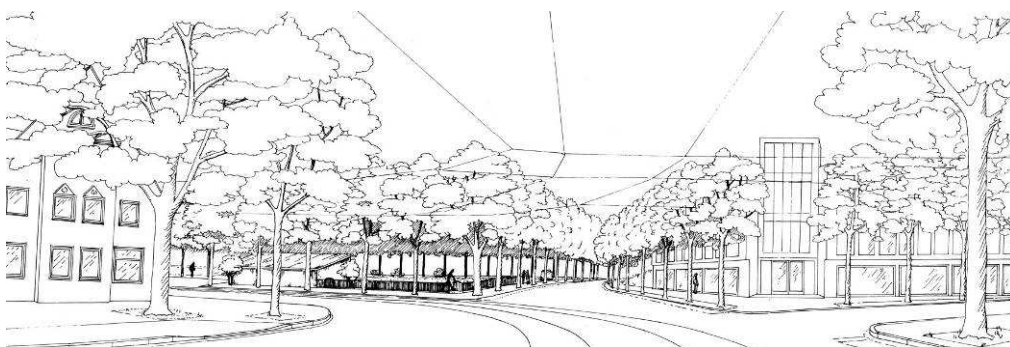


Vorbereitende Untersuchungen

Bremen Huckelriede / Kattenturm (Sielhof)



 Gesellschaft für
Stadtentwicklung mbH

Im Auftrag der Freien Hansestadt Bremen (Stadt-
gemeinde), vertreten durch den Senator für Bau,
Umwelt und Verkehr

Vorbereitende Untersuchungen Bremen – Huckelriede / Kattenturm (Sielhof)

Ergebnisbericht

Auftraggeber

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)
Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr
Referat 72
Contrescarpe 72
28195 Bremen

Erstellt durch

Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
Rembertiring 27
28195 Bremen
Tel. 0421 3672-409
info@gfs-bremen.de

Stand: Dezember 2006

Inhaltsverzeichnis

	Vorbemerkung	5
1.	Grundlagenerarbeitung und Bewertung	5
1.1	Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet	5
1.1.1	Städtebauliche Struktur	7
1.1.2	Planungsrecht	19
1.1.3	Struktur der Bebauung	22
1.1.4	Wohnen	33
1.1.5	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten	36
1.1.6	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	45
1.1.7	Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur	57
1.1.8	Erschließung und Verkehr	66
1.1.9	Umweltsituation	78
1.2.	Übersicht der Potenziale und Defizite	80
1.3.	Zusammenfassende Charakterisierung und Bewertung	88
2.	Festlegung der anzustrebenden allgemeinen Entwicklungsziele und der Gebietsabgrenzung	89

3.	Quartierserneuerungskonzept	93
3.1	Handlungsfeld Naherholung, Sport und Bewegung	93
3.2	Handlungsfeld Wohnen	97
3.3	Handlungsfeld Nahversorgung, Dienstleistungen und Gewerbe	100
3.4	Handlungsfeld Verkehr und Straßenraum	104
3.5	Handlungsfeld Soziales	111
4.	Durchführung der Sanierung	115
4.1	Erforderlichkeit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet	115
4.2	Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens	117
4.3	Kosten und Finanzierung	122
4.4	Mitwirkungsbereitschaft	127
4.5	Sanierungsstrategie	129
5.	Fazit	130
<hr/>		
	Verzeichnisse	132

Soziale Problemlagen, städte- bauliche und funktio- nale Mängel vermutet

Vorbemerkung

Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat in seiner Sitzung am 30.11.2004 die Auswertung der Programme „Wohnen in Nachbarschaften (WiN)“ und „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – Die Soziale Stadt“ zur Kenntnis genommen. Im Zusammenhang damit hat der Senat unter anderem beschlossen, die Aufnahme weiterer Gebiete in das Programm „WiN“ bzw. „Soziale Stadt“ zu prüfen. Auf Grundlage der Empfehlungen des Evaluationsberichtes sollen auch Teile des Ortsteils Huckelriede im Stadtteil Bremen-Neustadt untersucht werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Freie Hansestadt Bremen, vertreten durch den Senator für Bau, Umwelt und Verkehr, die ARGE Bremische und GEWOBA - Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH und GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen - mit vorbereitenden Untersuchungen im Ortsteil Huckelriede zur Klärung einer möglichen Aufnahme in Programme der Stadterneuerung, verknüpft mit vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB im Hinblick auf vermutete städtebauliche Missstände beauftragt. Die Aufgaben der ARGE sind in der Rechtsnachfolge in der Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH aufgegangen.

Hierbei sind auf Basis der Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse und Bewertung sowohl der städtebaulichen als auch der sozialräumlichen Situation ein Quartierserneuerungskonzept mit den entsprechenden inhaltlichen und formalen Handlungsempfehlungen zu erarbeiten.

1. Grundlagenerarbeitung und Bewertung

Die Grundlagenerarbeitung und Bewertung dient dazu, die Situation im Untersuchungsgebiet bezogen auf die verschiedenen sozialen, funktionalen, substanziellen und gestalterischen Belange zu erfassen und zu analysieren. Aus der Darstellung der so ermittelten sozialen und städtebaulichen Missstände, Defizite und Potenziale lassen sich notwendige Handlungsbedarfe und -ansätze ableiten, aus denen sich die anzustrebenden allgemeinen Entwicklungsziele und im Resultat die Notwendigkeit einer öffentlichen Intervention begründen lassen.

1.1 Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet

Um Aussagen über die Situation im Untersuchungsgebiet treffen zu können, wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse durchgeführt. Diese umfasst neben der städtebaulichen auch die Bevölkerungs- und Sozialstruktur sowie die Wirtschafts- und die Wohnungsstruktur. Weitere zu analysierende Themen sind die Erschließungs- und Verkehrssituation, die soziale und freizeitbezogene Infrastruktur sowie die planungsrechtlichen Verhältnisse.

Plan 1: Gebietsabgrenzung

Es erfolgte eine gebäudescharfe Kartierung durch Vor-Ort-Begehungen und die übersichtliche Darstellung der so erhobenen Daten in thematischen Plänen. Darüber hinaus sind Informationen aus verschiedenen zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie statistischem Datenmaterial in die Bestandsaufnahme eingeflossen.

Die statistischen Daten liegen auf sehr unterschiedlichen Ebenen vor (Gesamtstadt, Stadtteil, Ortsteil, teilweise auch Baublock). Da sich das Untersuchungsgebiet über Teilbereiche von zwei Stadtteilen sowie fünf Ortsteile erstreckt, ist eine gebietsscharfe Abgrenzung des Untersuchungsgebietes nur auf Baublockebene möglich. Insbesondere zu Wirtschafts- und Sozialdaten liegen aber keine vollständigen Datensätze auf Baublockebene vor, sodass hier nur über die Datenanalyse auf Ortsteilebene (Huckelriede) Annäherungsaussagen möglich sind. Um diese Aussagen kritisch reflektieren zu können, wurden zu gezielten Fragestellungen ergänzende Interviews mit Schlüsselpersonen durchgeführt.

1.1.1 Städtebauliche Struktur

Lage, Historie und Bedeutung im Stadtgefüge

Das ca. 192 ha große Untersuchungsgebiet wird im Norden vom Werdersee zwischen Deichschart und Huckelrieder Friedhof und im Westen durch die Straße Kirchweg begrenzt. Im Süden bildet die Neuenlander Straße und ihre östliche Verlängerung, der Autobahnzubringer Arsten, bis zum östlichen Rand des Gewerbegebietes „Hinterm Sielhof“ die Grenze. Im Osten verläuft die Gebietsgrenze zwischen dem Gewerbegebiet „Hinterm Sielhof“ und der öffentlichen Grünfläche bis einschließlich Habenhauser Landstraße Nr.99, entlang der Südseite der Habenhauser Landstraße bis zur Westgrenze des Huckelrieder Friedhofs. Der Huckelrieder Park ist 2,7 km vom Bremer Marktplatz entfernt (Luftlinie).

Zwei Stadtteile und fünf Ortsteile

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes gehört zu Huckelriede, einem von acht Ortsteilen des Stadtteils Neustadt. Kleinere Bereiche gehören zum Neustädter Ortsteil Neuenlande (Kirchweg / Ecke Neuenlander Straße mit dem Betriebsgelände Koch & Bergfeld), dem Ortsteil Gartenstadt Süd mit den beiden Gebäuden Kirchweg 188 und 190 sowie dem Ortsteil Buntentor um den Zigarrenmacherplatz. Ein nördlicher Teilbereich des Ortsteils Kattenturm (einer der vier Ortsteile des 1962 gegründeten Stadtteils Obervieland) mit den Straßen Hinterm Sielhof, Habenhauser Landstraße, Ottjen-Alldag-Straße und Klaus-Groth-Straße liegt ebenfalls im Untersuchungsgebiet.

Plan 2: Verwaltungsgrenzen



Abbildung 1: Bremen und seine Dörfer, 1748 von Johann Daniel Heinbach (Ausschnitt)

Historie

Bis zur Mitte des 18. Jahrhunderts konzentrierte sich die Besiedlung der östlichen „Süderthorsvorstadt“ entlang dem heutigen Buntentorsteinweg und der Straße Zum Neuen Lande, heute Neuenlander Straße. Daneben gab es vereinzelte Vorwerke entlang der heutigen Kattenturmer Heerstraße zwischen der Ochtumbrücke im Süden („Zum Kattenturm“) und der Kleinen Weser, heute Niedersachsendamm sowie Einzelhöfe am damaligen Feldweg Neuenlander Straße (vgl. Karte „Bremen und seine Dörfer, 1748“ von Johann Daniel Heinbach). Zu dieser Zeit hatte die gesamte Neustadt etwa 1.200 Häuser und 6.000 - 7.000 Einwohner, die Bremer Altstadt etwa 20.000 Einwohner. Sie gehörten dem gewerblichen Mittelstand, insbesondere Händler und Handwerker, sowie der Unterschicht, nach damaligem Sprachgebrauch Arbeiter, Fuhrleute und Witwen, an.

Huckelriede bedeutet eine „höckerige“ Sumpfniederung und so hieß ab dem Mittelalter die Fernstraße zwischen Bremen und dem Kattenturm, deren Ausgangspunkt bzw. Ziel Bremen mit seiner Weserbrücke war (der heutige Straßenzug Buntentorsteinweg / Kattenturmer Heerstraße). Schon 1563/64 wurde der wegen des feuchten Bodens als Damm aufgeschüttete Buntentorsteinweg teilweise gepflastert. Zwischen 1811 und 1813 erfolgte der Ausbau zu einer modernen Fernstraße als Teilstück der napoleonischen Militärstraße von Hamburg über Bremen nach Wesel am Niederrhein.

Abbildung 2: Karte von C.A. Heineken, 1806 (Ausschnitt)

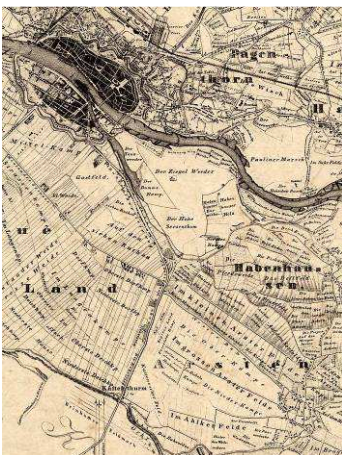
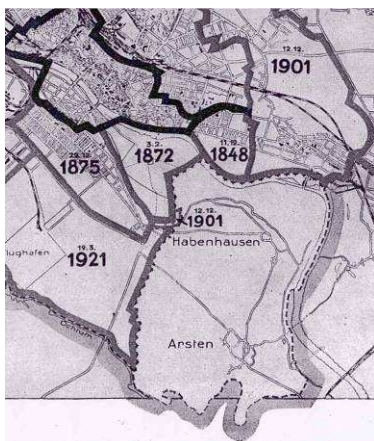


Abbildung 3: Eingemeindungen ins Bremische Staatsgebiet (Ausschnitt, Kartengrundlage 1923)



Die bäuerliche Siedlungsstruktur änderte sich allmählich mit der Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Manufakturen, bis sich die Neustadt auch in diesem Bereich zu einer von Gewerbe und Handwerk geprägten Vorstadt entwickelt hatte. Begünstigt wurde diese Entwicklung ab 1875 durch den Anschluss des Buntentorsteinwegs an den Norddeutschen Zollverein, das bremische Staatsgebiet folgte erst 1888. Um die Jahrhundertwende war Huckelriede im Wesentlichen bebaut und durch die Pferdebahn seit 1876 bis zum Kirchweg, seit 1884 bis zum Arsterdamm (1900 elektrifiziert) mit der Altstadt verbunden.

Das Gebiet zwischen Kornstraße, Kirchweg und Neuenlander Straße war bis auf die 1874 angelegten Vohnenstraße, Nollendorfstraße, Georg-Droste-Straße und die heutigen Friedrich-Freudenthal- und Scharrelmann-Straße unbebaut. Ausnahmen waren die Silberwarenfabrik Koch & Bergfeld und einige Wohnhäuser östlich des Kirchwegs zwischen Gastfeldstraße und Kornstraße. In den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden nördlich der Habenhauser Landstraße die Wohnstraßen Werderhöhe und Hubertushöhe und südlich die Klaus-Groth-Straße und Ottjen-Alldag-Straße

Bedeutung im Stadtgefüge

Das Untersuchungsgebiet Huckelriede ist durch seine periphere Lage am östlichen Ende des zentralen Bereiches Buntentorsteinweg des Nebenzentrums Neustadt gekennzeichnet und liegt am nordöstlichen Rand des Flughafengeländes zwischen Neuenlander Straße und dem Naherholungsgebiet Werdersee. Es erfüllt für das Oberzentrum Bremen übergeordnete Aufgaben im Bereich Militär (Verteidigungsbezirkskommando 20, ab Mitte 2006 Landeskommando Bremen), Polizei (Logistikzentrum und Bereitschaftspolizei), Katastrophenschutz (THW, Freiwillige Feuerwehr, Sozialverbände etc.), Gesundheit (Roland-Klinik) und Naherholung (Werdersee). Im Gebiet bestehen wegen seiner Citynähe und Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Entwicklungsmöglichkeiten für innenstadtnahes Wohnen.

Raumstruktur, Stadtbild und Stadtgestaltung

Huckelriede ist – anders als die Alte Neustadt – nicht durch eine homogene stadträumliche Struktur gekennzeichnet. Während dort das klare Ordnungsmuster der orthogonalen Baublöcke dominiert, setzt sich das Stadtbild Huckelriedes aus einer Vielzahl unterschiedlicher Raumstrukturen zusammen. Nur nordwestlich der Kornstraße und südwestlich des Huckelrieder Parks zeichnet die vereinzelt 2-3-geschossige Randbebauung die Orthogonalität des Straßenrasters nach. Darüber hinaus bestehen im Untersuchungsbereich unterschiedliche städtebauliche Ordnungsprinzipien nebeneinander, ohne baulich prägnant gegeneinander abgegrenzt zu sein:

- Das Wohnquartier Werderhöhe / Hubertushöhe wurde in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet und bildet eine intakte „Wohninsel“ aus Einzel- und Doppelhäusern.

- Das Wohnquartier Ottjen-Alldag-Straße / Klaus-Groth-Straße, errichtet in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts bildet ebenfalls eine „Wohninsel“ aus Einzel- und Doppelhäusern.
- Die Straßenbegleitende, historisch gewachsene Bebauung entlang dem Buntentorsteinweg ohne gemeinsamen gestalterischen Charakter und mit stark durchmischten Nutzungsstrukturen.
- Das Kasernengelände beidseitig des Niedersachsendamms aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts mit funktionsgemäß groß dimensionierten Bauten, die den breiten Niedersachsendamm parallel begleiten und eine teilweise nicht öffentlich zugängliche „technische Insel“ bilden.
- Die Gewerbegebiete „Hinterm Sielhof“ und südwestlich der Kornstraße bilden jeweils Inseln aus Solitärbauten unterschiedlichster Größe und Architektur, die wegen ihrer gestalterischen Anonymität keinerlei lokale Eigenart besitzen.
- Das Quartier „Wohnen am Werdersee“ Am Damacker besteht aus Solitärbauten zum Werdersee und Reihenhauszeilen im Innenbereich. Durch gemeinsame Architekturmerkmale und eine ablesbare stadträumliche Struktur ist dieser Bereich als kleinräumliche Nachbarschaft erlebbar, aber vom Gesamtgebiet separiert.
- Das Sport- und Schulgelände Bezirkssportanlage Süd / Wilhelm-Kaisen-Schule / Allgemeine Berufsschule ist durch einen großen Freiflächenanteil und Solitärbauten geprägt, die gemeinsame Erschließungsachse tritt baulich nicht raumbildend in Erscheinung.

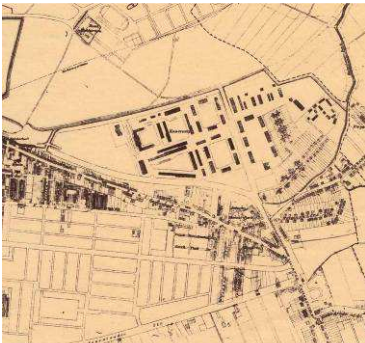


Abbildung 4: Die Kasernen um 1938, Ausschnitt aus: Bremen-karten des Stadtplanungsamtes, Blatt IX 1938

Einige für die Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum wichtige Grundstücke sind architektonisch nicht angemessen bebaut. Dazu gehört das Eckgrundstück Kornstraße / Buntentorsteinweg, der südliche, noch unbebaute Teil der ehemaligen Cambrai-Kaserne, und der südliche Quartierseingang Kornstraße / Neuenlander Straße, der sich zurzeit nur als baulich nicht gefasster, überdimensionierter Kreuzungsbereich präsentiert.

Die Beliebigkeit des Stadtbildes wird auch durch Defizite im öffentlichen Grün- und Straßenraum verursacht. So ist der südwestliche Rand der Straße Buntentorsdeich zwischen Niedersachsendamm und Am Damacker – anders als der neu gebaute nordöstliche Rand – nicht in ähnlicher Qualität gefasst. Der Huckelrieder Park ist von der gegenüberliegenden Bebauung der Straße Huckelriede durch die bis zu 50 m breite Barriere dieser unattraktiven Verkehrsfläche isoliert, sein Südrand durch Verkehrsanlagen zergliedert.

Denkmalschutz



*Das Gebäude der
Grundschule*

Im Untersuchungsgebiet stehen derzeit zwei Objekte unter Denkmalschutz: die Grundschule Buntentorsteinweg am Buntentorsteinweg 245 und die Verwaltungsgebäude Koch & Bergfeld am Kirchweg 190/200

Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalschutz sind darüber hinaus nur wenige Objekte potenziell schutzwürdig. Dazu gehört die Scharnhorst-Kaserne am Niedersachsendamm. Die sechs Blöcke wurden 1935/36 im Rahmen des Neubauprogramms von 1934 errichtet und werden zurzeit von der Bundeswehr genutzt (Verteidigungsbezirkskommando 20). Viele der typischen Baudetails (z.B. Betonunterkonstruktion der Dächer, Schutzdecke über Keller, Fenster- und Türdetails) rechtfertigen eine Unterschutzstellung als gut erhaltenes Zeitzeugnis eines verbreiteten Kasernentyps der 30er Jahre. Die Scharnhorst-Kaserne findet u.a. Erwähnung in der Fachdokumentation „Militärisches Bauen in den 30er und 40er Jahren“ des Bundesministeriums der Verteidigung.

Zu den erhaltenswerten Bauten, deren Denkmalwert allerdings so gravierend beeinträchtigt ist, dass eine Unterschutzstellung nicht infrage kommt, zählen:

- Die katholische Herz-Jesu-Kirche, Kornstraße 371, 1936-1938 erbaut vom bekannten Kirchenbaumeister Prof. Domenikus Böhm, Köln.
- Die drei Sechsfamilienhäuser Kornstraße 224/228/230 mit der dahinter liegenden Kleinhaus-Wohnanlage Im Grünen Winkel, Baujahr 1924/25, sowie die benachbarten Kleinhausgruppen Rosenpfad, Bei den fünf Giebeln und Stiller Weg mit ihren straßennamengebenden fünf Giebelhaus-Kopfbauten an der Kornstraße, Baujahr 1926. Für beide Ensembles ist zu prüfen, ob die verbliebene Substanzqualität eine Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB rechtfertigt.
- Der Dunkakshof 2 – 11 als sozialgeschichtlich letztes Beispiel der Bremer Wohngänge des 19. Jahrhunderts müsste wegen seines Zeugnischarakters eigentlich erhalten werden. Es ist allerdings fragwürdig, ob wegen des derzeitigen Wohn-Substandards eine Erhaltung zumutbar ist. Vorstellbar wäre allenfalls eine - ggf. rekonstruierende - Musealisierung, die in der Vergangenheit jedoch bereits vergeblich versucht wurde.
- Der Friedhof Huckelriede zeigt eine weitgehend ungestörte Freiflächengestaltung und ist zumindest gartendenkmalverdächtig als qualitätsvolle Friedhofschöpfung der Nachkriegszeit. Auch wenn er unmittelbar außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt, gehört er in den Huckelrieder Kontext.



*Arbeiterhäuser am
Dunkakshof*

Plan 3: Denkmalschutz

Funktionsbereiche

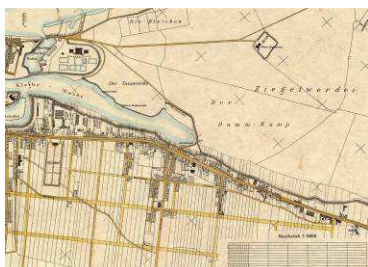


Abbildung 5: Spezialkarte des
Weserstroms 1881 (Bearb.
Francke / Ausschnitt)

Als Funktionsbereiche werden hier solche Teilgebiete bezeichnet, die auf Grund einer gemeinsamen Nutzungsstruktur Aufgaben für den Stadtteil erfüllen und sich gegen benachbarte Teilbereiche mit anderer Nutzungsstruktur abgrenzen lassen. In diesem Sinne gliedert sich das Untersuchungsgebiet im Wesentlichen in neun Funktionsbereiche.

Niedersachsendamm (Bereitschaftspolizei / Bundeswehr / Rolandklinik)

Mit der 1934 beginnenden Aufrüstung Deutschlands erfolgte der Neubau der Cambrai- und der Scharnhorst-Kaserne auf dem Gelände westlich und östlich des neu angelegten Niedersachsendamms, eines ehemaligen Innendeichs der Südvorstadt. Ursprünglich war dieses mit Baggergut aus den Weservertiefungen aufgeschüttete Gelände vom Stadtplanungsamt für Wohnungsbauflächen vorgehalten worden.

Der Niedersachsendamm zeichnet sich für den Bundeswehr-Standort Scharnhorst-Kaserne und für die Polizei Bremen durch günstige Lagebedingungen aus:

- sehr gute verkehrliche Anbindung (Autobahn / Flughafen / eigener Hubschrauberlandeplatz)
- sehr gute technische Infrastruktur auf dem Kasernen- und dem Polizeigelände (Werkstätten / Fahrzeugremisen / Kfz-Abstellflächen / Speziallagerflächen / Heizzentrale / Polizei-trainingszentrum etc.)
- ergänzende technische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe (THW / Freiwillige Feuerwehr etc.)
- kaum immissionsgefährdete Nachbarschaftsnutzungen (nur Rolandklinik / Reihenhäuser Hubertushöhe / Geschosswoh-nungen der Bremischen am Niedersachsendamm)



Die Scharnhorst-Kaserne am
Niedersachsendamm

Während die Scharnhorstkaserne noch heute als Verteidigungs-bezirkskommando 20 militärisch genutzt wird, sind die westlich des Niedersachsendamms liegenden ehemaligen Kasernen nach dem II. Weltkrieg mehrfach umgenutzt worden:

1948 wurde der nördlichste Kasernenblock am Werdersee zur Ro-landklinik mit damals 110 Betten umgebaut. Die Klinik wurde seit-her mehrfach um- und ausgebaut und hat weiterhin Ent-wicklungsbedarf. Zurzeit wird eine Erweiterung auf dem Gelände der Bereitschaftspolizei errichtet.

Im selben Jahr wurde der „Industriehof Huckelriede“ für 40 Gewerbebetriebe durch Umbau der ehemaligen Kraftfahrzeughallen gegründet. Er bildete den Anfang des bestehenden und durch neu erschlossene Grundstücke erweiterten Gewerbegebietes „Huckelriede“.

1952 bezog die neu gegründete Bereitschaftspolizei Bremen den nordwestlichen Kasernenbereich, der zuletzt zwischen 1998 und 2001 im Rahmen der Polizeireform zum Logistikzentrum der Polizei Bremen um- und ausgebaut wurde.

Ab 1947 diente die aus vier Gebäuden bestehende ehemalige Cambrai-Kaserne als Flüchtlingslager und wurde vor 1950 zu nicht abgeschlossenen Wohnungen umgebaut. 1991 kaufte die Bremische die vier Blöcke, modernisierte sie und ergänzte die Anlage durch zwei Wohnbauten auf dem Gelände. Für das südlich anschließende freie Grundstück wurde vor 1995 von der Bremischen in enger Abstimmung mit der Stadtgemeinde konkrete Planungen für ergänzenden Wohnungsbau und ein Dienstleistungszentrum erarbeitet, jedoch nicht realisiert. Das Grundstück ist wegen seiner zentralen Lage von besonderer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des Ortsteilzentrums Huckelriede.

„Gewerbegebiet“ Kornstraße

Das Gewerbegebiet ist geprägt durch Dienstleistungsbetriebe im Kraftfahrzeugsektor. Darüber hinaus stellt es Einrichtungen zur Nahversorgung bereit.

Gewerbegebiet Hinterm Sielhof

Die Funktion dieses Gebietes als ausreichend erschlossene und das benachbarte Wohngebiet nicht störende „Gewerbeinsel“ ist gesichert. Die geplante Straßenbahn-Wendeschleife mit Verlegung der Erschließungsstraße erfordert lediglich eine Neuordnung der Betriebsgrundstücke entlang dem westlichen Teilstück der Straße Hinterm Sielhof

Gewerbegebiet Koch & Bergfeld

Der teilweise unter Denkmalschutz stehende Gebäudekomplex der Silberwarenfabrik Koch & Bergfeld bildet zusammen mit wenigen benachbarten Gewerbebetrieben am südwestlichen Ende des Kirchwegs eine weitere „Gewerbeinsel“, die auf Grund ihrer Lage und des guten Images der Firma Koch & Bergfeld eine entwicklungsfähige Zukunft erwarten lässt.



Eingangssituation Koch & Bergfeld

Wohngebiete nördlich und südlich Habenhauser Landstraße

Die beiden Quartiere Werderhöhe / Hubertushöhe und Ottjen-Alldag-Straße / Klaus-Groth-Straße als „Wohninseln“ aus Einzel- und Doppelhäusern in Privatbesitz erfüllen ihre Funktion als Wohngebiete seit Jahrzehnten zufriedenstellend. Störende Lärmbelastungen durch den Flugverkehr müssen durch geeignete Immissionsschutz-Maßnahmen an den Gebäuden weiter gemindert werden, insbesondere wegen der auf Bundesebene geplanten Ausweitung der Lärmschutzzonen um den Flughafen Bremen.

Wohnquartier Am Dammacker

Entwickelt aus Teilbereichen eines desolaten Gewerbegebietes entstand hier vor etwa sechs Jahren ein attraktives neues Wohngebiet – bestehend aus einer Mischung aus Einfamilienreihenhäusern und Eigentumswohnungen – mit kurzer Anbindung an Naherholungsflächen und den ÖPNV.

„Zentrum“ Huckelriede

Das ursprünglich funktionelle Zentrum Huckelriedes im Bereich des Huckerieder Parks mit dem angrenzenden Block Huckelriede / Kornstraße / Niedersachsendamm erfüllt seine Funktion als historisch gewachsenes Stadtteilzentrum seit längerem nicht mehr. Ursache dafür sind insbesondere die Verlagerung von Versorgungsfunktionen des täglichen Bedarfs ins Gewerbegebiet Kornstraße und die Dominanz der Verkehrsflächen rund um die Umsteigestelle am Huckelrieder Park.

Buntentorsteinweg

Der Buntentorsteinweg als eine wichtige historisch gewachsene Siedlungsachse der Neustadt erfüllt zurzeit seine Funktion als gemischtes Wohngebiet nur unzureichend. Sowohl die heterogene Baustruktur mit häufig vernachlässigter Bausubstanz und ohne einprägsame Architekturqualität als auch die mindere Ausbauqualität des Straßenraums erfordern Erneuerungsaktivitäten der Stadtgemeinde und der Eigentümer.

Kleingartengebiet Neuenlander Straße / Bezirkssportanlage Süd

Das Kleingartengebiet zwischen Neuenlander Straße und Kornstraße erfüllt die Funktion eines klassischen Kleingartengebietes mit guter Erreichbarkeit aus den benachbarten Wohngebieten und als „Grüne Lunge“ für den Stadtteil. Die unmittelbar anschließende Bezirkssportanlage Süd hat die Funktion, gut erreichbare Sportflächen und -einrichtungen für den Bremer Süden bereitzustellen.

Freiräume

Werdersee



*Werderseeufer von der
Roland-Klinik Richtung
Deichschart*

Der Werdersee mit einer Gesamtfläche von etwa 50 ha entstand zwischen 1952 und 1958 als erster und größter Erholungssee in Bremen. Er ist 3 m tief und nordöstlich des Untersuchungsgebietes durch einen Kanal mit der Weser und durch einen Überlauf nordwestlich des Untersuchungsgebietes mit der Kleinen Weser / Weser verbunden. Bei Hochwasser dient er als Ablauf. Beliebt ist das Erholungsgebiet bei Seglern, Ruderern, Badegästen und vor allem Familien mit Kindern.

Die hohe Naherholungsqualität des Werdersees und seines im Untersuchungsgebiet liegenden 1,5 km langen baumbestandenen Uferbereiches erschließt sich den Bewohnern des rückwärtigen Bereiches nur teilweise durch eine lockere Uferbebauung mit neuen Blick- und Wegebeziehungen. Diese wünschenswerte Durchlässigkeit fehlt bisher im überwiegenden Teil der Randbebauung. Sie ist ein wichtiges Ziel der Quartiersentwicklung, damit die Lage Huckelriedes am Wasser erlebbar wird.

Kleingartengebiet

Das ca. 28 ha große Kleingartengebiet zwischen Kornstraße, Kirchweg und Neuenlander Straße ist ein klassisches Kleingartengebiet in unmittelbarer Wohnbereichsnähe. Es dient als öffentlich zugängliche „Grüne Lunge“ und bietet vielfältige Wegeverbindungen (über acht Kilometer Wegelänge).

Huckelrieder Park



*Blick in den Huckelrieder Park
von der Straße Huckelriede*

Der zwei Hektar große Huckelrieder Park mit Spielplatz und Rodelberg entstand auf dem Gelände eines ehemaligen Landguts im Winkel Niedersachsendamms / Huckelriede, das 1898 von der Stadt Bremen angekauft wurde. Bis zum II. Weltkrieg bestand dort eine Gastwirtschaft, ursprünglich als „Concertgarten Huckelriede“ von der Neustädter Brauerei Wilhelm Remmer gegründet. Der Huckelrieder Park bildete bis in die 60er Jahre des 20. Jahrhunderts zusammen mit den Läden auf der Südseite der Straße Huckelriede das Zentrum Huckelriedes.

Plan 4: Öffentliche Grünflächen

1.1.2 Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung Bremens wird in ihren Grundzügen im Flächennutzungsplan vorgezeichnet.

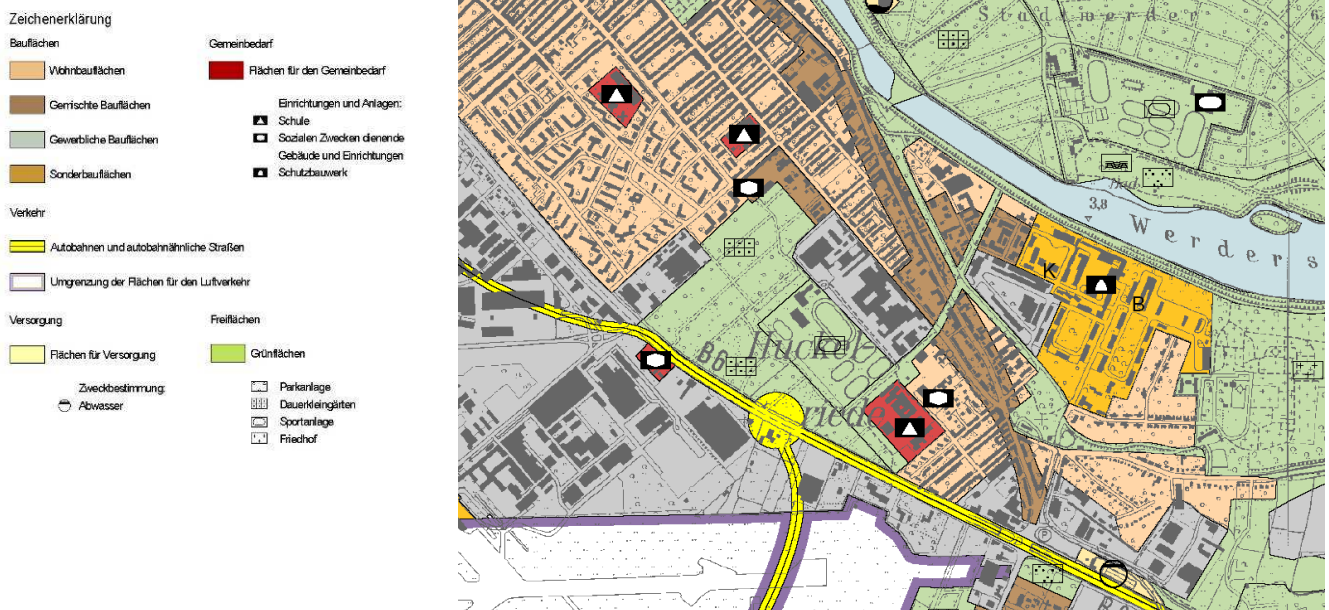


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Quelle: Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr, Februar 2006

Für den Untersuchungsbereich Huckelriede stellt er in der aktuellen Fassung im Wesentlichen dar:

- Wohnbauflächen: beidseitig der Habenhauser Landstraße, zwischen Kornstraße und Buntentorsteinweg, zwischen südlicher Kornstraße und Neuenlander Straße, zwischen Buntentorsdeich, Am Dammacker und Werdersee
- gemischte Bauflächen: beidseitig des Buntentorsteinwegs, im Bereich Kornstraße und Kirchweg, zwischen nördlichem Buntentorsdeich und Franz-Grashoff-Straße, beidseitig südliche Kornstraße
- gewerbliche Bauflächen: zwischen Buntentorsdeich und Seesenthom, südlich mittlere Kornstraße, im Bereich südlicher Kirchweg und Neuenlander Straße, entlang Autobahnzubringer Arsten / Kornstraße / Hinterm Sielhof
- Sonderbauflächen: westlich und östlich des Niedersachsen-damms (Bund, öffentlicher Sicherheit dienende Gebäude und Einrichtungen)
- Flächen für den Gemeinbedarf (Schule): Schulfläche Wilhelm-Kaisen-Schule und allgemeine Berufsschule

- Freiflächen / Grünflächen: entlang Südufer Werdersee mit Deichschartgelände, Huckelrieder Park, Sportflächen (Bezirkssportanlage Süd), Dauerkleingärten (entlang der Neuenlander Straße), Grünverbindung Am Dammacker / Bezirkssportanlage Süd,
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Altenheime Kirchweg und Kornstraße,
- Verkehrsflächen (Autobahnen und autobahnähnliche Straßen): der Straßenzug Neuenlander Straße / Autobahnzubringer Arsten.

Die letzte Aktualisierung erfolgte durch Beschluss der 69. Änderung im Februar 2006.

Bebauungspläne

Im Untersuchungsbereich gelten zurzeit elf rechtskräftige Bebauungspläne und vier Planaufstellungsbeschlüsse, für sieben Bebauungspläne sind die Verfahren eingestellt worden.

Bebauungsplan Nummer	Bemerkungen	geltendes Recht	rechtskräftig seit
272a		teilweise	13.10.1949
404	2 Teilbereiche	teilweise	05.12.1959
410		ja	06.07.1962
501	Fluchtlinienplan	ja	27.07.1963
561		teilweise	22.05.1967
1331	Verfahren eingestellt	---	---
1431		ja	17.09.1987
1450	Verfahren eingestellt	---	---
1455	Verfahren eingestellt	---	---
1732	Beschluss Bürgerschaft liegt vor	ja	Februar 2006
1755	Verfahren eingestellt	---	---
1770 Blatt 3		teilweise	Juni 1984
1808 A		ja	März 2006
1808 B		ja	März 2006
1991	Verfahren eingestellt	---	---
2003	Planaufstellungsbeschluss	---	---
2061	Planaufstellungsbeschluss	---	---
2169		ja	12.10.1999
2184	Verfahren eingestellt	---	---
2242	Planaufstellungsbeschluss	---	---
2245	Verfahren eingestellt	---	---
2351	Planaufstellungsbeschluss	---	---

Tabelle 1: Stand der Bebauungspläne

Plan 5: Planungsrecht

Die Bereiche, in denen entweder keine oder keine qualifizierten Bebauungspläne bestehen, sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für das untersuchte Gebiet betrifft das eine ca. 71 ha große Fläche, also etwa 37 % des Gebietes. Die restlichen 121 ha sind planungsrechtlich abgedeckt.

Während für das neue Wohnquartier „Am Dammacker“ und das Gewerbegebiet nördlich Buntentorsdeich aktuelles Planungsrecht besteht (Bebauungspläne Nr.1808A / 1808B), gilt für die östlich und südlich anschließenden Flächen (Bereitschaftspolizei / Scharnhorst-Kaserne / Hubertushöhe / Werderhöhe sowie im Süden der Buntentorsteinweg etwa bis Deichschart) noch der Bebauungsplan 272a aus dem Oktober 1949. Da entweder nur die Gewerbeklasse oder nur die Baustaffel festgesetzt wurden, sind Vorhaben im verbleibenden Geltungsbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auch für weitere Bereiche entlang dem Buntentorsteinweg, nördlich der Kornstraße und die Ottjen-Alldag- und Klaus-Groth-Straße gilt zurzeit § 34 BauGB. Eine Aktualisierung des Planungsrechts wurde inzwischen durch Planaufstellungsbeschlüsse im Bereich Koch & Bergfeld (2351) und für die geplante Wendeschleife der BSAG und das Gewerbegebiet „Hinterm Sielhof“ (2242) eingeleitet.

1.1.3 Struktur der Bebauung

Gebäudeanzahl und Alter

1.761 Gebäude im Untersuchungsgebiet

Bei den Vor-Ort-Begehungen wurden insgesamt 1.761 Gebäude (Gebäude = Hauseingang) und zahlreiche Nebengebäude sowie Garagen gezählt.

Baualter	Gebäude	%
1880 - 1918	158	9,0
1919 - 1945	725	41,2
1946 - 1960	322	18,3
1961 - 1975	297	16,9
1976 - 1990	85	4,8
nach 1990	163	9,3
k.A.	11	0,6
SUMME	1.761	100

Tabelle 2: Baualter, eigene Erhebung

Über 40 % aller Gebäude entfallen auf die Baujahre 1919-1945

Über 40 % aller heute existierenden Gebäude entfallen auf die Baujahre 1919 - 1945. Den Großteil der Gebäude dieser Kategorie bilden die für Bremen typischen Reihenhäuser (Altbremer Haus), welche hier überwiegend um 1920 entstanden sind. Aber auch die Gebäude der Kategorien 1946 bis 1960 und 1961 bis 1975 nehmen mit rund 18 % und knapp 17 % einen großen Teil am Bestand ein, sodass von einer kontinuierlichen Bautätigkeit bis Anfang der 70er Jahre auszugehen ist.

Plan 6: Baualter

Auch die räumliche Analyse anhand des Planes Bualter zeigt die bauhistorische Entwicklung des Untersuchungsgebiets auf. Insbesondere die historischen Wegeführungen des Buntentorsteinwegs und der Habenhausener Landstraße zeichnen sich hier deutlich ab, da sich hier die Gebäude mit einem Bualter vor 1918 konzentrieren.

Geschossigkeit

Entsprechend der vorherrschenden Bebauungsstruktur mit einer klaren Dominanz von Reihenhäusern verfügen rund 50 % der Gebäude über zwei Vollgeschosse, aber auch der Einfamilienhausanteil mit nur einem Vollgeschoss ist mit rund 31 % sehr hoch. Die einzigen prägnanten höheren Gebäude sind die Kasernen bzw. ehemaligen Kasernengebäude am Niedersachsendamm. Die Prägnanz misst sich hier allerdings am Gebäudevolumen bzw. an den Geschosshöhen, denn auch diese Gebäude verfügen nur über drei Vollgeschosse. Die wenigen viergeschossigen Gebäude im Gebiet befinden sich in dichter Bebauung oder gliedern sich in Blockinnenbereichen (z.B. Käthe-Popall-Straße).

Der Buntentorsteinweg ist charakterisiert durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur, die in der Geschosshöhe stellenweise stark differenziert, wobei die neuere Bebauung überwiegend dreigeschossig ist. Die Nordseite der Kornstraße weist dagegen mit ihrer fast ausschließlich zweigeschossigen, einheitlicheren Bebauung einen ganz anderen Charakter auf.

Geschosse	Gebäude	%
1	557	31,6%
2	885	50,3%
3	268	15,2%
4	43	2,4%
k.A.	8	0,5%
SUMME	1.761	100%

Tabelle 3: Geschossigkeit, eigene Erhebung

Dachform

Die dominierende Dachform (75 % aller Gebäude) ist das Satteldach. Das Flachdach folgt nach weitem Abstand mit 13 %.

Dachform	Gebäude	%
Flachdach	225	13,0
Pultdach	64	3,7
Satteldach	1.300	75,1
Walmdach	115	6,6
Krüppelwalm	4	0,2
Zeltdach	0	0,0
Mansard-Dach	22	1,3
Shed-Dach	0	0,0
Tonnendach	1	0,1
SUMME	1.731	100,0

Tabelle 4: Dachform, eigene Erhebung

Plan 7: Geschossanzahl

Gebäudezustand und Modernisierungsbedarf

Die Erhebung des Gebäudezustandes erfolgte per Augenschein nach folgenden Kriterien:

- Zustand des Daches
- Zustand der Fassade
- Zustand der Fenster
- Zustand des Treppenhauses



Wohnhäuser am Buntentorsteinweg: schlechter Zustand der Fassade

War eins dieser Kriterien „mangelhaft“, so erfolgte die Einteilung in die Kategorie „kein Sanierungsbedarf“, bei zwei bis drei Kriterien „mangelhaft“ wurden die Gebäude der Kategorie „teilweise Sanierungsbedarf“ zugeordnet und bei Mängeln in allen vier Kriterien erfolgte die Einteilung in die Kategorie „Sanierungsbedarf“.

Im Ergebnis dieser Erhebung weisen 80 Gebäude Sanierungsbedarf auf, weitere 376 weisen teilweise Sanierungsbedarf auf. Insgesamt gibt es somit Handlungsbedarf für rund 26 % der Gebäude.

Gebäudezustand	Gebäude gesamt	%	Wohn- geb.	Gebäude mit Wohn anteil	%
Kein Sanierungsbedarf	1.305	74,1	1103	57	75,5
Teilweise Sanierungsbedarf	376	21,4	294	27	20,9
Sanierungsbedarf	80	4,5	50	6	3,6
SUMME	1.761	100	1447	90	100

Tabelle 5: Gebäudezustand, eigene Erhebung

In der Analyse der räumlichen Verteilung konzentrieren sich Gebäude mit (teilweisem) Sanierungsbedarf auf den Bereich nördlich und südlich der Valckenburghstraße, das südliche Ende der Kornstraße und an der Straße Huckelriede. Weitere Gebäude in mangelhaftem Zustand verteilen sich über die übrigen Areale mit älterer Bebauung.

Gebäude	Kein Sanierungs- bedarf	%	Teilweise Sanierungs- bedarf	%	Sanierungs- bedarf	%
1880 - 1918	123	9,4	26	6,9	9	11,3
1919 - 1945	542	41,5	150	39,9	33	41,3
1946 - 1960	226	17,3	80	21,3	16	20,0
1961 - 1975	168	12,9	110	29,3	19	23,8
1976 - 1990	77	5,9	8	2,1	0	0,0
nach 1990	163	12,5	0	0,0	0	0,0
k.A.	7	0,5	2	0,5	3	3,8
SUMME	1.306	100	376	100	80	100

Tabelle 6: Modernisierungsbedarf, eigene Erhebung

Die Korrelation der Erhebungsdaten zum Baualter und Gebäudezustand zeigt, dass die größten Anteile der Gebäude mit (teilweisem) Sanierungsbedarf der Baualtersgruppe 1919 - 1945 zuzuordnen sind, was auch dem generell sehr hohen Anteil von Gebäuden dieser Baualtersgruppe entspricht. Leichte Abweichungen gegenüber dem Bestand treten hingegen in der Baualtersgruppe 1961 –

Plan 8: Gebäudezustand

1975 auf. Rund 17 % aller Gebäude sind dieser Gruppe zuzuordnen. Von den Gebäuden mit Sanierungsbedarf entfallen rund 24 % und von Gebäuden mit teilweise Sanierungsbedarf entfallen sogar 29,3 % auf diese Baualtersgruppe.

Eigentumsverhältnisse

Die Stadtgemeinde Bremen ist der größte Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet. Daneben ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimA) als Eigentümerin der militärisch genutzten Flächen (Scharnhorst-Kaserne) von zentraler Bedeutung. Neben der Bremischen Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH gibt es keine größeren Wohnungseigentümer. Der überwiegende Teil der Grundstücke und Gebäude befindet sich im privaten Streubesitz.

Ausnutzung der Grundstücke

Insbesondere im gewerblich geprägten Bereich nordöstlich der Straße Buntentorsdeich existieren erhebliche Defizite bezogen auf die Ausnutzung der Grundstücke. Großflächige Bereiche des infrastrukturell erschlossenen Gewerbegebietes „Huckelriede“ sind nicht vermarktet. In Nachbarschaft zum P+R Parkhaus „Hinterm Sielhof“ steht ein Grundstück für eine gewerbliche Bebauung zur Verfügung. Von hoher Bedeutung ist auch das Grundstück südlich der Cambrai-Kaserne. Hierbei handelt es sich um ein Flächenpotenzial zentrumsnah zur Huckelriede.

Durch die geplante Aufgabe von Teilen der militärisch genutzten Flächen ergeben sich weitere großräumige Flächenpotenziale im Gebiet nördlich der Scharnhorst-Kaserne in unmittelbarer Nähe zum Werdersee. Für den Fall einer Verlegung der Straßenbahnwendeschleife bietet sich auch hier die Möglichkeit einer adäquaten städtebaulichen Entwicklung.

Im restlichen Quartier lassen sich hingegen nur wenige, kleinere Flächenpotenziale bzw. untergenutzte Flächen erkennen. Hierbei handelt es sich um die Brachfläche am Anfang der Straße Am Dammacker, die bis Ende 2007 bebaut sein wird, und um ein unbebautes Grundstück zwischen der Habenhauser Landstraße und der Ottjen-Alldag-Straße.

An der Hardenbergstraße wird auf mehreren städtischen Grundstücken einer ehemaligen Gewerbeansiedlung die vorhandene Bebauung abgebrochen. Die Flächen werden teilweise für die Erweiterung und Umstrukturierung der Grundschule am Buntentorsteinweg zu einer Grundschule mit Ganztagschulbetrieb umgenutzt. Die restliche Fläche wird für Wohnungsbau entwickelt.



Die Werderspitze Am Dammacker (oben) sowie die geplante Bebauung (unten, Quelle: Justus Grosse Projektentwicklung GmbH)



Plan 9: Grundstücke des Bundes und der Stadtgemeinde

Leerstände

Insgesamt gab es im Untersuchungsgebiet zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 23 leer stehende Geschäftslokale. Abgesehen von einigen im Untersuchungsgebiet verstreuten Gewerbebrachen konzentrieren sich die Leerstände von Geschäftsflächen besonders auf den Bereich der Haltestelle Huckelriede beziehungsweise in dem südlichen Ende der Kornstraße.

Baulücken

Im Untersuchungsgebiet Huckelriede gibt es - wie im gesamten Stadtgebiet - zahlreiche Baulücken. Merkmale der überwiegend für den Wohnungsbau geeigneten Baulücken:

- sie sind von einer öffentlichen Straße aus erreichbar,
- sie liegen in bebauten Gebieten zwischen anderen Wohnhäusern,
- sie sind unbebaut und haben eine angemessene Größe für selbstständige Gebäude,
- sie sind bereits bebaut, lassen jedoch weitere Bebauungen oder bauliche Erweiterungen zu (z.B. Anbauten und Aufstockungen).



*Untergenutztes Grundstück
Kornstraße*

Die Bebauung dieser Grundstücke bedeutet für die Innenentwicklung bestehender Quartiere eine Erneuerung und Belebung sowie intensivere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Gleichzeitig wird die ökologisch und fiskalisch problematische Erschließung von Neubaugebieten auf der „grünen Wiese“ vermindert.



Baulücke am Buntentorsteinweg

Die 1990 auf Senatsbeschluss eingerichtete Arbeitsgruppe Baulücken beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr stellt deshalb einen Service für Eigentümer bereit, um das Potenzial der Baulücken überwiegend für den Wohnungsbau im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu fördern.

Die Vorteile liegen für die Investoren u.a. in umfassender Bauberechtigung, Mietwohnungsförderung, günstiger Stellplatzablösung, ermäßigten Hypothekenzinsen und einem reduzierten Versicherungsbeitrag. Die Kampagne bei den Eigentümern der Baulücken im Stadtteil Neustadt / Huckelriede liegt zwar inzwischen über 10 Jahre zurück, der Stand des Baulückenprogramms wird jedoch ständig aktualisiert (das Baulückenkataster ist nicht abschließend). Es stellt sich für den Untersuchungsbereich wie folgt dar:

Plan 10: Leere und untergenutzte Flächen



Untergenutztes Grundstück
mit Leerstand Kornstraße /
Buntentorsteinweg

Nr.	Adresse	Stand
1	Buntentorsteinweg 543 – 545 (Kornstraße / Ecke Buntentorsteinweg)	BAULÜCKE Aufstockung möglich
2	Buntentorsteinweg 360	BAULÜCKE Bestand: 2 Garagen
3	Buntentorsteinweg 525	BAULÜCKE, untergenutzte Fläche
4	Kornstraße 608, 610, 612	BAULÜCKE, untergenutzte Fläche, Imbiss, Kiosk
5	Hardenbergstraße 136	BAULÜCKE in Planung
6	Buntentorsteinweg 219 - 223	BAULÜCKE, untergenutzte Fläche Aufstockung möglich
7	Kornstraße 573 (neben Moschee)	BAULÜCKE untergenutzte Fläche
8	Kornstraße 599 (Kegelheim)	BAULÜCKE untergenutzte Fläche
9	Kornstraße 625	BAULÜCKE Bestand: 2 Garagen
10	Am Damacker (VL4, Z 478, N46)	Bauantrag
11	Klaus-Groth-Straße 60A	Bauantrag
NEU	Kornstraße (Autocenter, neben Spielplatz)	Baulücke untergenutzte Fläche
NEU	Buntentorsteinweg 475	Baulücke

Tabelle 7: Baulückenkataster, Basisinformationen Senator für Bau, Umwelt und Verkehr (per 31.12.2005), Eigene Überarbeitung, Stand Februar 2006

Grundstücks- und Gebäudepreise

Der Grundstücksmarktbericht 2004 / 2005 weist einen auf die Stadt Bremen bezogenen Durchschnittskaufpreis für Reihenhäuser aus dem Bestand (ca. 210 m²) der Baujahre bis 1999 von 141.000 € aus. Dieser Preis liegt für Reihenhäuser bis 1948, welche für Huckelriede repräsentativ sind, in der Stadtlage Süd (Huchting, Woltershausen, Neuenlande, Obervieland, Huckelriede) bei 101.000 € (Wohnfläche 115 m²). 2003 lag dieser Kaufpreis noch bei 115.000 €. Es ist also eine deutliche Abnahme zu verzeichnen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Stadtlage Süd lagen in einer Spanne von 880 - 1.370 €/m². Gegenüber 2003 waren diese leicht angestiegen, 2003 lag die Spanne noch bei 850 - 1.335 €/m².

1.1.4 Wohnen

Die Wohngebäude bzw. Gebäude mit Wohnanteil verteilen sich räumlich auf verschiedene, zum Teil voneinander separierte „Wohninseln“ (siehe auch Kap. Raumstruktur, Stadtbild und Stadtgestaltung, S. 8/9 sowie Kap. Funktionsbereiche, S. 13).

Die Analyse der Wohn- bzw. Wohnungsstruktur basiert in erster Linie auf der Vor-Ort-Erhebung. Hinzu kommen die ortsteilbezogene Auswertung der Wohnungsstruktur sowie eine Medienrecherche hinsichtlich der Mietpreise.

Gebäudebestand

87 % aller Gebäude dienen der Wohnnutzung

Von den 1.761 gezählten Gebäuden dienen 1.537 Wohnzwecken, 90 davon werden neben anderen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) auch zum Wohnen, also gemischt genutzt. Somit dienen rund 87 % aller Gebäude der Wohnnutzung. Durchschnittlich befinden sich 2,5 Wohnungen in jedem Wohngebäude.

Baualter	Wohngeb.	%	Gebäude mit Wohnanteil	%	Wohnungen ges.	%	WE/ Geb.
1880 - 1918	143	9,9	4	4,4	256	6,6	1,7
1919 - 1945	656	45,3	32	35,6	1.337	34,6	1,9
1946 - 1960	248	17,1	30	33,3	892	23,1	3,2
1961 - 1975	231	16,0	10	11,1	704	18,2	2,9
1976 - 1990	34	2,3	9	10,0	175	4,5	4,1
nach 1990	129	8,9	5	5,6	470	12,2	3,5
unbekannt	6	0,4	0	0,0	32	0,8	5,3
SUMME	1.447	100	90	100	3.866	100	2,5

Tabelle 8: Wohngebäude, eigene Erhebung

Die Verteilung der Wohngebäude bzw. Gebäude mit Wohnanteil zeigt, dass sich der weitaus überwiegende Teil des Wohnraumes im Gebiet auf die ein bis zwei geschossigen Gebäude verteilt.

Geschosse	Wohngebäude	%	Gebäude mit Wohnanteil	Wohnungen gesamt
1	444	25,6	9	538
2	773	44,7	44	1741
3	207	12,0	23	1351
4	23	1,3	14	219
SUMME	1.447	83,6	90	3.849

Tabelle 9: Verteilung des Wohnens auf die Geschossigkeit, eigene Erhebung

Struktur der Wohngebäude

Die Übersicht der Wohnungsanzahl pro Gebäude zeigt, dass der überwiegende Teil (71,6 %) der Wohnungen in Gebäuden mit ein bis zwei Wohnungen liegt. Diese Analyse verdeutlicht die kleinteiligen Wohnstrukturen im Gebiet.

Plan 11: Wohnen

Anzahl Wohnungen	Anzahl Gebäude	%
1-2	1.101	71,6
3-4	230	15,0
5-6	85	5,5
7-8	70	4,6
9-10	13	0,8
mehr als 10	38	2,5
Summe	1.537	100

Tabelle 10: Verteilung Wohnungen / Gebäude, Quelle: Statistisches Landesamt

Wohneigentum

Keine größeren Wohnungseigentümer

Daten über die Eigentumsstruktur liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor. Neben der Bremischen Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (siehe auch unter Sozialwohnungsbestand) gibt es keine größeren Wohnungseigentümer. Der überwiegende Teil der zum Wohnen genutzten Gebäude und Wohnungen befindet sich in privatem Streubesitz. Auf Grund der Bebauungsstruktur (überwiegend Einfamilienreihenhäuser) ist von einem großen Anteil an selbst-genutztem Wohneigentum auszugehen.

Sozialwohnungsbestand

Geringer Anteil an Sozialwohnungen

Geförderter Wohnungsbau spielt im Untersuchungsgebiet eine untergeordnete Rolle. Nennenswert sind lediglich die Bauvorhaben am Niedersachsendamm 44 - 60 mit insgesamt 139 Wohneinheiten und Buntentorsteinweg 378/382 mit 25 Wohneinheiten. Dazu kommt die Altenwohnanlage in der Käthe-Popall-Straße mit 79 geförderten Wohneinheiten. Die Objekte befinden sich im Bestand der Bremischen. Darüber hinaus gibt es Einzelobjekte am Buntentorsteinweg mit maximal zehn geförderten Wohneinheiten.

Wohnungsstruktur

Durchschnittlich 2,5 Wohneinheiten / Wohngebäude im Untersuchungsgebiet

Auf Grund der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse kann über die Wohnungsstruktur lediglich eine ortsteilbezogene Analyse vorgenommen werden. Diese gibt Aufschluss über die überdurchschnittlich hohen Mieten bei kleinen Wohnungen (siehe Mietpreise). Während in der Neustadt 10,2 % aller Wohnungen Ein- bis Zweizimmerwohnungen sind, liegt dieser Anteil in Huckelriede lediglich bei 5,6 %. Das Angebot an kleinen Wohnungen ist somit vergleichsweise gering und vermutlich niedriger als die Nachfrage.

	Gesamt	Anzahl Wohnungen nach Räumen													
		1	in %	2	in %	3	in %	4	in %	5	in %	6	in %	7+	in %
Huckelriede	3256	38	1,2	144	4,4	974	29,9	1185	36,4	625	19,2	179	5,5	111	3,4
Neustadt	25202	881	3,5	1679	6,7	8476	33,6	8717	34,6	3465	13,7	1276	5,1	708	2,8
Bremen	285328	7243	2,5	16322	5,7	73689	25,8	97163	34,1	54150	19,0	22078	7,7	14683	5,1

Tabelle 11: Wohnungen nach Räumen, Quelle: Statistisches Landesamt

Mietpreise

Die Internet-Recherche über www.immobilienscout.de sowie eine Auswertung der Mietanzeigen im Weser-Kurier bestätigen die Angaben des Grundstücksmarktberichtes bezogen auf die Miethöhen im Wesentlichen. Es zeigt sich eine Spanne von 5,00 € – 7,20 €/m² und eine Durchschnittsmiete von 5,40 €/m². Auffällig ist, dass kleinere Wohnungen bis 30 m² mit 8,20 €/m² deutlich über der Durchschnittsmiete liegen (Spanne von 6,90 – 9,30 €/m²).

1.1.5 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten

Grundsätzlich müssen im Untersuchungsgebiet verschiedene Bereiche und Funktionen, bezogen auf die Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten, unterschieden werden.

Hierzu zählen die Ansiedlungen von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe an der Kornstraße, die sich zum einen mit räumlichen Unterbrechungen der Nutzung und zum anderen in uneinheitlicher Bauweise (gewerbegebietstypisch) darstellen. Die im westlichen Teil der Kornstraße angesiedelten Vollsortimenter und Discounter gewährleisten weitestgehend die gesamte Nahversorgung im Bereich der Waren für den täglichen bzw. periodischen Bedarf. Das Gewerbegebiet „Huckelriede“ bzw. die Gewerbeflächen zwischen Buntentorsdeich und Werdersee bieten eine Ansammlung von Gewerbetreibenden und Dienstleistern, deren Angebote weitestgehend keinen Quartiersbezug haben. Dies gilt ebenso für das Gewerbegebiet „Hinterm Sielhof“ am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Es ist allerdings vollständig vermarktet und bedarf daher keiner weiteren Behandlung im Rahmen dieser Untersuchung. Eine besondere Rolle für das Gebiet und über das Gebiet hinaus nehmen die Roland-Klinik sowie die Silberwarenfabrik Koch & Bergfeld mit dem umliegenden Gewerbegebiet ein.

Fehlende Struktur und räumliche Ordnung

Bei getrennter Betrachtung der Nutzungsarten (Dienstleistungen, Gewerbe, Einzelhandel bzw. Nahversorgung) zeigt sich, dass die Verteilung kaum räumliche Ordnung und Struktur erkennen lässt. Der Grad der räumlichen Dichte ist – besonders hinsichtlich der kleinflächigen Angebote – niedrig.

Einzelhandel

Im Stadtentwicklungskonzept Bremen von 1999 werden im Zentrenkonzept grundsätzliche Ziele zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung dargelegt. Mit der Einzelhandelskonzentration auf die Innenstadt und die Nebenzentren wird das Ziel verfolgt, in den zentralen Bereichen der Stadtteile ein umfangreiches und qualitativ hochwertiges Einzelhandelsangebot zu erhalten.

Plan 12: Einzelhandel/Nahversorgung

Das Nebenzentrum Neustadt gliedert sich in zwei Teilzentren bzw. zentrale Einkaufsbereiche: Den Bereich Pappelstraße / Gastfeldstraße und den Bereich am vorderen Buntentorsteinweg. Beide Teilbereiche können auf Grund der Entfernung zum Untersuchungsgebiet nur begrenzt die Funktion wohnortnaher Versorgung für das Gebiet wahrnehmen.

Es gibt in der Stadtgemeinde Bremen keine aktuell zuverlässigen Informationen über die Anzahl der Ladengeschäfte, Verkaufsflächen oder Beschäftigten im Handel. Die letzte Handels- und Gaststättenzählung stammt aus dem Jahr 1993. Um diesen Informationsmangel zu beheben, wird derzeit durch das Statistische Landesamt eine Sonderzählung durchgeführt.

Für das Untersuchungsgebiet liegt die eigene Erhebung vor, die sich allerdings auf Anzahl, Lage, Branche und Betriebsform beschränkt. Verkaufsflächen und Anzahl der Beschäftigte bleiben unberücksichtigt. Dennoch liefern die vorliegenden Informationen ausreichende Erkenntnisse zur Beurteilung der momentanen Situation und der Entwicklungsfähigkeit des Gebietes.

Die Aufteilung des Einzelhandelsangebotes nach Branchen zeigt neben Defiziten in der räumlichen Verteilung weitere Mängel auf: Die für die Nahversorgung notwendige Lebens- und Genussmittelbranche ist auf vier Discounter, einen Vollsortimenter, vier Bäckereien sowie einige Stehcafes und Kioske reduziert. Problematisch ist auch das Fehlen von Fachgeschäften: Im Gebiet befinden sich zum Beispiel weder Schreibwaren- noch Buchgeschäfte. Dagegen steht ein sehr hoher Anteil von Angeboten im Fahrzeugsektor (Autohäuser, Reifenhändler, Ersatzteile).

Branche	Anzahl
1. Lebens- und Genussmittel	15
2. Bekleidung und Textilien	1
3. Hausratbedarf	3
4. Körperpflege und Heilbedarf	3
5. Bildung und Kunst / Schreibwaren / Bücher	-
6. Unterhaltungsbedarf	3
7. Arbeits- und Betriebsmittelbedarf	0
8. Wohnungseinrichtungsbedarf	2
9. Fahrzeuge / Ersatzteile / Tankstellen	14
10. Schmuck- und Zierbedarf	-
11. Warenhäuser	1

Tabelle 12: Einzelhandelsangebot, eigene Erhebung

Die absolute Zahl der Angebote bzw. der Gebäude mit reinem Einzelhandel bzw. anteiliger Einzelhandelsfläche ist, gemessen an der Gebietsgröße, gering. Darüber hinaus ist die Situation geprägt durch mangelnde Aufenthaltsqualität. Diese spiegelt sich wider in:

Plan 13: Detailplan Huckelriede

- Ladenleerstand oder „Fehlnutzung“ kleinerer Geschäftslokale,
- ungestaltetem Straßenraum,
- Unterbrechung des Einzelhandelsangebotes durch Gebäude ohne Frequenzerzeugung,
- Unattraktiven bzw. reparaturbedürftigen Fassaden, Schaufenstern und Kundeneingängen,
- Fehlen von gastronomischen Angeboten mit Außensitzplätzen.

Zusätzlich zeigt sich die Problematik in einer unzureichenden Branchenvielfalt, die sich durch eine mangelnde Sortimentsvielfalt kennzeichnen lässt. Hierzu gehören:

- ein geringer Angebotsmix von Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistungen,
- fehlende Vielfalt von Betriebsformen,
- das Fehlen von Kultur- und Freizeiteinrichtungen als Ergänzung zu Handel / Dienstleistungen,
- unzureichende Angebote in allen Preissegmenten.

Die Versorgungsmöglichkeiten der Wohnstandorte in der östlichen Hälfte des Untersuchungsgebietes mit Lebensmitteln bzw. Waren des täglichen Bedarfs sind unzureichend, da sich diese Angebote zum überwiegenden Teil nur in dem gut angenommenen Einzelhandelsareal an der Volkmannstraße konzentrieren.

Die im Stadtentwicklungskonzept genannten Ausbaupotenziale im hinteren Bereich des Buntentorsteinweges sind von marginaler Bedeutung, da hier keine nennenswerten Geschäftslokale in den Erdgeschossbereichen vorhanden sind.



Die ehemalige Fleischerei
am Buntentorsteinweg

Im östlichen Bereich (Huckelriede / Kornstraße) zeigt sich ein drohender Anstieg von Leerständen bzw. von Nutzungen, die zu einem weiteren Abwärtstrend in Huckelriede führen können. Branchenmix, Angebotstiefe und -breite sowie die Warenpräsentation entsprechen nicht dem erforderlichen Standard. Der eine ausreichende Nahversorgung für die umliegenden Wohnstandorte sichern kann. Erfolgreiche Geschäfte streben bevorzugt in die Teilmitteln der Neustadt.

Ansätze für Standortkooperationen, die auf gebietsbezogene Aktivitäten zur Sicherung oder Weiterentwicklung des derzeitigen Status quo abzielen, sind nicht vorhanden. Der für die Neustadt tätige Wirtschafts- und Interessenring Neustadt (WIR) ist aus seinem Selbstverständnis heraus zunächst für die Belange seiner Mitglieder zuständig, die wiederum im Bereich der beiden Teilzentren Pappelstraße sowie des vorderen Buntentorsteinweges angesiedelt sind. Lediglich ein Unternehmen aus dem Untersuchungsgebiet ist Mitglied im Interessenring.

Plan 14: Dienstleistungen

Kein zentraler Ort vorhanden

Im Gebiet fehlt ein Mittelpunkt bzw. zentraler Ort oder multifunktionaler Platz zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion. Die Analyse des früheren Zentrums zeigt allerdings, dass für nennenswerte Ansiedlungen keine ausreichenden Flächenpotenziale vorhanden sind. Die Schaffung einer Zentrumsstruktur dürfte daher nicht zuletzt auf Grund der vorhandenen räumlichen Verteilung der Geschäfte äußerst problematisch sein.

Dienstleistungen

Die Situation im Bereich des Einzelhandels lässt sich weitestgehend auf den Dienstleistungssektor übertragen, auch wenn dieser quantitativ deutlich besser aufgestellt ist.

Branche	Anzahl
1. Verbände / Interessensgemeinschaften / Sportvereine	4
2. Versicherungs- und Bankwesen	3
3. Rechts- und Wirtschaftswesen	3
4. Gesundheitswesen	15
5. Technische Büros	3
6. Medien-, Kommunikations- und Informationsbereich	9
7. Beherbergungswesen	-
8. Vermittlungseinrichtungen des Reise- und Fremdenverkehrs	1
9. Gaststätten und Unterhaltungsgewerbe	22
10. Kultureinrichtungen	-
11. Bildungs- und Forschungseinrichtungen	3
12. Religiöse und soziale Einrichtungen	7
13. Einfache Serviceleistungen und Dienstleistungen des Handwerks	68
14. Verwaltungen und Öffentliche Einrichtungen	6
15. Sonstige Dienstleistungen	2

Tabelle 13: Dienstleistungsangebot, eigene Erhebung

Schwerpunkt Automobilbezogene Dienstleistungen

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten befindet sich ein großer Anteil von Dienstleistungsangeboten. Das vorhandene Gewerbeband entlang der Kornstraße hat seinen deutlichen Schwerpunkt im Bereich der einfachen Serviceleistungen und Dienstleistungen des Handwerks und – wie schon im Bereich des Einzelhandels - in der automobilbezogenen Dienstleistung. Der überwiegende Teil des Dienstleistungsangebotes hat keinen direkten Bezug zum Gebiet.

Gewerbe

Die Anzahl der Betriebe mit gewerblicher Produktion ist gemessen an der ausgewiesenen Fläche für Gewerbebetriebe gering. Die Betriebe konzentrieren sich am Gewerbegebiet „Hinterm Sielhof“, an der südlichen Kornstraße und zwischen Buntentorsdeich und Werdersee.

Das Gelände der ehemaligen Cambrai-Kaserne wird von der WFG Bremer Wirtschaftsförderung GmbH (WfG) als „Gewerbegebiet Huckelriede“ vermarktet. Angesiedelt werden sollen Handwerksbetriebe, Ingenieurbüros und kleinere Gewerbebetriebe. Zentrale

Plan 15: Gewerbe



Brachliegende Gewerbeflächen am Buntentorsdeich

Neuinvestitionen hat es in den vergangenen Jahren nicht gegeben. Die Vermarktung der bereits erschlossenen Gewerbeflächen unterliegt laut WfG regionalen und branchenbezogenen Zyklen. Eine Vermarktung soll in den nächsten sechs bis sieben Jahren erfolgt sein.

Der Gewerbestandort zwischen Buntentorsdeich und Werdersee ist insgesamt in einem Umbruch begriffen. Teile wurden bereits für Wohnzwecke umgenutzt. Die stadträumliche Gestaltung der Erschließungsstraßen wurde dieser Entwicklung noch nicht angepasst.

Angebote und Flächen mit besonderer Bedeutung



Die Roland-Klinik am Werdersee

Die Roland Klinik ist eine durch eine gemeinnützige GmbH getragene Privatklinik. Sie versteht sich als Kompetenzzentrum für den Bewegungsapparat. Zwei Drittel der Patienten kommen aus Bremen, ein Drittel aus dem Bremer Umland. Zur Lösung der Parkplatzsituation hat die Klinik bereits eine Fläche östlich des Niedersachsendamms angekauft, die für die dortige militärische Nutzung nicht mehr gebraucht wurde. Westlich der Klinik wird derzeit ein neuer OP-Trakt errichtet. Seitens der Klinikleitung werden die Parksituation, die Straßengestaltung des Niedersachsendamms sowie die in Kürze nicht mehr vorhandene ÖPNV-Anbindung problematisiert. Mittelfristig wird ein Erweiterungsbedarf in unmittelbarer Standortnähe für möglich gehalten. Ärztehaus, Hotel oder Einrichtungen zur Nachbetreuung (z.B. Physiotherapeuten) können für den Standort der Klinik von Bedeutung sein.

Das Traditionsunternehmen „Koch & Bergfeld“ und das umliegende „wohnnortnahe Gewerbegebiet“ liegt in den Ortsteilen Neuenland und Gartenstadt Süd. Neben dem historischen Gebäude von Koch & Bergfeld befindet sich auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (Biomarkt, Getränkehandel) mit ca. 1.200m² Verkaufsfläche. Eine weitere Einzelhandelsentwicklung würde den im Zentrenkonzept formulierten übergreifenden Zielen durch einen neuen Konkurrenzstandort entgegenstehen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wurde Anfang 2006 ein Planaufstellungsbeschluss (Bebauungsplan 2351) herbeigeführt. Hiermit sollen weitere Ansiedlungen unterbunden werden.

Traditionsunternehmen mit unsicherer Zukunft

Die Silberwarenmanufaktur war bis in die 80er Jahre ein Familienunternehmen und wurde an den Villeroy & Boch Konzern veräußert. In der Folge wurden dann die Bereiche Silberbestecke und Korpuswaren ausgegliedert und wiederum verkauft. Das Grundstück ist dabei im Besitz von Villeroy & Boch geblieben. Die beiden ausgegliederten Bereiche sind derzeit Mieter. Hinsichtlich des Gebäudezustandes und leer stehender Flächen ist eine Entwicklung dieses Areals dringend geboten. Problematisch sind in diesem Zusammenhang die Zielkonflikte zwischen der Eigentümerin und den Nutzern.

Denkmalgeschütztes Gebäude in schlechtem Zustand

1.1.6 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die Analyse der Bevölkerungs- und Sozialstruktur beruht weitestgehend auf einer Auswertung von Daten der amtlichen Statistik. Die zur Verfügung stehenden Daten liegen auf unterschiedlichen Ebenen vor: Daten zur Bevölkerungsstruktur beziehen sich auf Baublockebene, sodass gebietsscharfe Aussagen getroffen werden können. Daten zur Sozialstruktur liegen hingegen nur bis auf Ortsteilebene vor, Aussagen hierzu gehen dementsprechend über das Untersuchungsgebiet hinaus.

**13 von 55 Baublöcken
sind unbewohnt**

Das Untersuchungsgebiet umfasst 55 Baublöcke, davon sind 13 unbewohnt.

Einwohnerverteilung

**7.429 Einwohner im
Gebiet**

Im Untersuchungsgebiet leben 7.429 Einwohner (Stand: 31.12.2004), was einem Anteil von 17,4 % an der Bevölkerung des Stadtteils Neustadt und 1,4 % der Stadt Bremen entspricht. Das Verhältnis von weiblichen und männlichen Einwohnern ist ausgewogen.

Die Analyse der kleinräumlichen Verteilung auf Baublockebene zeigt, dass sich 36 % der Einwohner in sechs Baublöcken konzentrieren. Hierbei nimmt der Baublock 218021 (zwischen Werdersee, Niedersachsendam, Buntentorsdeich, Grünzug Dammacker) mit 658 Einwohnern eine besondere Rolle ein, da er mit deutlichem Abstand der bevölkerungsreichste Baublock ist. Der Baublock ist zwar flächenmäßig ebenfalls der größte, jedoch konzentriert sich die Bewohnerdichte fast ausschließlich auf den Komplex der ehemaligen Cambrai-Kaserne, welcher nur ungefähr 1/5 der Fläche des Baublocks ausmacht.

Abweichend von der baublockbezogenen Betrachtung ist im Plan Nr. 18 die Verteilung der Bevölkerung nach Wohngebieten dargestellt.

Einwohnerentwicklung

**Bevölkerungszuwachs
durch positive Wanderungs-
bilanz**

Über den Verlauf der letzten zehn Jahre (1994 - 2004) konnte das Untersuchungsgebiet Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Insgesamt hat sich die Einwohnerzahl von 7.027 Einwohnern um 402 erhöht, was einem Wachstum von 5,7 % entspricht.

**13,6 % der Zuzüge aus
dem Ausland**

Das Wachstum ist jedoch nicht auf die natürliche Bevölkerungsbe-
wegung zurückzuführen, da der Saldo aus Geburten und Sterbefäl-
len negativ ist. Es ist vielmehr auf eine positive Wanderungsbilanz
(770 Personen) aus Zu- und Fortzügen zurückzuführen. Die Zuzü-
ge erfolgten zu 61 % aus dem Bremer Stadtgebiet, zu knapp acht
Prozent aus dem Bremer Umland, zu knapp 18 % aus dem restli-
chen Bundesgebiet und zu 13,6 % direkt aus dem Ausland. Damit
ist der Anteil von Neubürgern aus dem Ausland sehr hoch. Zum
Vergleich: Der Anteil von Zuzügen in den Stadtteil Neustadt direkt

Plan 16: Baublöcke

Plan 17: Bevölkerungverteilung

Plan 18: Bevölkerungverteilung nach Wohngebieten

Plan 19: Bevölkerungsentwicklung

aus dem Ausland liegt nur bei 9,5 %, der Anteil für Bremen bei 9,3 %.

Baublöcke mit negativer Bevölkerungsentwicklung leiden unter Substanzmängeln

Von der Bevölkerungszunahme sind aber nicht alle Baublöcke gleichermaßen betroffen. Die Baublöcke, welche im Verlauf der letzten zehn Jahre relevante Bevölkerungsverluste zu verzeichnen hatten, befinden sich im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes bzw. am südlichen Enden der Kornstraße. Der Baublock 218026 zwischen Buntentorsdeich und Buntentorsteinweg war ebenfalls in besonderem Maße betroffen, was allerdings aus der Schließung eines Aussiedlerwohnheims Ende der 90er Jahre resultiert.

Bevölkerungszusammensetzung

Überproportionaler Ausländeranteil

Die Analyse der Bevölkerungszusammensetzung zeigt deutlich, dass im Untersuchungsgebiet mit 21,5 % (1.596) ein überproportional hoher Anteil von Ausländern lebt. Im Stadtteil Neustadt liegt dieser Anteil mit 15,7 % (6.681) deutlich niedriger, in der Stadt Bremen mit 13,2 % (72.103) sogar noch niedriger. Von den 1.596 Ausländern im Gebiet sind rund 50% Türken.

Wohnstandorte der Ausländer stark konzentriert

In der kleinräumlichen Analyse zeigt sich, dass sich 50 % aller Ausländer in nur vier Baublöcken konzentrieren. Hierbei handelt es sich um den Baublock 218021 (Cambrai-Kaserne, 491 Ausländer), zwei Baublöcke nördlich und südlich des Buntentorsteinweges (218017, 133 Ausländer, und 218018, 90 Ausländer) sowie der Baublock 218046 (zwischen Kornstraße, Huckelriede und Niedersachsendamm, 91 Ausländer).

Ausländeranteil gestiegen

Im Zeitraum von 1994 bis 2004 ist der Ausländeranteil von 1.359 auf 1.596 um 17,4 % angestiegen. Diese Beobachtung korrespondiert mit dem hohen Anteil von Zuzügen aus dem Ausland.

Die kleinräumliche Betrachtung der Ausländerentwicklung von 1994 - 2004 zeigt ein ebenso heterogenes Bild wie die Bevölkerungsentwicklung. Neben den Baublöcken, die einen Zuwachs an Ausländern verzeichnen konnten, gibt es auch zwei Baublöcke (218021, 218026), die Ausländer verloren haben. Bei dem Baublock 218021 (Cambrai-Kaserne) handelt es sich um den Baublock mit der größten Bevölkerungsdichte und größten Ausländerdichte. Da hier kein deutlicher Fortzug von Ausländern und paralleler Zuzug von Deutschen in der Vergangenheit festgestellt werden konnte, ist anzunehmen, dass die hohen Ausländerverluste auf Einbürgerungsprozesse zurückzuführen sind. Im Baublock 218026 zwischen Buntentorsteinweg und Buntentorsdeich liegt der Fall hingegen anders. Der sinkende Ausländeranteil lässt sich wie der bereits beschriebene Bevölkerungsrückgang auf die Schließung eines Aussiedlerwohnheims zurückführen.

Bei den Baublöcken mit Ausländerzuwachs fällt besonders auf, dass es sich überwiegend um Baublöcke mit Reihen- und Einfamilienhäusern handelt.

Plan 20: Ausländeranteil

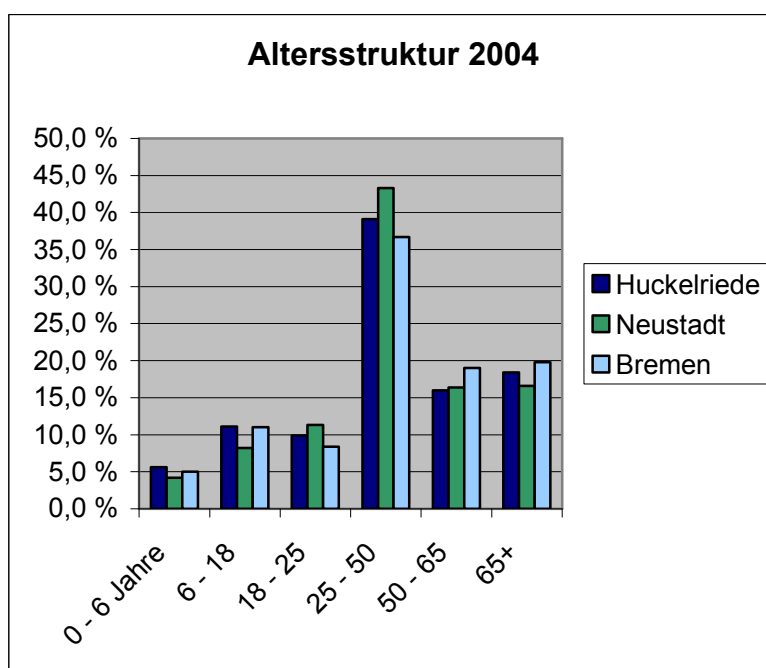
Plan 21: Ausländerentwicklung

Altersstruktur

Das Durchschnittsalter liegt mit 41,5 Jahren deutlich unter dem in der Stadt Bremen (43 Jahre), allerdings genauso niedrig wie in der Neustadt.

Überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche

Im Untersuchungsgebiet leben mit 16,6 % überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche. Zum Vergleich: In der Neustadt sind nur 12,4 % aller Einwohner im Alter bis 18 Jahre, in der Stadt Bremen hingegen 16 %.



Grafik 1: Altersstruktur, Quelle: Eigene Grafik auf Datenbasis Statistisches Landesamt

Der Anteil der Personen im erwerbstätigen Alter (18 - 65 Jahre) liegt hingegen mit 65 % deutlich unter dem Anteil in der Neustadt (71 %) und knapp über dem Bremer Anteil (64 %).

Altersgruppenverteilung

Die kleinräumliche Betrachtung der Altersgruppenverteilung zeigt eine große Anzahl von Baublöcken, die der durchschnittlichen Altersgruppenverteilung von 16,6 % (1.232) der bis 18jährigen, 65,1 % (4.838) bei 18 - 65jährigen und 18,2 % (1.354) bei über 65jährigen entsprechen. Auch hier fällt der Baublock 218021 (Cambrai-Kaserne) auf Grund seines überdurchschnittlich hohen Anteils von Kindern und Jugendlichen auf. Dies könnte mit der oben bereits geäußerten Vermutung korrespondieren, in diesem Baublock sei eine Reduzierung des Ausländeranteils durch die Aufgabe der türkischen Staatsbürgerschaft eingetreten.

Plan 22: Altersstruktur

Altersstruktur Ausländer

Junge Ausländer

Deutliche Unterschiede bestehen zwischen der Altersstruktur der Gesamtbevölkerung und der Altersstruktur von Ausländern, da der Anteil der Altersgruppe der 0 - 18jährigen mit 24,6 % acht Prozentpunkte über dem der Gesamtbevölkerung liegt. Aber auch der Anteil der Ausländer im erwerbsfähigen Alter ist mit 73,1 % acht Prozentpunkte über dem Durchschnitt. Im Gegensatz dazu ist der Anteil der über 64jährigen mit knapp 6 % sehr gering (zwölf Prozentpunkte niedriger).

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Überdurchschnittlich hoher Arbeiteranteil

Per 31.12.2004 lebten in Huckelriede 2.076 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht einem Anteil von 45,3 %. Damit entspricht Huckelriede dem gesamtstädtischen Durchschnitt, während der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Stadtteil Neustadt mit 46% geringfügig höher liegt.

Von den 2.076 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Huckelriede sind 58 % Angestellte und 42 % Arbeiter, womit der Anteil der Arbeiter geringfügig über dem gesamtstädtischen Anteil (40%) und deutlich über dem der Neustadt (34 %) liegt.

	Huckelriede	Neustadt	Bremen
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	45,3%	46%	45%
davon Arbeiter	41,9%	33,8%	39,6%
davon Angestellte	58,1%	66,2%	60,4%
Arbeitslose	17,3%	16,7%	16,4%
HLU-Empfänger	10,3%	8,6%	8,3%

Tabelle 14: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Quelle: Statistisches Landesamt

Arbeitslosendichte

Überdurchschnittlich hoher Arbeitslosenanteil

Der Anteil der Arbeitslosen in Huckelriede liegt mit 17,3 % knapp ein Prozentpunkt über dem gesamtstädtischen Wert von 16,4 %. 433 Personen waren am 30.09.2004 arbeitslos gemeldet. Davon waren 290 männlich und 143 weiblich. Der Anteil der deutschen Arbeitslosen lag mit 306 Personen mehr als doppelt so hoch wie der Anteil der Ausländer. Da der Bevölkerungsanteil der Ausländer bei 21,5 % liegt, sind diese dennoch überproportional von Arbeitslosigkeit betroffen. Der Anteil der Arbeiter war mit 259 Personen sehr viel stärker betroffen als der Anteil der Angestellten mit 174 Personen. 158 der Arbeitslosen sind Langzeitarbeitslose.

Sozialhilfeempfänger

Hoher Anteil an Sozialhilfeempfängern

Zum Jahresende 2004 gab es in Huckelriede 699 Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen (HLU). Der prozentuale Anteil von 10,3 % lag damit deutlich über dem gesamtstädtischen Anteil von 8,3 % und dem der Neustadt von 8,6 %. Unter den HLU-Empfängern ist die Anzahl der Frauen (369) größer als die der Männer (330). Fast die Hälfte der HLU-Empfänger sind Ausländer, obwohl deren Anteil an der Huckelrieder Bevölkerung „nur“ rund 21 % beträgt. Jeder fünfte Ausländer in Huckelriede empfängt Hilfe zum Lebensunterhalt. Knapp 25 % aller HLU-Empfänger sind minderjährig (283 Kinder), damit liegt dieser Wert rund fünf Prozentpunkte über dem städtischen Kennwert.

Hoher Anteil minderjähriger HLU-Empfänger

Bildung

Sehr geringer Anteil an Gymnasiasten

In Huckelriede wohnten im Schuljahr 2003/2004 670 schulpflichtige Kinder. Von diesen besuchten knapp 44 % Vor- und Grundschulen. Bei den weiterführenden Schulen ist der im Vergleich zur Gesamtstadt sehr geringe Anteil von Gymnasiasten auffällig. Mit 36,3 % liegt er rund zehn Prozentpunkte niedriger. Ebenso liegt der Anteil der Realschüler mit 17,2 % rund vier Prozentpunkte unter dem städtischen Kennwert. Die Hauptschüler sind mit 19,5 % Anteil hingegen überdurchschnittlich häufig vertreten. Deutlich höher als der städtische Anteil liegt auch der Anteil der Schüler, die eine integrierte Gesamtschule besuchen (27 %).

	Huckelriede	in %	Neustadt	in %	Bremen	in %
Vorschule	16	4,2	55	3,5	438	1,6
Grundschule	277	73,5	1.176	75,0	19.387	69,3
Orientierungsstufe	84	22,3	337	21,5	8.160	29,2
Gesamt	377	100,0	1.568	100,0	27.985	100,0
Hauptschule	50	19,5	203	13,1	4.046	14,9
Realschule	44	17,2	220	14,1	5.908	21,8
Gymnasium	93	36,3	644	41,4	12.682	46,8
Integrierte Gesamtschule	69	27,0	488	31,4	4.444	16,4
Gesamt	256	100,0	1.555	100,0	27.080	100,0
Schüler gesamt	670		3.261		57.473	
davon:						
Freie Waldorfschule	11	1,6	42	1,3	735	1,3
Sonderschule	26	3,9	96	2,9	1.673	2,9
Gesamt	37		138		2.408	

Tabelle 15: Besuchte Schulform, Quelle: Statistisches Landesamt

Benachteiligungsindex

Rückläufige Entwicklung

In dem Index, den das Sozialressort aus der Analyse von 22 Indikatoren ermittelt, nimmt der Ortsteil Huckelriede 2003 Platz 13 von 79 (Platz 1 ist der sozial problematischste Ortsteil) ein. Im Jahr 2000 lag Huckelriede noch auf Platz 14, die Tendenz ist also negativ.

1.1.7 Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur

Kinderbetreuung

Im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme drei Betreuungseinrichtungen für Kinder im Alter von 0-3 Jahren erhoben. Von diesen Einrichtungen ist eine nicht öffentlich - die Kindergruppe „BeLeM“ an der Allgemeinen Berufsschule ist ausschließlich für die Kinder junger Mütter, die dort ihren Schulabschluss nachholen. Die Kindergruppe „IAF“ e.V. (neun Plätze) richtet ihr Angebot hauptsächlich an Kinder aus binationalen Familien. Allgemein zugänglich ist die Krabbelgruppe „die piepmatzen“ e.V., die zwei Gruppen mit insgesamt 16 Kindern betreut. Diese Kindergruppe befindet sich am Kirchweg, am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes und hat als wohnungsnaher Einrichtung einen Einzugsbereich, der sich auch in Richtung Buntentor erstreckt. Am Ende der Straße Werderhöhe (außerhalb der Gebietsgrenze) ist eine privat-gewerbliche Einrichtung angesiedelt in direkter Nachbarschaft zum Huckelrieder Friedhof. Das Angebot umfasst acht Plätze, ist zeitlich sehr flexibel und unterscheidet sich damit von den allgemein üblichen Elternvereinen. Nach Aussage der Erzieherin kommen die betreuten Kinder nicht aus Huckelriede, sondern eher aus Habenhausen, bzw. aus anderen Bremer Stadtteilen.

Geringes Angebot und schlechte räumliche Verteilung

Im Jahr 2004 lebten im Untersuchungsgebiet 203 Kinder unter drei Jahren. Es ergibt sich, wenn man ein Angebot von 33 Plätzen zu Grunde legt, daraus eine Versorgungsquote von 16,26%. Dies ist im Vergleich zur Stadt Bremen mit 7,31% und der Neustadt mit 10,44% (Daten aus 2001) ein großes Angebot, das sich allerdings, wenn man berücksichtigt, dass nicht alle Plätze allgemein zugänglich sind (IAF e.V.) und die Unterbringung in der gewerblichen Kindergruppe mit höheren Kosten verbunden ist, sich wiederum relativiert. Abgesehen von der Möglichkeit, Kinder in Arbeitsplatznähe unterzubringen, kann man unterstellen, dass das Angebot der Kleinkinderbetreuung auch in Huckelriede bei Bedarf nicht ausreichend gegeben ist.

Hoher Anteil von Kindern mit Migrationshintergrund

Im Kindertagesheim Kornstraße werden ca. 100 Plätze im Kindergartenbereich (Alter 3-6 Jahre) angeboten (ca. 70 Teilzeitplätze, 20 Ganztagsplätze und fünf Halbtagsplätze). Die Einrichtung befindet sich in Nachbarschaft zur Wilhelm-Kaisen-Schule an der Kornstraße und ist im Ortsteil gut erreichbar. Der Einzugsbereich erstreckt sich weitgehend über das Untersuchungsgebiet. Die Wohngebiete östlich des Niedersachsendamms werden durch den Kindergarten am Arsterdamm versorgt. Die Kinder der sozial stabileren Gegenden (Am Dammacker, Wohngebiet rund um die Hardenbergstraße / Siebenrutenweg) werden oft nicht in der Kornstraße angemeldet. Dort haben ca. 70% der Kinder einen Migrationshintergrund. Es bestehen Sprachprobleme, die mit Kleingruppen und dem Kontakt der Kinder untereinander nicht ausgeräumt werden können. Der Wortschatz der deutschen Sprache bleibt eingeschränkt. Aus den Einrichtungen wird vermutet, dass nicht alle Kinder – insbesondere

Sprachprobleme

Plan 23: Soziale Einrichtungen

aus sozial schwächeren Familien - in einem Kindergarten angemeldet werden.

Für Schulkinder verfügt das Kindertagesheim Kornstraße über ca. 40 Hortplätze, an der Schule Grundschule Buntentorsteinweg gibt es ein von der AWO betreutes Hortangebot. Diese Angebote werden mit der Einführung der Ganztagschule im Grundschulbereich abgebaut. Für Kinder mit Behinderungen, die nicht die Grundschule am Buntentorsteinweg besuchen, gibt es dann kein Ersatzangebot.

Schulen

Die Grundschule am Buntentorsteinweg deckt mit ihrem Einzugsbereich das Untersuchungsgebiet ab. Die Schule ist dreizügig von der ersten bis zur vierten Klasse und hat ca. 260 Schüler. Davon kommen ca. 60 % aus Familien mit Migrationshintergrund (davon ca. 80 % aus moslemischen Familien, in erster Linie aus der Türkei). Diese Kinder haben zu einem hohen Anteil Probleme mit der deutschen Sprache, die in der Schule auch mit speziellem Förderunterricht nicht ausreichend aufgefangen werden können.

Viele Kinder werden nicht im Gebiet eingeschult

Der soziale Hintergrund der Kinder ist häufig problematisch. Die Kinder aus den sozial stabilen Bereichen werden oft an Grundschulen außerhalb des Gebietes eingeschult. Bei den Kindern des letzten Jahrgangs im Einzugsbereich lag diese Quote bei 20 %.

Hohes Aggressionspotenzial

Es gibt ein relativ hohes Aggressionspotenzial bei den Schülern, deshalb beginnt in der ersten Klasse ein Programm zur Gewaltprävention.

Die Schule am Buntentorsteinweg ist mit dem Schuljahr 2006/2007 Grundschule mit Ganztagschulbetrieb geworden. Um die baulichen Voraussetzungen (z.B. Mensa) zu schaffen, soll ein im städtischen Eigentum befindliches Nachbargebäude zugunsten eines Neubaus für die Schulentwicklung abgebrochen werden. Bereits heute bietet die Schule nachmittags außerschulische Angebote in Richtung Sport, Musik, EDV, Mathematik und Deutsch sowie Angebote für Muttersprachen.

Im Gebiet kein Abitur möglich

Das Schulzentrum Wilhelm-Kaisen-Schule an der Valckenburgstraße ist aus der Zusammenlegung von zwei anderen Standorten entstanden und existiert an dieser Stelle erst seit 2005. Die Schülerzahl beträgt insgesamt ca. 750. Es gibt neben der Sekundarschule (ehemals Haupt- und Realschule) einen gymnasialen Zweig bis zur zehnten Klasse. Für Huckelrieder Schüler besteht keine Möglichkeit, im Ortsteil das Abitur zu machen. Die einzelnen Jahrgänge verteilen sich durchschnittlich zu ca. $\frac{3}{4}$ auf die Sekundarschule. Die Schüler kommen aus Huckelriede, weitere Teile der Neustadt, teilweise auch aus Obervieland und Woltmershausen. Das bedeutet, dass das Untersuchungsgebiet nur einen Teil (mit ca. $\frac{1}{4}$ der Schüler) des Einzugsbereiches der Schule bildet, wobei der Anteil der Sekundarschüler, die nicht in Huckelriede wohnen, auffallend hoch ist.

Hoher Anteil an Sekundarschülern

Der Anteil der Schüler mit Migrationshintergrund liegt bei 64 % (davon kommen mehr als 30 % aus der Türkei). Auch in dieser Schule ist das Sprachproblem relativ hoch, deshalb gibt es ein abgestuftes Förderklassensystem.



Wilhelm-Kaisen-Schule

Der soziale Hintergrund der Schüler ist auch hier oft problematisch. Das Mischungsverhältnis der Schüler im Hinblick auf die soziale Herkunft ist durch Konkurrenzsituation zu anderen Schulen (z.B. Gesamtschule Leibnizplatz) verschlechtert. Gewaltbereitschaft ist bei speziellen Schülergruppen vorhanden.

Momentan findet an einem Tag in der Woche Unterricht bis 16:00 Uhr statt, dies soll auf drei Tage die Woche ausgeweitet werden. Es gibt nachmittags außerschulische Angebote verschiedener Ausrichtungen.

Die Gestaltung des Außengeländes der Schule wird zurzeit neu geplant. Die neue Mensa soll einen nutzbaren Außenbereich erhalten, unter anderem sind kleine Spielfelder für Beachvolleyball, Basketball und Fußball, eine Skating-Area und Tischtennisplatten vorgesehen. Die Umsetzung der Planung ist aus Gründen der Finanzierung noch nicht abzusehen.

In Nachbarschaft zur Wilhelm-Kaisen-Schule liegt ein Standort der Allgemeinen Berufsschule mit einem gesamtbremschen Einzugsbereich, dementsprechend ohne Bezug zum Ortsteil Huckelriede. An der allgemeinen Berufsschule werden Jugendliche unterrichtet, die nach zehn Schuljahren keinen Schulabschluss erlangt haben bzw. nicht im Rahmen einer betrieblichen Ausbildung die Berufsschule besuchen. Weiterhin gibt es für spezielle Gruppen besondere Förderprojekte (z.B. junge Mütter). Die Schule hat 240 Schüler, zum Großteil in Teilzeitunterricht.

Einrichtungen für alte Menschen



Altenzentrum St. Michael

An zwei Standorten in Huckelriede befinden sich Altenwohn- bzw. Pflegeheime. Am Kirchweg betreibt die Innere Mission ein Pflegeheim mit 112 stationären Plätzen. An der benachbarten Käthe-Popall-Straße sind von der Bremischen 60 altengerechte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet worden. Der Caritasverband Bremen e.V. bietet im Altenzentrum St. Michael (in der Nachbarschaft der Kirche der Herz-Jesu-Gemeinde) 100 Betten im Pflegebereich und 38 Appartements an. Darüber hinaus gibt es in dieser Einrichtung 22 Plätze in der Tagespflege und Angebote für physikalische Therapie.

In den anderen Baublöcken wohnen nach Datenlage nur in den Bereichen zwischen Habenhauser Landstraße und Ottjen-Alltag-Straße sowie zwischen Buntentorsteinweg und Siebenrutenweg bis hin zum Grünzug überdurchschnittlich viele Menschen über 65 Jahre. Im gesamten Untersuchungsgebiet hat diese Bevölkerungsgruppe einen Anteil von 18,2 % und liegt damit etwas geringer als im gesamtbremschen Durchschnitt.

Fehlende Tagesange- bote für alte Menschen

Es fehlt in Huckelriede eine Begegnungsstätte für alte Menschen. Lediglich die Kirchengemeinden bieten mit den Altkreisen Begegnungsmöglichkeiten.

Religionsgemeinschaften

Der hohe Anteil der Bevölkerung muslimischen Glaubens spiegelt sich in dem Bau der Bilal-i-Habesi Moschee an der Kornstraße 571 wider. Früher hatte die Moschee Räumlichkeiten in der Wohnanlage am Niedersachsendamm.



Die Moschee an der Korn-
straße

An der Kornstraße steht die Kirche der katholischen Herz-Jesu-Gemeinde, in direkter Nachbarschaft zum Altenheim der Caritas. Die Gemeinde hat ca. 2.480 Mitglieder, der Bereich der Gemeinde ist allerdings größer als das Untersuchungsgebiet und umfasst auch den Ortsteil Habenhausen, sowie die Neustadt bis zur Meyerstraße. Die Angebote der Gemeinde für verschiedene soziale Gruppen werden gut angenommen (eine Kinder / Jugendgruppe, ein Seniorenkreis, zwei Frauengruppen und ein Bibelkreis). Zu den evangelischen Nachbargemeinden bestehen gute Kontakte, seit dem 11. September 2001 gab es lediglich ein Treffen mit der muslimischen Gemeinde an der Kornstraße.

Keine umfassenden interreligiösen Kon- takte

In direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet steht am Kirchweg 57 die evangelische Kirche der St. Jakobi-Gemeinde. Das Gebiet der Gemeinde erstreckt sich ungefähr bis zu dem kleinen Grünzug zwischen Wilhem-Kaisen-Schule und Werdersee, das restliche Untersuchungsgebiet gehört zur St. Markus Gemeinde am Arsterdamm. Die St. Jakobi-Gemeinde hat diverse Angebote für die Gemeinemitglieder, die auch gut angenommen werden. Kontakte zur Moschee an der Kornstraße bestehen nicht.

Freizeiteinrichtungen

In der KTH Kornstraße gibt es ein Nachmittagsangebot für ca. 40 Kinder von 10 bis 14 Jahren. Dieses Angebot wird ausschließlich von Kindern (mit Migrationshintergrund) aus der Wohnanlage Niedersachsendamm wahrgenommen. Darüber hinaus gibt es den Koerfez Treffpunkt der deutsch-türkischen Jugend e.V. in der Kornstraße 565. Hierbei handelt es sich aber eher um ein gastronomisches Angebot der türkischen Anwohner.

Keine offenen Freizeit- angebote für Jugend- liche

Ausser den Angeboten an den Schulen gibt es für Jugendliche keine weiteren Freizeitangebote im Untersuchungsgebiet. Nach Aussagen von Mitarbeitern des Sozialzentrums Süd sind im Gebiet Jugendliche zu beobachten, die in Gruppen „herumstehen“ und keine Freizeitbeschäftigung bzw. keine Räumlichkeiten als Treffpunkt haben. Parallel dazu gibt es Vandalismus auf dem Schulhof am Buntentorsteinweg und auf dem Gelände der KTH Kornstraße.

Vandalismus

Vor dem Hintergrund der oft in sozialer Hinsicht problematischen Herkunft der Jugendlichen ist hier ein deutlicher Handlungsbedarf zu erkennen.

Sport

Die Sportangebote im Untersuchungsgebiet fokussieren sich, neben dem Schulsport, auf das ca. 8,7 ha große Areal der Bezirkssportanlage Süd. Neben der Zentrale des Landesbetriebssportverbandes und dem Vereinsheim des Polizei SV wird die Anlage vom BTS Neustadt und dem KSC international genutzt, die dazugehörige Sporthalle auch vom ATS Buntentor. Im Rahmen des Baus der A 281 wird der Schießsportverein, der zurzeit auf der Südseite der Neuenlander Straße liegt, zur Bezirkssportanlage verlegt. Auf Grund dieser Nutzungsstruktur handelt es sich weitestgehend um „geschlossene“ Angebote des organisierten Sports.

Die Freiflächen der Anlage bestehen – neben dem Ligafeld - aus mehreren Rasen- und Rotgras-Großfeldern, die sich zum Teil in einem renovierungsbedürftigen Zustand befinden.

Die geplante Aufgabe der Schulstandorte der Schulen Kornstraße und Gottfried-Menken-Straße und die damit einhergehende Schließung von Schulturnhallen, die dann auch nicht mehr für den Vereinssport zur Verfügung stehen, macht den Bau einer neuen Turnhalle nötig. Zeitlicher Handlungsdruck besteht hier in erster Linie durch die Schließung des Schulzentrums Gottfried-Menken -Straße im Jahr 2008.

Entwicklungspotenzial vorhanden

Die beiden Großfelder an der östlichen Seite der Anlage stehen für eine zukünftige Entwicklung zur Verfügung. Sie liegen direkt neben der Wilhelm-Kaisen-Schule und bieten daher als Scharnier für die Zielgruppe „jungen Menschen“ räumlich und inhaltlich gute Voraussetzungen.

Kunst und kulturelle Einrichtungen

Die kulturellen Angebote der Neustadt konzentrieren sich auf den vorderen Teil des Buntentorsteinweges und den Bereich westlich der Friedrich-Ebert Straße.

Keine gebietsbezogenen Kultureinrichtungen vorhanden

Kunst im öffentlichen Raum gibt es lediglich am Werdersee im Bereich der neuen Wohnbebauung „Am Dammacker“ sowie am „Zigarrenmacherplatz“. Im Gebiet existieren weder kulturelle Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung noch Einrichtungen für Stadtteilkulturarbeit.

Der Euro-Kulturverein in der Kornstraße 626 ist in diesem Zusammenhang nicht als Kultureinrichtung zu verstehen. Wie auch der Koerfez Treffpunkt der deutsch-türkischen Jugend e.V. handelt es sich um ein gastronomisches Angebot der türkischen Anwohner.

Einrichtungen für die Begegnung der Menschen unterschiedlicher Kulturkreise sind ebenso wenig vorhanden wie Aktivitäten und Ansätze zur Integration.

Spielplätze

Mangelhafte Ausstattung

In dem Wohnquartier zwischen Kirchweg, Kornstraße, Buntentorsteinweg bis zum Stillen Weg sind drei öffentliche Spielplätze vorhanden – ein größerer Platz zwischen Hardenbergstraße und Kornstraße und zwei kleinere, integriert in die kleinteilige Reihenhausbauung Im grünen Winkel und am Siebenrutenweg. Die kleineren Spielplätze sind in einem guten Zustand, der größere Platz an der Hardenbergstraße hat einen eingezäunten Bolzplatz und eine freie Rasenfläche, ist aber für kleinere Kinder nicht ausreichend ausgestattet. Der Schulhof der Grundschule am Buntentorsteinweg ist ebenfalls öffentlich zugänglich.



Spielplatz am Försteweg

Am Kirchweg, in der Nachbarschaft zum Altenpflegeheim der Inneren Mission, liegt parallel zum Försteweg ein kleiner Spielplatz, der von der Krabbelgruppe „die piepmatzen“ genutzt wird. Der Platz ist nur für kleinere Kinder geeignet und macht einen sanierungsbedürftigen Eindruck.

Wenig hausnahe Spielplätze

In den restlichen Teilen des Untersuchungsgebietes ist das Angebot an öffentlichen Spielplätzen nicht ausreichend. Der Spielplatz im Huckelrieder Park ist eine großzügige Anlage, dessen Zustand und Ausstattung nicht zeitgemäß ist. Zurzeit wird bei Stadtgrün im Auftrag des Sozialsenators eine Neuplanung für den Platz angefertigt. Die Durchführung der Maßnahme soll in diesem Jahr erfolgen. Das Außengelände der Kita Kornstraße ist ebenfalls öffentlich zugänglich und wird nachmittags von den Kindern der Umgebung genutzt. In Ergänzung zu diesen öffentlichen Spielplätzen sind nur einige der wenigen Wohnanlagen mit Spielplätzen ausgestattet.

In dem Beteiligungsprojekt „Spiel & Bewegung im öffentlichen Raum“, Lokaler Aktionsplan Sozialzentrum Neustadt / Woltmershausen von 2003 wird außerdem festgestellt, dass in den Wohnstraßen häufig Kinder vor den Wohnhäusern spielen und sich auch zwischen verschiedenen Spielorten bewegen. Dies betrifft Straßen ohne Durchgangsverkehr.

Öffentliche Räume / Kleingärten

Sondernutzungen in Uferlage erschweren Zugang zum Werdersee

In Huckelriede ist der wichtigste öffentliche Naherholungsraum der Werdersee. Mit den umgebenden Grünflächen und Uferwegen hat er gesamtstädtische Bedeutung und wird von den Bewohnern des Ortsteils viel genutzt. Das südliche Ufer, das an das Untersuchungsgebiet grenzt, bietet allerdings keinerlei Freizeiteinrichtungen, am Deichschart und am Niedersachsendamm stehen Kioske. Außer dem Neubaugebiet „Am Dammacker“, das unter anderem aus der attraktiven Lage am See entstanden ist, liegen alle Wohngebiete mit Abstand zum See. Das Ufer ist im Untersuchungsgebiet mit gewerblichen und Sondernutzungen wie Kaserne, Bereitschaftspolizei und Klinik besetzt, die den Ortsteil vom See abriegeln.

Funktionierendes Kleingartengebiet

Die größte Grünfläche im Untersuchungsgebiet ist das ca. 2,8 ha große Kleingartengebiet zwischen Kornstraße, Kirchweg und Neuenlander Straße, ein „klassisches“ Kleingartengebiet in unmittelbarer Wohnbereichsnähe. Es dient als öffentlich zugängliche „Grüne Lunge“ und bietet vielfältige Wegeverbindungen (über acht Kilometer Wegelänge). Die Vereine haben inzwischen in Eigenleistung die Unterhaltung der Wege und begleitenden Grünflächen übernommen, nachdem sich das Stadtgrün Bremen aus dieser eigentlich öffentlichen Aufgabe zurückgezogen hat.

Insbesondere für die umliegenden Altenheime bieten die Kleingärten willkommene Naherholung und soziale Kontakte. Die Pächter der knapp 500 Gartenparzellen sind in zwei Vereinen organisiert: Kleingärtnerverein Freie Vereinigung, gegründet 1908, knapp 80 Mitglieder, und Kleingärtnerverein Neustadt-Süd e.V., gegründet 1904, knapp 420 Mitglieder. Die Stadtgemeinde Bremen ist überwiegender Grundstückseigentümer, daneben gibt es einige Privatgrundstücke, deren Pächter ebenfalls in den beiden Vereinen organisiert sind. Die Leerstandsrate ist stark rückläufig, weil besonders junge Familien mit Kindern nachrücken. Neben der individuellen Freizeitfunktion erfüllt das Kleingartengebiet integrative Aufgaben: über 20 % der Kleingärten werden von ausländischen Bürgern genutzt. Seit etwa vier Jahren besteht ein Umweltlernnetzwerk in Zusammenarbeit mit dem Senator für Bildung und dem Senator für Soziales: In vereinseigenen Kleingärten werden Projekte mit Schulen und Kindergärten durchgeführt, betreut von den Vereinen und organisiert durch eine Halbtagskraft beim Landesverband der Gartenfreunde („Kinder entdecken den Naturerlebnisraum Garten“).



*Der Huckelrieder Park stellt
ich wenig einladend dar*

Die dritte öffentliche Grünfläche in Huckelriede ist der Huckelrieder Park, eine ca. 22.000 m² große Grünanlage in direkter Nachbarschaft zur Haltestelle Huckelriede. Der Park bietet neben den querenden Wegen und ein paar Bänken wenig Aufenthalts- oder Nutzungsmöglichkeiten, mit Ausnahme des Spielplatzes, der durch einen Zaun vom Park abgetrennt ist. Mit der geplanten Verlagerung der Busendhaltestelle werden Flächen zwischen Straße und Park frei, die eine bessere Anbindung der Grünfläche an den zentralen Bereich in Huckelriede ermöglichen. Insgesamt bietet der Park Potenziale für eine Aufwertung des zentralen Bereichs in Huckelriede.

Wohnumfeld

Die Wohnungen im Untersuchungsgebiet befinden sich überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern. Man kann unterstellen, dass viele Bewohner dieser Gebäude Zugang zu privaten Außenräumen haben. Die Bebauung ist allerdings in weiten Teilen sehr eng, sodass die privaten Grundstücke überwiegend sehr klein sind. Die wenigen größeren Wohnanlagen mit entsprechenden Freianlagen sind nur nachrangig zu betrachten.

Als direktes Wohnumfeld ist somit der öffentliche Straßenraum und an wenigen Stellen (z.B. Neubaugebiet am Werdersee) die öffentlichen Grünflächen zu definieren.

Die Straßenräume der Wohngebiete haben unterschiedliche Qualitäten. Östlich vom Niedersachsendam weisen die Wohnstraßen einen akzeptablen Querschnitt mit Vorgärten und einheitlicher Bebauung auf. Die durch den Autoverkehr stark belastete Habenhauser Landstraße weist in den Bereichen der Fuß- und Radwege Mängel auf.

Wohnumfeld aufwertungsbedürftig

Das Wohngebiet im Umfeld der Valckenburgstraße ist hinsichtlich der Straßenräume aufwertungsbedürftig, so hat beispielsweise die Valckenburgstraße einen großen Querschnitt, der lediglich durch Parkplätze genutzt wird. Es fehlt eine punktuelle Begrünung durch Straßenbäume. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Ausgestaltung der zukünftigen Lärmschutzwand / Begrenzung des Wohngebietes zur A 281 zu legen.

Die Wohnstraßen zwischen Kornstraße und Buntentorsteinweg sind in einem akzeptablen Zustand, die kleinen Straßen und Gänge in diesem Bereich haben einen eigenen Charme. Das Neubaugebiet „Am Dammacker“ liegt größtenteils an privaten Wohnwegen. Die Straße Am Dammacker ist an die Funktion als Wohnerschließungsstraße nicht angepasst worden, und die Erschließung über den Buntentorsdeich durch das Gewerbegebiet ist unattraktiv.

Hauptstraßen als Wohnstraßen mangelhaft gestaltet

Die Hauptstraßen im Untersuchungsgebiet, die überwiegend mit Wohngebäuden bebaut sind (Ausnahme: Südseite der Kornstraße), weisen alle als Wohnstraßen mangelhafte Qualitäten auf. Die Verkehrsbelastung ist momentan sehr hoch, die bauliche Ausgestaltung als Wohnstraßen nicht attraktiv.

Die zu erwartende Verkehrsentslastung durch den Bau der A 281 eröffnet Umgestaltungspotenziale für die Hauptstraßen im Gebiet eröffnet. Für den Buntentorsteinweg ist bereits eine Umbauplanung erstellt worden (Zweirichtungsverkehr, Anordnung von Radwegen).

Kein identitätsstiftender Ort vorhanden

Im Besonderen muss der Bereich Huckelriede / Kornstraße stark städtebaulich aufgewertet werden, da dieser Abschnitt mit dem meisten (kleinteiligen) Einzelhandelsflächen als zentraler Ort im Quartier identitätsbildend für den Wohnstandort wirken kann.

1.1.8. Erschließung und Verkehr

Öffentlicher Personen- und Nahverkehr



Abbildung 7: Liniennetz der BSAG, Quelle: BSAG

Das Untersuchungsgebiet ist durch zwei Straßenbahnlinien und mehrere Buslinien an das Netz der BSAG angeschlossen. Die Straßenbahnlinien 4 und 5 verkehren durch den Buntentorsteinweg / Huckelriede und stellen über die eigentliche Streckenführung von Arsten nach Horn und Borgfeld hinaus eine gute Verbindung in die Innenstadt und zu weiteren Bahn- und Buslinien her. Diese Straßenbahnlinien erschließen die Wohngebiete in Huckelriede in fußläufiger Entfernung.

Durch die Kornstraße fährt die Buslinie 26/27, deren Streckenführung von der Huckelriede bis nach Findorff bzw. in die Überseestadt verläuft. Ab der Endhaltestelle Huckelriede fahren darüber hinaus die Buslinien 51 (über Habenhausen / Arsten zum Klinikum Links der Weser) und 53 (über Kattenturm bis Brinkum-Nord). Die Linie 54 (zur Rolandklinik) wurde in 2006 eingestellt.

Gute ÖPNV-Anbindung

Durch die Kornstraße verkehren außerdem mehrere überörtlich Buslinien des VBN, die vom ZOB in Richtung Brinkum, Syke, Bassum, Hoya und Wildeshausen fahren. Eine Haltestelle liegt im Untersuchungsgebiet an der Huckelriede, eine weitere westlich des Untersuchungsgebietes in der Gastfeldstraße.



Haltestelle Huckelriede

Für die Busendhaltestelle Huckelriede sowie für die erneuerungsbedürftige Straßenbahnwendeschleife Ecke Niedersachsendamm / Habenhauser Landstraße gibt es Überlegungen zur Verlegung zur P+R-Anlage „Hinterm Sielhof“. Im Falle einer Durchführung würden Flächenpotenziale zwischen der Straße Huckelriede und dem Huckelrieder Park und an der Ecke Niedersachsendamm / Habenhauser Landstraße geschaffen.

Motorisierter Individualverkehr

Huckelriede ist, wie die anderen Bereiche der Neustadt, in Ansätzen auch durch ein orthogonales Straßensystem erschlossen. An der Achse des Buntentorsteinwegs, die in der Ausrichtung aus dem Raster fällt und mit der Kornstraße in einem spitzen Winkel zusammenläuft, ist die historische Wegeführung erkennbar. In dem Bereich des Gewerbegebietes „Am Dammacker“ ordnet sich die Erschließung nicht diesem Schema unter und ist nur über den Niedersachsendamm mit dem Straßennetz verbunden.

Die Hauptachsen im Untersuchungsgebiet in Ost-West Richtung werden durch den Buntentorsteinweg (Huckelriede- Habenhauser Landstraße), die Kornstraße und die Neuenlander Straße gebildet. In Nord-Süd Richtung fällt diese Funktion teilweise dem Kirchweg und dem Niedersachsendamm zu. Diese Achsen werden auch durch den stadtteilübergreifenden Verkehr genutzt.

Plan 24: Straßennetz

Daran anschließend gibt es wenige untergeordnete Sammelstraßen wie die Hardenbergstraße, den Buntentorsdeich oder die Valckenburghstraße. Die meisten kleineren Straßen im Untersuchungsgebiet dienen nur dem Quell- und Zielverkehr und sind direkt an die Hauptstraßen angeschlossen.

Lückenhafter Aufbau des Straßennetzes

Durch diese etwas lückenhafte Hierarchie und das unten aufgeführte Problem der Schleichverkehre ist das Straßennetz in Huckelriede durch die momentanen Verkehrsregelungen unübersichtlich gestaltet. Die Einbahnstraßenregelung des Buntentorsteinweges und die Verkehrsführungen im Bereich rund um die Straße Huckelriede sind für die Erschließung innerhalb des Ortsteils ungünstig bzw. ist die Erschließung mancher Bereiche (z.B. des neuen Wohngebietes „Am Dammacker“) extrem „umwegig“ geführt. In der Folge wird unnötiger Verkehr verursacht und das Auffinden von Adressen erschwert. Dies wird durch den Umbau des Buntentorsteinweges und der Öffnung für den Zweirichtungsverkehr verbessert.

Die Belastung der Hauptachsen ist momentan überdurchschnittlich hoch, verursacht durch Durchgangsverkehre hauptsächlich in Folge der Überlastung der Neuenlander Straße. Dies schränkt ihre Funktion als Sammelstraßen für die kleinen Wohnstraßen stark ein (z.B. Kornstraße) und führt auch zu einer Trennfunktion der Hauptstraßen im Gebiet.

- HAUPTVERKEHRSSSTRASSEN MIT
- █ überregionaler bis örtlicher Verkehrsfunktion
 - █ regionaler und innerörtlicher Verkehrsfunktion
 - █ stadtteilbezogener und stadtteilübergreifender Verbindungs- und Erschließungsfunktion
 - █ Hauptsammel- und Erschließungsfunktion
 - ⊠ geplante A 281 mit Anschlussstelle
 - ➔ Fehlnutzungen durch (über-)regionale Verkehre
 - Straßenbahn-Linien
 - Omnibus-Linien

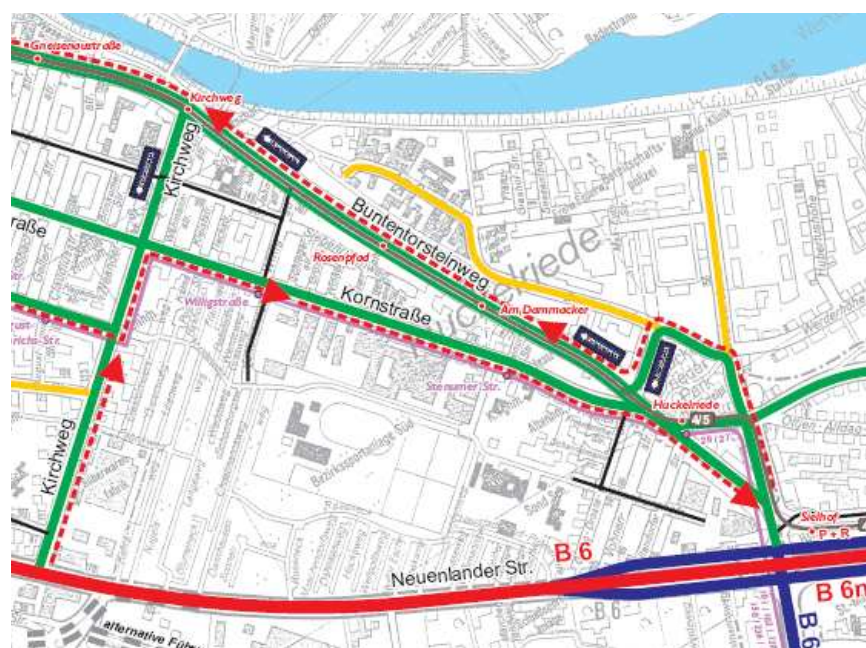


Abbildung 8: Gegenwärtiges nachgeordnetes Straßennetz, Quelle: Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des 2. BA der A 281, PGT, April 2002

Verkehrserhebungen von 1995 - 2000 haben im Bereich des Untersuchungsgebietes für die Hauptachsen folgende Frequenzen ergeben:

Straße	Kfz / 24h
Neuenlander Straße	49.200
Habenhauser Landstraße	9.200
Huckelriede	7.350
Buntentorsteinweg	4.150
Buntentorsdeich bis Boßdorfstraße	4.800
Boßdorfstraße	3.350
Niedersachsendamm	
zw. Neuenlander Straße und Kornstraße	18.000
zw. Kornstraße und Huckelriede	7.700
zw. Huckelriede und Buntentorsdeich	8.250
zw. Buntentorsdeich und Sophie-Germain-Straße	3.500
Kornstraße	
zw. Kirchweg und Huckelriede	13.250
zw. Huckelriede und Niedersachsendamm	10.450
Kirchweg	
zw. Neuenlander Straße und Gastfeldstraße	11.400
zw. Gastfeldstraße und Kornstraße	6.000
zw. Kornstraße und Buntentorsteinweg	4.500

Tabelle 16: Darstellung auf Basis der Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des 2. Bauabschnitts der BAB A 281 auf das nachgeordnete Straßennetz in der Hansestadt Bremen (Neustadt / Airport-Stadt / Woltmershausen) von der PGT, Hannover, April 2002



Trennende Straßenräume im Einmündungsbereich südliche Kornstraße

Die Haupttrouten des Durchgangsverkehrs in Ost-West bzw. West-Ost Richtung in der Neustadt sind:

- Niedersachsendamm-Buntentorsdeich-Boßdorfstraße-Buntentorsteinweg-Leibnizplatz
- Leibnizplatz-Buntentorsteinweg-Kirchweg-Kornstraße-Huckelriede-Habenhauser Landstraße bzw. Niedersachsendamm-Autobahnzubringer Arsten
- Friedrich Ebert-Straße-Kornstraße - Huckelriede-Habenhauser Landstraße bzw. -Niedersachsendamm-Autobahnzubringer Arsten

Daraus folgt, dass im Untersuchungsgebiet besonders die Kornstraße, der Kirchweg und die Verbindung Huckelriede / Niedersachsendamm und Habenhauser Landstraße von Durchgangsverkehr betroffen sind. Die Belastung des Buntentorsteinwegs ist durch die Einbahnstraßenregelung ab dem Kirchweg nicht ganz so hoch, belastet aber durch die Verkehrsführung auch den Buntentorsdeich und die Boßdorfstraße.

Entlastung durch den Bau der A 281

Mit dem Bau der Autobahn A 281 werden sich für den Untersuchungsbereich voraussichtlich weitreichende Veränderungen im Hinblick auf den MIV ergeben:

Die A 281 schafft die Verbindung von der A27 über das Dreieck Industriehafen – Gröpelinger Hafenrandstraße - Wesertunnel – Strom – Neustädter Hafen (GVZ) – Warturmer Heerstraße – Neuenlander Ring – Kattenturm – BAB-Zubringer Bremen Arsten – A1 (AS Bremen Arsten) und bildet somit den südlichen Autobahnring für Bremen.

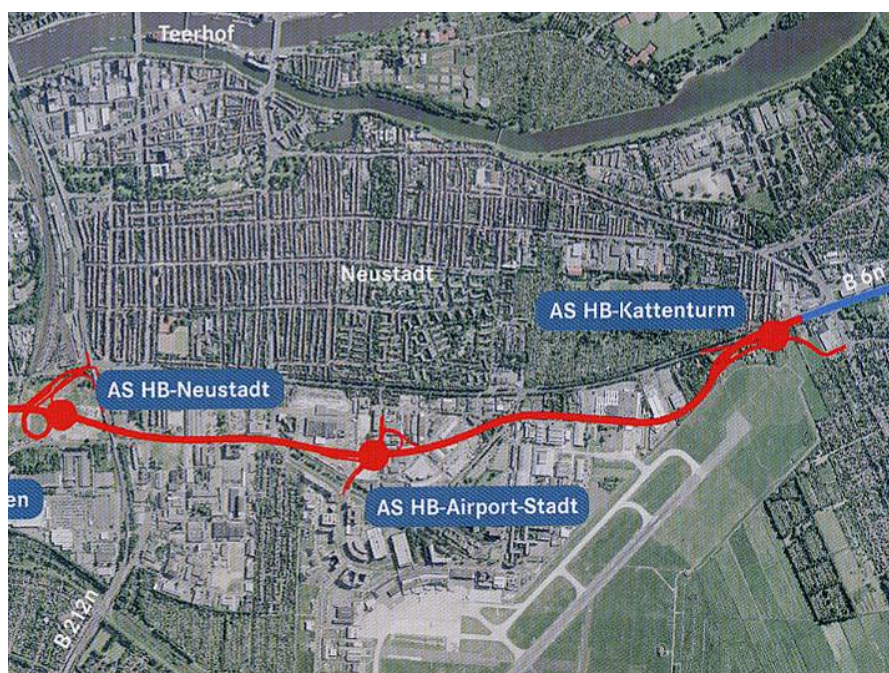


Abbildung 9: Verlauf der Autobahn, Quelle: Veröffentlichung GPV, Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr, Handelskammer Bremen

Die A 281 wird in verschiedenen Bauabschnitten realisiert. Bis Ende 2007 soll der Abschnitt vom Neustädter Hafen bis zum Neuenlander Ring fertig gestellt werden, bis Ende 2011 erfolgt dann der Anschluss von der Hafenrandstraße bis zum Neustädter Hafen und die Verbindung vom Neuenlander Ring zum BAB-Zubringer Bremen Arsten.

Großräumig wird nach Fertigstellung der A 281 ab dem Jahr 2012 der überregionale Verkehr in Bremen über die Autobahnen und die B6 abgewickelt werden.

Für Huckelriede wird laut Prognosen eine Entlastung der Hauptstraßen eintreten, da die Fehlnutzung durch den Durchgangsverkehr in Folge der Überlastung der Neuenlander Straße weitgehend abgebaut wird und auch der stadtteilübergreifende Verkehr über die Autobahn gelenkt werden kann.

Laut Gutachten der PGT von 2002 sind nach Fertigstellung einzelner Bauabschnitte Auswirkungen für das Untersuchungsgebiet zu erwarten.

Auswirkungen der A 281 treten schrittweise gemäß Ausbaustand ein

- Fehlnutzungen durch Durchgangsverkehre im Kirchweg von der Neuenlander Straße bis zur Gastfeldstraße werden entfallen.
- Fehlnutzungen durch Durchgangsverkehre in der Kornstraße, im Buntentorsteinweg, im Kirchweg, am Niedersachsendamm und in der Straße Huckelriede werden entfallen,
- die Neuenlander Straße wird nur noch mit einem Bruchteil des heutigen Verkehrsaufkommens belastet.

Während der Bauzeit müssen gezielte Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Lenkung der Ausweichverkehre ergriffen werden.

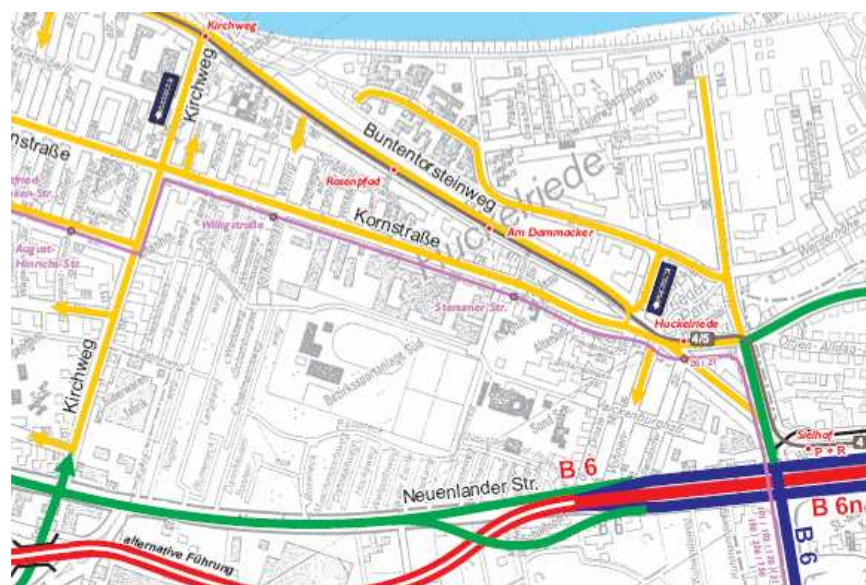


Abbildung 10: Zukünftiges nachgeordnetes Straßennetz, Quelle: Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des 2. BA der A 281, PGT, April 2002

In der Anlage 2.4.5 des Gutachtens (Zukünftiges, nachgeordnetes Straßennetz – mit 2. Baustufe des 2. Bauabschnitts der A 281) wird nur noch der Neuenlander Straße sowie dem Niedersachsendamm bis zur Habenhauser Landstraße eine stadtteil-übergreifende Funktion zugeordnet. Der Kirchweg, der Buntentorsteinweg, die Kornstraße und die Huckelriede haben danach noch eine Hauptsammel- und Erschließungsfunktion.

Nach aktuellen Prognosen wird die Entlastung der Hauptstraßen in Huckelriede teilweise geringer ausfallen, als das Gutachten im Jahr 2002 unterstellt hat.

Kfz-Belastungen in Huckelriede (Angaben in Kfz/24h):

Straße	Zählung 2000	Prognose Fall A 281	Verändrg. in %
Buntentorsteinweg zw. Kirchweg und Huckelriede	4.150	2.600	- 37,3%
Niedersachsendamm zw. Neuenlander Straße und Kornstraße	18.000	15.000	- 16,7%
Kornstraße zw. Kirchweg und Huckelriede	13.250	12.500	- 5,7%
Kirchweg zw. Neuenlander Straße und Kornstraße	11.400	5.800	- 49,1%
zw. Kornstraße und Buntentorsteinweg	4.500	2.700	- 40,0%

Tabelle 17: Verkehrsprognose A281, IVV Aacheni 2006

Daraus folgt, dass über den Bau der Autobahn hinaus mit flankierenden Maßnahmen der unerwünschte Durchgangsverkehr weiter reduziert werden muss. Gleichzeitig kann aber auch davon ausgegangen werden, dass ein Großteil des Verkehrsaufkommens durch Quell- und Zielverkehr im Gebiet sowie durch eine allgemein steigende Verkehrsbelastung verursacht wird.

Grundsätzlich gibt es nach dem Bau der A 281 laut Gutachten der PGT für das Straßennetz der Neustadt Potenziale, die in städtebauliche Überlegungen einfließen sollten. Für Huckelriede wären folgende Maßnahmen relevant:

Potenziale für Hauptstraßen durch Verkehrsentslastung

- Verdrängung des Durchgangsverkehrs durch Beschilderung / Steuerung
- Punktuelle Erhöhung des Widerstands der Quartiersdurchlässigkeit
- ÖPNV Beschleunigung durch geringeren Verkehr
- Verbesserung der Erschließungsqualität
- Aufwertung / Neuordnung der Fußgänger- und Radfahrerbereiche und -verbindungen.

Erschließungen können verbessert werden

In Huckelriede werden für die Hauptstraßen Möglichkeiten des Umgestaltung von Straßenquerschnitten, des besseren Ausbaus von Fuß- und Radwegen sowie der städtebaulichen Aufwertung der Gestaltung der Straßenräume eröffnet (z.B. Niedersachsendamm und Kornstraße). Gleichzeitig können die Verkehrsführungen neu organisiert werden unter Maßgabe der Erschließungsfunktionen für den Ortsteil.

Gegenwärtig sind beim Amt für Straßen und Verkehr Teilbereiche in Planung oder Vorplanung.

Der Buntentorsteinweg wird seit Herbst 2007 umgebaut und gemäß dem Ausbaustand der A281 wieder für den Zweirichtungsverkehr geöffnet werden. Es wird ein beidseitiger Fuß- und Radweg vorgesehen.

Die Straßen Huckelriede, ein Teilbereich der Kornstraße und des Niedersachsendamms müssten im Zuge der beabsichtigten Verlegung der Wendeschleife und der Busendhaltestelle der BSAG neu geplant und umgebaut werden. Alternative Vorentwürfe für die Führung der Straßenbahn durch die Straße Huckelriede (wie bisher) oder durch die Kornstraße liegen vor.



Abbildung 11: Führung der Straßenbahn, Variante 1 – Führung der Bahntrasse durch die Kornstraße, Planung: Büro BPR



Abbildung 12: Variante 2 - Führung der Bahntrasse durch die Huckelriede, Planung: Büro BPR

Potenziale für Umgestaltung des Bereiches um die Huckelriede durch Verlegung der Wendeschleife und Endstation der BSAG

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Varianten in zwei Arbeitskreisen erörtert. Die Linienführung über die Huckelriede und den Niedersachsendamm wäre aus Gründen der verkehrstechnischen Gestaltung der Kreuzungsbereiche die bessere Lösung. In Bezug auf die städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten dieser Straßenräume in diesem für die Entwicklung Huckelriedes wichtigen Bereich sind Potenziale gegeben. In der Kornstraße könnten durch deutliche Reduzierung der Fahrbahn und Hochpflasterung der Einfahrten die Gehwege verbreitert werden. In der Straße Huckelriede würden durch Verlegung der Busendhaltestelle zum Sielhof freie Flächen vor dem Huckelrieder Park entstehen, die

entwickelt werden könnten, und der Straßenraum des Niedersachsendamms könnte im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auf ganzer Länge neu gegliedert werden. Die Flächen, die zwischen den Fahrbahnen der Kornstraße und Huckelriede bzw. Niedersachsendamm entstünden, könnten in Form kleiner Plätze gestaltet werden.



Abbildung 13: Führung der Straßenbahn, Ausschnitt aus der Variante 2 (siehe oben)

Die Erschließung des Gewerbegebietes „Hinterm Sielhof“ müsste im Zuge dieser Planung verlegt werden. Zu diesem Zweck wären Bodenordnungen in dem Bereich notwendig.

Fuß- und Radwegenetz

In dem Untersuchungsbereich wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme vor Ort das vorhandene Netz der Radwege erfasst und nach Ausbauqualität kartiert.

Das Zurücklegen der Wege im Ortsteil zu Fuß und mit Rad ist in weiten Bereichen auf öffentlichen Straßen möglich. Die kleineren Straßen verfügen fast ausnahmslos nicht über Radwege. Dies ist für die Funktionalität kein Mangel, da die Menge des gesamten Verkehrsaufkommens in solchen Straßen einen gemischten Verkehr normalerweise zulässt und gegebenenfalls der Zweirichtungsverkehr für Fahrräder ermöglicht wird. Stellenweise kann es allerdings zu Konflikten mit dem ruhenden Verkehr kommen, da die Straßenbreiten oft gering sind.

Die Hauptstraßen (Kirchweg / Buntentorsteinweg / Niedersachsendamm / Habenhauser Landstraße) und der Verkehrsknotenpunkt im Bereich um die Huckelriede weisen, gemessen am Verkehrsaufkommen, Mängel auf durch teilweise fehlende Fahrradwege und unübersichtliche Wegeführung. Verbindungen wie der Übergang vom Kirchweg zum Werderseeuferweg / Deichschart und die Wegeführung vom Kirchweg zur Valckenburgstraße sind nicht optimal für den Radverkehr ausgebaut.

Die Ausstattung der Hauptstraßen mit Radwegen weist Mängel auf

Plan 25: Fuß- und Radwege

In Ergänzung zu den Straßen gibt es an verschiedenen Stellen unabhängige Wegeachsen.

Wege in öffentlichen Grünflächen:

- In dem Kleingartengebiet ist ein Wegenetz vorhanden, das auch Querungen (in Verbindung mit den öffentlichen Grünflächen) vom Kirchweg bis zur Valckenburgstraße und von der Kornstraße zur Neuenlander Straße ermöglicht.
- Von der Volkmannstraße bis zur Valckenburgstraße und zur Neuenlander Straße (Anbindung Bezirkssportanlage / Wilhelm-Kaisen-Schule).
- Von der Neuenlander Straße bis zum Dammacker (Anbindung Bezirkssportanlage / Wilhelm-Kaisen-Schule).
- Vom Dammacker bis zum Werdersee.
- Wege durch den Huckelrieder Park.
- Werderseeuferweg und Buntentorsdeich.
- Zwei Verbindungen von der Straße Hinterm Sielhof zur Habenhauser Landstraße (das Wegstück an der Habenhauser Landstraße wird voraussichtlich bald ausgebaut).
- Verbindung vom Niedersachsendamm zur Habenhauser Landstraße (s.o.).

Öffentliche Wegerechte auf teilweise privaten Flächen:

- Vom Buntentorsteinweg (neben Nr. 370) zum Buntentorsdeich, durch Wohnwege bis zum Werdersee.
- Von der Käthe-Popall-Straße zum Kleingartengebiet.

Gute Radweganbindung an die Innenstadt

An die Innenstadt ist der Ortsteil über den Buntentorsdeich und die Wege beidseitig der kleinen Weser mit separater Wegführung abseits der Straßen für Radfahrer und Fußgänger gut angebunden.

In der „Zielplanung Fahrrad für Bremen“ von Februar 2003 (erstellt von der PGV Hannover im Auftrag des SBUV) ist ein gesamtbremsches Fahrradnetz für die Routen im Alltagsverkehr entwickelt worden. In Huckelriede betrifft dieses Konzept die Kornstraße – Huckelriede – Habenhauser Landstraße, den Buntentorsdeich und den Uferweg am Werdersee in Ost-West-Richtung sowie den Kirchweg und der Niedersachsendamm in Nord-Süd-Richtung.

Viel Radverkehr im Gebiet

Im Rahmen der o.g. Untersuchung wurden in Bremen Zählstellen eingerichtet. Zwei Zählstellen lagen im Untersuchungsgebiet am Deichschart und an der Kornstraße. Dort wurden insgesamt 1.076 (Deichschart) bzw. 396 (Kornstraße) Fahrradfahrer gezählt in der Zeit zwischen 15 – 19 Uhr (18. und 19.09.2001). Diese Werte dokumentieren an diesen Stellen punktuell ein erhebliches Verkehrsaufkommen durch Fahrradfahrer für den etwas weiträumigeren Verkehr.

In der gleichen Untersuchung ist außerdem dargestellt, dass der Hauptanteil der Streckenlängen, die mit dem Fahrrad zurückgelegt werden, zwischen zwei und acht Kilometern liegt und dass in der Neustadt für ca. 29 % der Erwachsenen und ca. 40 % der Jugend-

lichen das Fahrrad das häufigste Verkehrsmittel ist. Somit spielt der nahräumliche Fahrradverkehr im Ortsteil eine bedeutende Rolle.

In der „Zielplanung Fahrrad für Bremen“ wurden für das o.g. Fahrradnetz an verschiedenen Stellen im Untersuchungsgebiet Handlungsbedarfe festgestellt (Nutzungsqualität mit starken Einschränkungen):



Mangelhafter Anschluss
Kirchweg / Deichuferweg

- der Anschluss Kirchweg an den Uferweg Kleine Weser / Werdersee
- Kirchweg, Streckenabschnitt von der Hardenbergstraße bis zur Kornstraße
- Knotenpunkt Kornstraße / Buntentorsteinweg / Huckelriede
- die Habenhauser Landstraße, Streckenabschnitt vom Niedersachsendamms bis zum Verbindungsweg zum Sielhof

Stellenweise fehlende Radwegverbindungen

Die Achse Buntentorsdeich / Habenhauser Landstraße ist auch Bestandteil des Konzeptes „Grünes Netz“ vom Senator für Bau, Umwelt und Verkehr (in Ergänzung zum Stadtentwicklungskonzept Bremen von 1998). Für die Herstellung der Verbindung liegen – nach Fertigstellung des Fuß- und Radweges im Bereich des Buntentorsdeichs – auch Planungen für den Abschnitt östlich des Niedersachsendamms vor, die aber wegen fehlender Finanzierung bislang nicht umgesetzt wurden. Hier ergibt sich auch die Möglichkeit einer weiteren Verbindung in südliche Richtung nach Kattenturm / Obervieland mit einer Brücke über den Autobahzubringer Arsten.

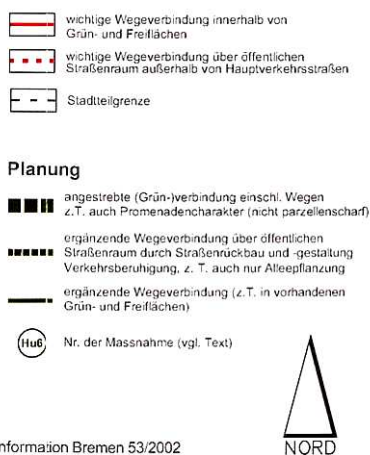


Abbildung 14: Ausschnittskopie Grünes Netz, Quelle: Senator für Bau, Umwelt und Verkehr

Ruhender Verkehr



P+R Parkhaus „Hinterm Sielhof“

Im Untersuchungsgebiet gibt es im Zusammenhang mit der Straßenbahnhaltestelle das P+R Parkhaus „Hinterm Sielhof“, das von der Brepark betrieben wird. Dieses Parkhaus richtet sich mit seinem Angebot an Autofahrer aus der südlichen Umgebung Bremens, die an dieser Stelle mit den Straßenbahnlinien eine gute Anbindung an die Bremer Innenstadt haben.

Die Wohnstraßen im Untersuchungsgebiet sind wie in anderen Teilen der dicht bebauten Neustadt mit dem Parkplatzbedarf der Anwohner eher überlastet, wobei Ausweichmöglichkeiten an den Hauptverkehrsstraßen und in den weniger dicht bebauten Gebieten gegeben sind.

Parkplatzmangel am nördlichen Niedersachsendamm

Ein erhöhter Bedarf an Parkplatzflächen wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme am Niedersachsendamm im Bereich zum Werdersee festgestellt. Durch die dort vorhandenen Einrichtungen (Roland-Klinik, Bereitschaftspolizei und Kaserne) und das Abstellen von LKW durch Gewerbebetriebe ist der Parkdruck dort im Straßenbereich relativ hoch. Die Rolandklinik hat als Reaktion darauf ein Grundstück an der gegenüberliegenden Straßenseite des Niedersachsendamms angekauft und dort einen Parkplatz angelegt, das Problem ist damit allerdings noch nicht behoben.

Starke Belastung durch Fluglärm

1.1.9 Umweltsituation

Lärm- und Luftbelastung

Das Untersuchungsgebiet ist sehr stark durch Lärmemission belastet. Dies wird besonders durch den Flughafen hervorgerufen. Der gesamte südliche Bereich etwa bis zu einer Linie Habenhauser Landstraße, Huckelriede und Valckenburghstraße befindet sich in der Lärmschutzzone 2 mit einer Lärmbelastung zwischen 67 dB(A) und 75 dB(A), in fast zwei Dritteln des Untersuchungsgebietes wird immerhin noch eine Lärmbelastung von 62 dB(A) und mehr erreicht. Diese bereits 1971 durch Grenzwerte definierten Lärmschutzbereiche mit 75 dB(A) für die Schutzzone 1 und 67 dB(A) für die Schutzzone 2 sind nach einhelliger Expertenmeinung nicht mehr zeitgemäß. Derzeit arbeitet die Bundesregierung an einer Novellierung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm. Es ist damit zu rechnen, dass mittelfristig durch eine geplante Herabsetzung der Grenzwerte auf 60 dB(A) für die Schutzzone 2 und 65 dB(A) für Schutzzone 1 das gesamte Untersuchungsgebiet mindestens unter Schutzzone 2 fallen wird. Hieraus entstehen entsprechende Konsequenzen für die Anwohner bezüglich öffentlicher Beihilfen zu Schallschutzmaßnahmen.

Verschiebung der Schutzzonen durch Festsetzung neuer Grenzwerte

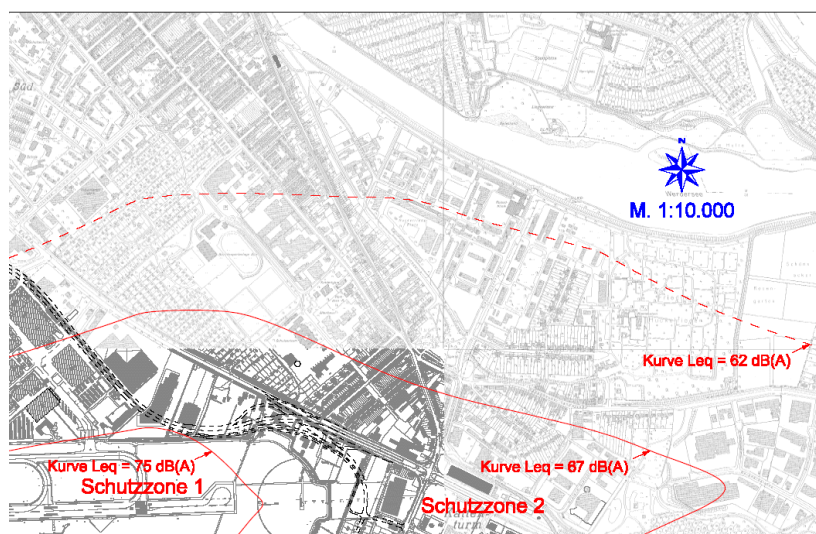


Abbildung 15: Lärmschutzzonen

Die hohen Verkehrsbelastungen an der Neuenlander Straße und an der Kornstraße verursachen zusätzlich Lärmimmissionen. Aus der Verkehrsfrequenz resultiert auch die Verdachtsfläche für erhöhte NO_2 - und Feinstaubimmissionen in dem Gebiet Neuenlander Straße Abschnitt Georg-Droste-Straße / Nollendorfer Straße (siehe Abbildung 16).

Bodenkontamination

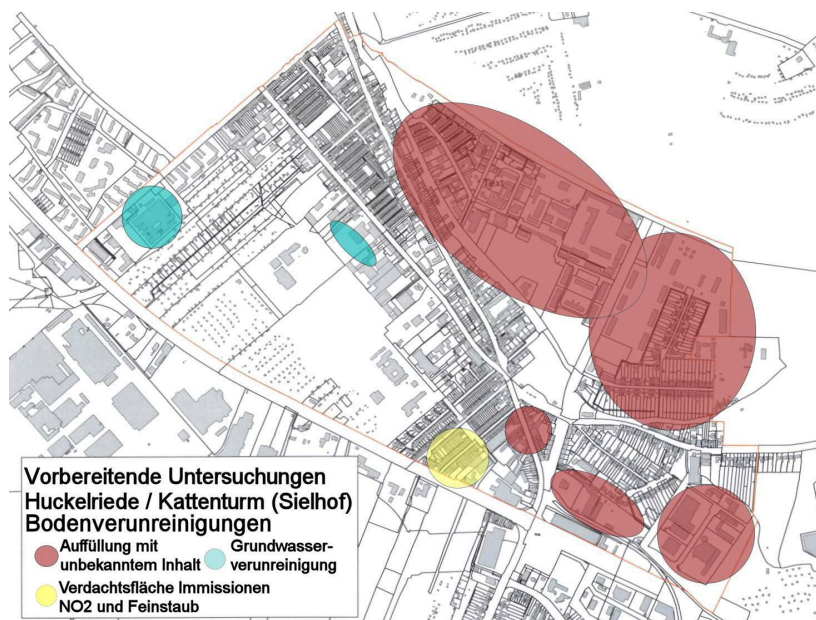


Abbildung 16: Bodenverunreinigungen, eigene Darstellung

In Huckelriede gibt es verschiedene großflächige Verdachtsflächen für Bodenkontaminationen. Hierbei handelt es sich um Auffüllungen mit unbekanntem Inhalt, wovon das gesamte Gebiet nördlich des Buntentorsteinwegs und der Habenhausener Landstraße sowie kleinere Bereiche am Sielhof betroffen sind. Darüber hinaus gibt es zwei Verdachtsflächen für Grundwasserverunreinigungen im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen.

1.2 Übersicht der Potenziale und Defizite

Im Mängel- und Konfliktplan sind die aus der Bestandsaufnahme ermittelten räumlichen Defizite dargestellt. Die Defizite gliedern sich in drei Kategorien: Nutzungsmängel, funktionelle Störungen und städtebauliche / bauliche Mängel. Die dargestellten Mängel bilden teilweise gleichzeitig die Entwicklungspotenziale. Diese werden in der folgenden Übersicht den Defiziten gegenübergestellt.

Nutzungsmängel

Flächen ohne Nutzung

Es wurden (bebaubare) Flächen im Gebiet erfasst, die derzeit ohne Nutzung sind.

- Werderspitze: Das Grundstück ist in privatem Eigentum und wird in absehbarer Zeit für Wohnungsbau genutzt. Potenzial: Der Anteil der höherwertigen Wohnungen im Eigentum im Gebiet wird vergrößert.
- Habenhauser Landstraße 65: Das Grundstück wird derzeit von der GBI für Wohnungsbau vermarktet. Potenzial: Der Anteil der höherwertigen Wohnungen im Eigentum im Gebiet wird vergrößert.
- Der südliche Teil der Cambrai-Kaserne: Der heutige Eigentümer versucht, das Grundstück mit dem Interesse der maximalen Wertschöpfung zu vermarkten. Potenzial: Bei einer angemessenen städtebaulichen Gestaltung unter Einbeziehung von Wohnungsbau können positive Effekte für Huckelriede erzielt werden.
- Gewerbegebiet „Huckelriede“: Die WfG versucht mit geringem Erfolg die Grundstücke zu vermarkten. Potenzial: Diese Flächen bieten im Hinblick auf Erweiterung des Wohnungsbaus am Werdersee und am Buntentorsdeich ein Potenzial für Verlagerungen.
- Grundstück vor dem P+R Parkhaus „Hinterm Sielhof“: Die BrePark will dieses Grundstück für eine gewerbliche Bebauung veräußern. Potenzial: Gestaltung eines Stadtteileingangs

Absehbare Aufgabe der heutigen Nutzung

- Scharnhorst-Kaserne: Auf dem nördlichen Teil wird voraussichtlich die militärische Nutzung aufgegeben. Potenzial: Entwicklung der Flächen für Wohnungsbau.
- Wendeschleife und Busendhaltestelle: Die Nutzungen sollen zur P+R Parkhaus „Hinterm Sielhof“ verlagert werden. Potenzial: Städtebauliche Aufwertung des zentralen Bereiches durch Umnutzung / Bebauung.

Plan 26: Mängel- und Konfliktplan

Untergenutzte Grünflächen

- Huckelrieder Park: Abgesehen vom Spielplatz werden die Parkflächen wenig genutzt.
Potenzial: Aufwertung der Parkflächen durch Besetzung mit Nutzungen.
- Bezirkssportanlage Süd: Die östlichen Spielfelder werden wenig genutzt und sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die gekennzeichnete Fläche am südlichen Rand hat zurzeit keine erkennbare Nutzung, in diesen Bereich wird die Schießsportanlage von der Neuenlander Straße verlegt.
Potenzial: Entwicklung offener Sportangebote.

Untergenutzte Gewerbeflächen

Innerhalb der Gewerbegebiete wurden Flächen gekennzeichnet, die offensichtlich nicht intensiv genutzt werden.

- Gewerbefläche an der Kornstraße: Große befestigte Fläche im hinteren Bereich eines Grundstückes ohne erkennbare Nutzung.
Potenzial: Umnutzungsmöglichkeit für Einzelhandel
- Gewerbefläche neben dem P+R Parkhaus „Hinterm Sielhof“: Untergenutzte Fläche eines Betriebes.
Potenzial: Verlegung der Wendeschleife auf dieses Grundstück.

Fehlnutzung

- Parkplatz der Rolandklinik: Das Grundstück wurde von der Rolandklinik zur Nutzung als Besucherparkplatz erworben.
Potenzial: Entwicklung der Fläche für Wohnungsbau oder bauliche Nutzungen im Zusammenhang mit der Rolandklinik und Erschließung der freiwerdenden Kasernenflächen (bei gleichzeitiger Entwicklung alternativer Parkflächen).

Störende Nutzung (Gewerbe)

- Spedition im Gewerbegebiet Huckelriede: Durch den An- und Abfahrtverkehr der LKW hat dieser Betrieb störende Auswirkungen und ist an dieser Stelle unverträglich mit den anderen Nutzungen.

Erdgeschossnutzungen aufwertungsbedürftig

- Zentraler Bereich Huckelriede: Die vorhandenen Ladengeschäfte stehen teilweise leer, bzw. sind teilweise mit Einzelhandel / Dienstleistungen minderer Qualität besetzt.
Potenzial: Kleine Einzelhandelsflächen für Geschäfte bzw. kulturelle oder soziale Einrichtungen vorhanden.

Funktionale Störungen

Mangelhafte Erschließungsfunktion

- Die Hauptstraßen sind auf Grund der Überbelastung durch Ausweichverkehre in ihrer Funktion als Erschließungsstraßen im Gebiet eingeschränkt.
- Durch Einbahnstraßenregelungen zur Vermeidung von Durchgangsverkehren sind der Buntentorsteinweg (Umbau in Durchführung) und der Kirchweg in ihrer Erschließungsfunktion eingeschränkt.
- Durch Verkehrsumlenkungen zur Vermeidung von Durchgangsverkehren sind die Boßdorfstraße und der Buntentorsdeich überbelastet und in ihrer Funktion eingeschränkt.

Barrierewirkung / Trennwirkung Straßen

- Durch die Gestaltung und die relativ hohen Verkehrsfrequenzen wirken die meisten Hauptstraßen im Gebiet als Barriere bzw. unterstützen die Bildung der „Wohninseln“ innerhalb Huckelriedes.
- Die Neuenlander Straße ist mit der momentanen Verkehrsbelastung außer an Ampelanlagen nicht zu überqueren.

Barrierewirkung / Trennwirkung Gebäude / Nutzungen

- Teile des Gewerbegebietes „Huckelriede“ liegen als trennende Funktion zwischen dem Neubaugebiet Am Dammacker und der Bebauung am Buntentorsteinweg und verhindern das Zusammenwachsen der Gebiete.
- Das Grundstück der Bereitschaftspolizei bildet durch seine Größe und Unzugänglichkeit eine Barriere zwischen den Wohngebieten des Untersuchungsgebietes und dem Naherholungsgebiet Werdersee.
- Gleiches gilt für das Gelände der Scharnhorst-Kaserne, das außerdem das Wohngebiet Werderhöhe und Hubertushöhe vom Niedersachsendamm trennt.

Immissionen Fluglärm

- Durch die nahe Lage des Flughafens sind die südlichen Gebiete des Untersuchungsbereiches stark durch Lärm belastet. Die Belastung nimmt mit wachsender Entfernung nach Norden ab.

Immissionen Straßenverkehrslärm

- Durch das extrem hohe Verkehrsaufkommen auf der Neuenlander Straße mit einem großen Anteil Schwerlastverkehr treten in den anliegenden Bereichen Belastungen durch Straßenverkehrslärm und Schadstoffe in der Luft auf.

Fehlende räumliche Verknüpfung (Nutzungen / Verbindungen)

- Das Neubaugebiet Am Damacker bedarf durch die Erweiterung auf der südlichen Seite des Damackers der Verbindung mit den anderen Wohngebieten des Ortsteils, um die isolierte Lage aufzuheben.
- Die Wohnanlage Am Niedersachsendamm bedarf ebenfalls durch eine Ergänzung der Wohnnutzung auf dem südlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes einer Anbindung an den zentralen Bereich Huckelriedes um eine Abmilderung der Ghettolage zu bewirken.

Unzureichende / fehlende Verkehrsanbindung

- Im stadträumlich weiteren Bereich fehlen Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer an die benachbarten Gebiete. So ist sowohl eine weitere Verbindung nach Norden über den Werdersee zum Stadtwerder als auch eine Verbindung Richtung Süden über den Autobahnzubringer nach Kattenturm für eine Vernetzung des Untersuchungsgebietes innerhalb der Stadt anzustreben.
- Die Radweganbindung des Kirchwegs an den Deichschart ist unzureichend ausgebildet.
- Die Erschließung des Wohngebietes Am Damacker für den PKW-Verkehr ist momentan durch die fehlende direkte Verbindung zum Buntentorsteinweg umwegig.
Potenzial: Unterstützung der Entwicklung des Wohnungsbaus Am Damacker durch bessere Erschließung.
- Für die Qualität des Wohngebietes Werderhöhe / Hubertushöhe ist eine Fuß- und Radweganbindung an den Werdersee, die momentan durch die Kasernen-Nutzung nicht möglich ist, von Bedeutung.
Potenzial: Deutliche Aufwertung des vorhandenen Wohnstandortes.

Städtebauliche und bauliche Mängel

Stadträumliche Defizite / Grundstücke

- Das bei den Flächen ohne Nutzung erfasste Grundstück an dem P+R Parkhaus „Hinterm Sielhof“ und der gegenüberliegende Parkplatz des Autohauses Schmidt + Koch bilden am „Eingang“ des Quartiers in ihrer unbebauten Form ein städtebauliches Defizit.
Potenzial: Mögliche Bebauung und Ausformung eines Stadtteileingangs.
- Das unbebaute Grundstück der ehemaligen Cambrai-Kaserne ist ebenfalls durch die zentrale Lage am Niedersachsendamm im gegenwärtigen Zustand stadträumlich mangelhaft.
Potenzial: Mögliche Bebauung und städtebauliche Aufwertung.

- Das Grundstück der Straßenbahnwendeschleife ist nach Wegfall der Nutzung ein wesentliches, baulich zu entwickelndes Areal im zentralen Bereich Huckelriedes.
Potenzial: Mögliche Bebauung und städtebauliche Aufwertung.
- Ferner sind in der vorhandenen Bebauung im Bereich südliche Kornstraße und des Buntentorsteinwegs durch minderwertige, eingeschossige Gebäude städtebauliche Defizite festzustellen.

Städtebauliche Defizite / Straßenräume / Plätze

- Der Buntentorsteinweg ist in seiner Ausformung der Straßenverkehrsfläche (Zustand, fehlende Fahrradwege) als auch teilweise in Bezug auf den baulichen Zustand der Straßenrandbebauung mangelhaft (Straße bereits im Umbau). Dies betrifft auch den Zigarrenmacherplatz.
- Die Kornstraße ist im nördlichen Bereich gemäß der momentanen Verkehrsbelastung als Durchgangsstraße gestaltet und entspricht nicht einer Straßengestaltung, die nur den gebietsbezogenen Verkehr aufnimmt bzw. als Wohnstraße. Im südlichen Bereich fehlen Fahrradwege und die Gesamtgestaltung wird dem zentralen Bereich Huckelriedes nicht gerecht.
- Der Niedersachsendamm ist in voller Länge über 30 m breit. Dieser Straßenraum ist in allen Abschnitten sehr unterschiedlich gestaltet, aber in allen Bereichen städtebaulich mangelhaft. Die Wahrnehmung als Straßenzug in ganzer Länge ist nicht gegeben.
Potenzial: Ausbau eines durchgängigen, attraktiven Straßenprofils.
- Die Straße Huckelriede ist als historisches Zentrum und zentraler Bereich im Ortsteil in der Gestaltung mangelhaft.
Potenzial: Nach Verlegung der Bushaltestelle neue Straßen- und Platzgestaltung möglich.
- Der Buntentorsdeich ist im südlichen Bereich sowohl durch die brachliegenden Gewerbegrundstücke als auch durch die eher ungeordnete Grundstücksabgrenzung auf der anderen Seite straßenräumlich nicht gefasst.
- Die Straße Am Damacker ist der Funktion als Erschließungsstraße für ein Wohngebiet nicht angepasst.

Bauliche Mängel an Gebäuden

- Konzentrierter Standort von sanierungsbedürftigen oder teilweise sanierungsbedürftigen Gebäuden ist das Wohngebiet nördlich und südlich der Valckenburghstraße in Verbindung mit der südlichen Kornstraße und der Straße Huckelriede.
- Entlang des Buntentorsteinwegs sind in Abschnitten bauliche Mängel erfasst worden.
- Das Gebäude der Silberwarenfabrik Koch & Bergfeld ist insgesamt sanierungsbedürftig.

Potenzial: Entwicklung der Historischen Bausubstanz als Standort für besondere Nutzungen.

- In den Gewerbegebieten „Huckelriede“ und an der Kornstraße sind stellenweise bauliche Mängel an Gebäuden vorhanden.

Wegeverbindungen

- Die Fuß- und Radwegverbindung vom Kirchweg (Försteweg) bis hin zur Nollendorfer Straße ist in den meisten Abschnitten aufwertungsbedürftig bzw. als Radwegeverbindung herzustellen.
- In Nord-Südrichtung ist auch für die Verbindung von der Neuenlander Straße zum Werdersee durch den kleinen Grünzug festzustellen, dass diese in Teilbereichen nicht ausreichend ausgebaut ist und insgesamt einer Aufwertung bedarf.
- In Verlängerung des Buntentorsdeich ist östlich vom Niedersachsendamm die Verbindung zur Habenhauser Landstraße südlich der Werderhöhe noch nicht in ausreichender Form hergestellt.

Mangelhafte Eingangssituation

- Die Anbindung Huckelriedes an den überörtlichen Verkehr erfolgt am Beginn des Niedersachsendamms im Kreuzungsbereich Neuenlander Straße. In diesem völlig unstrukturierten Raum ist keinerlei städtebaulich geformte Eingangssituation erkennbar.
- Vom Werdersee ist der Fuß- und Radweg, der mitten durch Huckelriede führt, als Erschließung in den Ortsteil hinein kaum erkennbar.

In der folgenden Tabelle werden die analysierten potenzielle und Defizite sowohl aus städtebaulicher- als auch aus sozialer Sicht zusammengestellt.

	POTENZIALE	DEFIZITE
Städtebauliche Struktur und Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbaubare Strukturen • Flächenpotenziale in den zentralen Bereichen 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine städtebauliche Dominante • Mangelhafte Straßenräume / Erscheinungsbild • Hoher Sanierungsbedarf räumlich konzentriert • Problematische Leerstände in Erdgeschossbereichen • Untergenutzte Grundstücke • Funktionsschwächen im Einzelhandel • Nutzungskonflikte • Mangelhaft gestaltete Plätze • Gestaltungsdefizite an Quartierseingängen • Räumliche Entwicklungshemmnisse
Bevölkerungs- und Sozialstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • junge Altersstruktur • Bevölkerungszuwachs • Durchschnittlicher Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoher und steigender Ausländeranteil • Niedriges Einkommensniveau • Eingeschränkte Attraktivität des Standorts für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen • Hohe Arbeitslosendichte • Hoher Anteil von Sozialhilfeempfängern • Segregationsprozesse • Niedriges Bildungsniveau • „Wohninseln“ mit sozialen Unterschieden
Wirtschafts- und Versorgungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Lagegunst durch gute verkehrliche Anbindung • Flächenverfügbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgungsfunktion mangelhaft • Keine funktionierende „Mitte“ • Einseitiges Angebot • Angebotslücken • Niedrige Kaufkraft • Fehlendes Standortprofil
Wohn- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Altbauten in Reihenhausstruktur • Hohe, stadträumliche Wohnstandortqualität 	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise niedriger Anteil selbst genutzten Wohneigentums • Mangel an kleinen Wohnungen • Modernisierungsbedarf • Teilweise geringe Investitionsbereitschaft • Zu geringes gehobenes Angebot • „Wohninseln“ mit unterschiedlichen Standortqualitäten
Erschließungs- und Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> • Übergeordnete Verkehrsanbindung • Zu erwartende Impulse durch externe Rahmenbedingungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhte Belastung durch Durchgangsverkehr / Fehlnutzung • Teilweise Barrierewirkung der Hauptstraßen • Teilweise fehlende Radwege • Unstrukturierte Erschließung einzelner Teilbereiche
Soziale, kulturelle, freizeitbezogene Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Hoher Anteil an verschiedenartigen Grünflächen • Lage zum Naherholungsgebiet Werdersee • Quartiersnahes Kleingartengebiet • Flächenpotenzial Bezirksportanlage 	<ul style="list-style-type: none"> • Mangelhafter Bildungsstandort • Fehlende Kunst- und Kulturszene • Fehlende Freizeitangebote • Geringe Nutzungsmöglichkeiten der Naherholungs- und Freizeitflächen • Mangelnde Gestaltung des öffentlichen Wohnumfelds

Umweltsituation	<ul style="list-style-type: none"> • Lage an „grüner Lunge“ 	<ul style="list-style-type: none"> • Lärm- und Luftbelastung durch KFZ-Verkehr • Stellenweise Bodenverunreinigung • Kampfmittelverdacht • Lärmbelastung durch Flughafennähe
Akteursnetzwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Aktive Einzelakteure vorhanden • Mitwirkungsbereitschaft bei den Akteuren 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine funktionierenden sektoralen und übergreifenden Netzwerkstrukturen • Fehlende räumliche Verknüpfung der Bewohnerstruktur

Tabelle 18: Übersicht der Potenziale und Defizite

1.3 Zusammenfassende Charakterisierung und Bewertung

Anhand der Bestandsaufnahme und der Bestandsanalyse lassen sich folgende wesentliche Merkmale formulieren:

- Das Untersuchungsgebiet verbindet eine innenstadtnahe attraktive Lage mit einer Randlage.
- Es handelt sich um einen sehr heterogenen Standort bezogen auf die Nutzungsmischung, Bebauungsstruktur und Bevölkerungsstruktur.
- Huckelriede hat wenig positive Standortfaktoren, die aber wesentlich sind.
- Durch die ungeordnete Entwicklung in der Vergangenheit ist das Gebiet stark zergliedert, wirkt „kulturlos“ bzw. ist ohne identifikationsstiftende Merkmale.

Im Ergebnis konnte eine Vielzahl von städtebaulichen, funktionalen und strukturellen Mängeln nachgewiesen werden, die so eng miteinander verwoben sind, dass sie sich gegenseitig negativ beeinflussen. Es wurden aber auch Potenziale deutlich, über die das Quartier verfügt. Hierzu zählen neben entwicklungsfähigen Flächen (z. B. Teile der Bezirkssportanlage, Grundstücksteile der Scharnhorst-Kaserne) der Werdersee mit seinen Naherholungsqualitäten sowie die gute Verkehrsanbindung und die zentrale Lage in der Stadt.

Um den Mängeln entgegenzuwirken und um die vorhandenen Potenziale auszubauen, sind strukturelle Veränderungen, hervorgerufen durch gezielte Maßnahmen mit einem hohen Maß an Impulswirkungen, erforderlich. Dabei gilt es die Impulswirkungen, die durch die externen Rahmenbedingungen (z.B. Bau der A 281) in Zukunft hervorgerufen werden, und die Planungen, die für das Gebiet bereits vorhanden sind (z.B. Verlegung der Wendeschleife), in einem abgestimmten sektorenübergreifenden Handlungskonzept zusammenzuführen. Um einem weiteren Abwärtstrend und Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, ist außerdem ein zügiges Handeln erforderlich.

2. Festlegung der anzustrebenden allgemeinen Entwicklungsziele und der Gebietsabgrenzung

Darstellung der Entwicklung ohne gezielte öffentliche Intervention

Die Untersuchung aller Sektoren zeigt erheblichen Handlungsbedarf für das Untersuchungsgebiet auf.

Funktional lässt sich insbesondere ein ökonomischer Niedergang beobachten, der sich in der Aufgabe von Betrieben, fehlenden Investitionen, Fehlnutzungen etc. niederschlägt. Der erkennbare zunehmende Bedeutungsverlust zeigt sich in der Entwicklung eines immer einseitigeren Angebotes in Einzelhandel und Dienstleistung, einer steigenden Fluktuation sowie zunehmenden Leerständen. Der Gebäudezustand, insbesondere im Wohngebäudebestand, lässt auf eine mangelnde Investitionsbereitschaft schließen. Diese Vernachlässigung der Bausubstanz wird zu Missständen und weiteren Mängeln gem. § 177 BauGB führen.

Gefahr der weiteren Abwärtsentwicklung

Der Prozess der sozialen Segregation ist offenkundig. Mangelnde kulturelle Identität und fehlende Bildungszugänge werden die weitere Entwicklung des Untersuchungsgebietes in allen Sektoren beeinflussen. In der Folge ist nicht nur von weiteren Auswirkungen auf die lokale Ökonomie auszugehen, hieraus werden sich auch weitere strukturelle soziale Konfliktlagen ergeben.

Punktuelle, auf einzelne Sektoren und Problemlagen bezogene Aktivitäten und Projekte können diesen Prozess bestenfalls zeitlich verzögern und negative Folgen abschwächen. Zur grundsätzlichen Korrektur der Gebietsentwicklung ist eine Bündelung sämtlicher Ressourcen und deren gezielter und effizienter Einsatz erforderlich.

Übergeordnetes Entwicklungsziel und allgemeine Strategien

Vor dem Hintergrund der vielschichtigen Problemlagen und der Erfordernis eines integrierten Stadterneuerungsansatzes ist es notwendig, ein übergeordnetes Entwicklungsziel sowie allgemeine Strategien zu formulieren. Die sich daraus ergebenden Maßnahmenvorschläge (sektorenbezogen und sektorenübergreifend) werden auf dieser Grundlage entwickelt.

Entwicklungsziel „Begegnung“

Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass das Gebiet durch seine räumliche und soziale Zergliederung als Ganzes schwer zu erfassen ist. Den übergreifenden Defiziten stehen in den verschiedenen Sektoren Potenziale gegenüber, die durch Strategien mit integrativen und vernetzenden Ansätzen für das Gebiet insgesamt sowohl im stadträumlicher als auch in sozialer Hinsicht nutzbar gemacht werden sollen. Sowohl für die städtebauliche als auch für die soziale Erneuerung werden daher die für das Gebiet ausformulierten Handlungsempfehlungen unter dem zusammenfassenden Entwicklungsziel „Begegnung“ gefasst. Im Vorgriff auf eine tiefergehende Beteiligung der Bewohner und Akteure vor Ort kann dieses auch als Leitbild verstanden werden.

Strategische Ziele

Die strategischen Ziele dienen dem Erreichen von „Begegnung“. Bei allen Maßnahmen ist grundsätzlich zu beurteilen,

- was von den vorhandenen Strukturen stabilisiert und aufgewertet werden soll und kann,
- durch welche neuen Strukturen das Vorhandene ergänzt und weiterentwickelt werden kann und
- welche Wechselbeziehungen zwischen den Zielen untereinander bestehen bzw. welche Wirkungsketten erzielt werden können.

Wirkungsketten erzielen

Sektorenbezogene Entwicklungsziele

Auf Grund der heterogenen Problemlagen im Untersuchungsgebiet lassen sich folgende sektorale Entwicklungsziele formulieren:

Position innerhalb Bremens und der Neustadt	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Position und Wahrnehmung Huckelriedes innerhalb Bremens • Stärkung des Gebietes zur Stabilisierung der gesamten Neustadt
Städtebauliche Struktur und Bauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Stellenweise Ergänzung der Blockrandstrukturen • Erhalt und Aufwertung historischer Gebäudefassaden • Aufwertung / Ausbau der Blick- und Wegebeziehungen • Schaffung eines Quartierseingangs • Aufwertung von Platzstrukturen • Geregelter Entwicklung von Brachflächen • Entwicklung städtebaulicher Dominanten
Freiräume / Grün	<ul style="list-style-type: none"> • Intensivierung der Nutzungsmöglichkeiten des Werderseeufers • Verbesserung der Wegebeziehungen zum Werdersee • Ergänzungen der Straßenbegrünung • Realisierung der übergeordneten Grünverbindung in Richtung Kattenturm • Aufwertung des Huckelrieder Parks • Aufwertung vorhandener Grünachsen
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der A 281 • Aufwertung zentraler Bereiche durch Verbesserung der Verkehrsführung • Vervollständigung des Fahrradwegenetzes • Aufwertung von Wohnstraßen • Verlegung der Straßenbahnwendeschleife und der Busendhaltestelle • Entwicklung erkennbarer Wegeachsen / Quartiersachsen
Wohnen / Bevölkerungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Aufwertung der Wohnungsbausubstanz • Ergänzung des Wohnungsangebots durch Neubau • Stärkung der Bevölkerungsmischung • Verbesserung des öffentlichen Wohnumfeldes • Abbau von Konflikten zwischen Wohn- und Gewerbenutzung
Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines Einzelhandelskonzepts • Sicherung bzw. Verbesserung der Nahversorgung • Erhalt und Ausbau der Angebotstiefe und -breite im Einzelhandel • Schaffung eines attraktiven Einkaufsbereiches • Aufwertung von Erdgeschossflächen • Vernetzung der Akteure in Einzelhandel / Dienstleistung und Gewerbe
Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau der Kinder- und Jugendkultur • Ausbau der Kinderbetreuungseinrichtungen • Erhalt, Aufwertung und Ergänzung von Spielplätzen • Entwicklung von Jugendfreizeitangeboten • Verbesserung des Bildungsstandorts • Übergänge von Schule zum Beruf fördern • Aufbau interkultureller und interreligiöser Kommunikation • Erweiterung des Angebots für Seniorinnen und Senioren • Aufbau eines funktionierenden Akteursnetzwerkes • Aufbau von Beteiligungs- und Aktivierungsstrukturen • Entwicklung offener Angebote zur Begegnung

Tabelle 19: Sektorale Entwicklungsziele

Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Die städtebaulichen und funktionalen Mängel im Untersuchungsgebiet sind räumlich unterschiedlich verteilt und werden ergänzt durch soziale Problemlagen. Auf Grund der vielschichtigen und heterogenen Defizite wird ein integrierter Handlungsansatz zur Umkehrung des negativen Entwicklungsprozesses vorgeschlagen. Die notwendigen Interventionen erfordern ein über das Instrumentarium eines ausgewiesenen WiN-Gebietes hinausgehendes Maßnahmenkonzept, so dass aus gutachterlicher Sicht eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet notwendig ist.

Die Durchführung der Sanierung hängt auf Grund der differenzierten und komplexen Problemlagen im Gebiet von vielerlei planerischen, technischen, ökonomischen, rechtlichen und sozialen Erfordernissen und Erwägungen ab.

Der Gebietsabgrenzungsvorschlag für ein Sanierungsgebiet „Huckelriede“ orientiert sich an den vorhandenen Missständen und Entwicklungspotenzialen sowie an einer Einschätzung der Realisierbarkeit einzelner Maßnahmen. Er weicht von den bisherigen räumlichen Grenzen des Untersuchungsgebietes ab.

Ausgeschlossen wurde der überwiegende Teil des Kleingartengebietes zwischen Kornstraße und Neuenlander Straße. Dieser Bereich hat für Huckelriede zwar eine große Bedeutung, das gut funktionierende Kleingartengebiet zeigt allerdings keinen Handlungsbedarf auf. Genauso sind die Wohngebiete, die keine städtebaulichen Defizite aufweisen, aus dem Abgrenzungsvorschlag entfallen. Dies betrifft das Neubaugebiet Am Dammacker einschließlich der Werderspitze, das Wohngebiet Werderhöhe / Hubertushöhe und die Wohnbebauung südlich der Habenhauser Landstraße (Bereich Ottjen-Alldag-Straße). Letztere sind durch die Erweiterung der Gebietsfestlegungen auf die Ortsteilgrenzen bereits Teil des WiN / Soziale Stadt-Gebietes Kattenturm. Das P+R Parkhaus an der Neuenlander Straße sowie der überwiegende Teil des Gewerbegebietes „Hinterm Sielhof“ sind ebenfalls nicht einbezogen worden, da es sich hier um funktionierende Gewerbeflächen bzw. Areale ohne Handlungsbedarf handelt.

Auf Grund der Bedeutung des Uferabschnitts am Deichschart mit dem direkten Zugang zum Wasser sowie den Entwicklungspotenzialen der anliegenden Flächen überschreitet die Grenze des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes hier und an weiteren für die Entwicklung wichtigen Stellen des Ufers die des untersuchten Gebietes. Im östlichen Teil des Gebietes werden im Bereich der Habenhauser Landstraße zusätzliche Flächen für eine Aufnahme in das Sanierungsgebiet vorgeschlagen, um hier die Verbesserung der Situation hinsichtlich der Fuß- und Radwege zu ermöglichen.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet (siehe Plan 32: „Sanierungsverfahren“) umfasst eine Fläche von ca. 142 ha.

Plan 27: Quartierseerneuerungskonzept

**Erneuerungsstrategie
basiert auf fünf Hand-
lungsfeldern**

**Städtebauliches
Rückgrad als Platt-
form für die soziale
Entwicklung**

**Entwicklung mit
Schwerpunkt Kinder /
Familien**

3. Quartierserneuerungskonzept

Das Quartierserneuerungskonzept wurde aufbauend auf den in Kapitel 1 analysierten Potenzialen und Defiziten und den daraus entwickelten allgemeinen und sektoralen Zielen erstellt. Es enthält das städtebauliche Erneuerungskonzept, aufgeteilt in vier städtebauliche Schwerpunkte bzw. Handlungsfelder, sowie das Handlungsfeld „Soziales“. Dem in Kapitel 2.2 formulierten Themas „Begegnung“ entsprechend spannt sich über das Gebiet ein „Entwicklungsbogen“, in dem zunächst die *Orte der Begegnung* -beginnend mit dem Handlungsfeld Naherholung, Sport und Bewegung – beschrieben werden. Dieser Bogen mündet in dem Handlungsfeld „Verkehr und Straßenraum“, in dem unter anderem die *Wege zur Begegnung* dargestellt werden. Das mit den beschriebenen Maßnahmen formulierte städtebauliche Rückgrad dient als Plattform für das Leben im Quartier und ist somit auch Grundlage für die soziale Entwicklung. Die städtebaulichen Handlungsfelder tragen dementsprechend überwiegend der Problematik fehlender Angebote bzw. mangelhafter Infrastruktur für die Bewohner Rechnung und dürfen nicht als eigenständige, von der sozialen Entwicklung abgekoppelte Handlungsfelder betrachtet werden.

3.1 Handlungsfeld Naherholung, Sport und Bewegung

Für den Wohnstandort Huckelriede müssen insgesamt die Defizite im Bereich der wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen ausgeglichen werden. Das Gebiet hat durch die Lage am Werdersee und die Bezirkssportanlage zwar Potenziale für Naherholung, Sport und Bewegung aufzuweisen, diese müssen aber erst mittels gezielter Maßnahmen, die auf die vorhandenen Defizite abgestimmt sind, nutzbar gemacht werden. Mit den zu entwickelnden Orten wird ein zentraler Schritt hin zu einer stabilisierenden sozialen Entwicklung getan, da die Maßnahmen die Angebotsstruktur verbessern und gleichzeitig ein hohes Maß an Planungsbeteiligung und Aktivierung der Bewohner erfordern und ermöglichen.

Huckelrieder Park

Der Huckelrieder Park bietet durch seine Lage und Größe im Gebiet eine wertvolle Fläche für Naherholung und Freizeitgestaltung. Im gegenwärtigen Zustand wird er dieser potenziellen Funktion nicht gerecht. Die Neugestaltung des Spielplatzes ist bereits geplant und wird in diesem Jahr ausgeführt. Eine Einbeziehung der angrenzenden Parkflächen in die Planung könnte die Qualität des Parks nachhaltig verbessern. Es wäre für die Nutzung der gesamten Fläche vorteilhaft, den Spielplatz in den Mittelpunkt des Parks auf und rund um den Hügel zu verlegen. Eine niedrige Einzäunung sollte am Rande des Parks erfolgen. Die restlichen Bereiche könnten mit Rasenflächen zum Aufenthalt und Spielen (so wie in den Neustadtwallanlagen im Bereich des Hallenbads Süd) angelegt werden. Insgesamt muss der Park zu allen Seiten offener gestaltet werden, um die Grünfläche wahrnehmbar zu machen und das Sicherheitsgefühl zu stärken.

Attraktive Angebote am Werderseeufer schaffen

Werderseeufer und Deichschart

Der Werdersee ist für Huckelriede als Naherholungsfläche von großer Bedeutung. Abgesehen von der zu schaffenden besseren und attraktiveren Erreichbarkeit liegt das südliche Werderseeufer in Bezug auf Angebote zur intensiveren Nutzung brach. Es fehlen attraktive gastronomische Angebote, für die Nutzung der Wasserfläche gibt es keinerlei „Hilfestellungen“ wie Badestrand oder Bootsverleih. Der Badestrand am nördlichen Ufer ist zwar direkt gegenüber des Niedersachsendamms zu sehen, aber nur mit langen Wegen zu erreichen. Huckelriede wird von einer Belebung und einer längeren Verweildauer der Besucher im Uferbereich wesentlich profitieren. Entlang des Untersuchungsgebietes können, mit Augenmerk auf die anderen Handlungsfelder verschiedene Qualitäten entwickelt werden. Der Endpunkt der Achse Niedersachsendamm kann mit einem gastronomischen Angebot eine ergänzende Funktion erhalten und einen besonderen Zielpunkt darstellen, was auch in Verbindung mit der benachbarten Rolandklinik sinnvoll erscheint. Dort, wo die zentrale Achse von der Bezirkssportanlage den See erreicht, ist das Ufer in vorhandener Form als Angebot zur freien Bewegung im Grünen das entsprechende Pendant. An dieser Stelle ist der Aussichtspunkt, der im Moment am Ende des Niedersachsendamms vorhanden ist, vorstellbar. Die Fläche am Deichschart ist mit dem direkten Zugang zum Wasser ein besonderer Bereich und könnte mit einer Vielzahl von Angeboten, die zum Aufenthalt am See animieren, versehen werden. Vorstellbar sind Kinderspielangebote, ein mobiles gastronomisches Angebot, Bootsverleih und Steg / Anleger.

Entwicklung Bezirkssportanlage

Das Fehlen eines kulturellen und geschäftlichen Mittelpunktes im Gebiet wirkt sich insgesamt negativ auf das Untersuchungsgebiet aus. Der Mangel an Treffpunkten, an Spiel-, Sport und Aufenthaltsmöglichkeiten insbesondere für Kinder und Jugendliche wirkt zusätzlich attraktivitätsmindernd. Teile der Bezirkssportanlage bieten die Möglichkeit, dem Mangel entgegenzuwirken. Grundsätzliche Zielsetzung einer Weiterentwicklung der Bezirkssportanlage Süd ist eine qualitative Verbesserung der vorhandenen Nutzungsmischung durch die Bündelung sich ergänzender Maßnahmen. Der fehlenden Attraktivität für die Quartiersöffentlichkeit steht ein Flächenpotenzial zur Verbesserung der gegenwärtigen Situation gegenüber. An der Grundstücksgrenze zur Wilhelm-Kaisen-Schule stehen zwei Großfelder für diese Entwicklung zur Verfügung. Hier besteht die Möglichkeit, das Angebot von Sportaktivitäten (vor allem für die Gruppe von Jugendlichen und Heranwachsenden) mit den Aspekten einer attraktiven Freizeitgestaltung zu verbinden und das pädagogische Spektrum im Untersuchungsgebiet zu ergänzen. Um den komplexen Anforderungen zu entsprechen, ist eine Vernetzung der Akteure aus Sport, Bildung und Soziales erforderlich und sinnvoll. Die Bereiche Beteiligung, Sportstättenentwicklung und innovative Jugendarbeit können im Rahmen einer integrativen Planung impulsgebend für das gesamte Gebiet wirken. Die verfügbaren Flächen bieten die Möglichkeit, den Gegensatz zwischen dem Grundgedan-

Pädagogisches Spektrum erweitern

Räumliche und inhaltliche Zusammenführung von Bildung und Bewegung

ken einer offenen Sportstättenentwicklung und der Bezirkssportanlage mit ihrer mono-funktionalen, untergenutzten Fläche teilweise aufzulösen, ohne die Zweckbestimmung der Bezirkssportanlage in Frage zu stellen.



Beispiele vielseitig nutzbarer Sportflächen

Bewegungsangebote zur Förderung von interkultureller Begegnung und sozialer Integration

Die räumliche Verbindung der neuen Angebotsflächen mit der Schule, dem organisierten Sport und dem Quartier führt zu einer Intensivierung der nachbarschaftlichen Verhältnisse bietet die Möglichkeit der interkulturellen Begegnung, der sozialen Integration und führt zu intensiverer Kommunikation im Gebiet. Bei der inhaltlichen Ausrichtung sind – neben der Entwicklung von Freizeitangeboten - ggf. Aspekte weiterer auf die Entwicklung von kinder-, jugend-, und familienbezogenen Leistungen (Beratung, Bildung und Betreuung) einzubeziehen.

Plan 28: Handlungsfeld Naherholung, Sport und Bewegung

3.2 Handlungsfeld Wohnen

Bei der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Huckelriede zu einem attraktiven Wohnstandort innerhalb Bremens sind die Potenziale im Bereich des Werderseeufers weiter auszubauen und die verstärkte Belastung durch den Anschluss der A 281 im Kreuzungsbereich Neuenlander Straße und Niedersachsendamm aufzufangen. Die Wohngebiete in ihrer vereinzelter Lage sind soweit möglich zu verknüpfen, Wohnstraßen und Erschließungen städtebaulich aufzuwerten. Das Quartier ist insgesamt stärker an den Werdersee anzubinden. Für die weitere Entwicklung Huckelriedes als attraktiver Wohnstandort muss ein zentraler Ort der Identifikation geschaffen werden.

Diese Maßnahmen erfordern Handlungsstränge bzw. Strategien, die in Verbindung und Überschneidung mit den anderen Handlungsfeldern das Ziel der Aufwertung des Wohnstandortes fördern.

Entwicklung von Wohnungsneubau

Huckelriede hat als Standort von Wohnungsneubauten zwei entscheidende positive Standortfaktoren: Die Lage am Werderseeufer und die Nähe zur Innenstadt. Die Entwicklung weiterer Flächen im Bereich Werdersee und Am Dammacker stärkt die soziale Mischung im Ortsteil und kann durch eine räumliche Verknüpfung und direkte Erschließung mit den älteren Wohngebieten am Buntentorsteinweg (hier wiederum in Verbindung mit einer attraktiveren Gestaltung des Buntentorsteinwegs) für diese eine Aufwertung bewirken.

Folgende Flächen sind in diesem Zusammenhang vorrangig für Wohnungsneubau zu entwickeln:

- Entwicklung der Flächen der Bereitschaftspolizei am Werderseeufer
- Entwicklung der Flächen der Scharnhorstkaserne am Werderseeufer
- Entwicklung der restlichen Gewerbeflächen nördlich und südlich Am Dammacker



Die Stadt villen im Bereich Am Dammacker als gutes Beispiel für städtebauliche Aufwertung im Werderseebereich

Diese Grundstücke haben insgesamt eine Fläche von ca. 84.000m². Während das Grundstück der Bereitschaftspolizei sich im Eigentum der Stadtgemeinde befindet, ist das Kasernengelände Bundeseigentum und müsste zur Entwicklung angekauft und erschlossen werden. Das Planungsrecht für diese Flächen ist den städtebaulichen Zielen anzugleichen. Die Gewerbeflächen Am Dammacker befinden sich im privaten Streubesitz, die Gewerbebetriebe sind überwiegend in Funktion und müssten verlagert werden, bzw. bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung dem Wohnungsbau zugeführt werden. Das Planungsrecht hat an dieser Stelle der Entwicklung zum Wohngebiet mit einer Ausweisung als Mischgebiet Rechnung getragen.

Darüber hinaus bietet sich das Grundstück südlich der Wohnanlage der Bremischen am Niedersachsendamm für Wohnungsbau an, ist aber in einer weniger begünstigten Lage. Hier sollte in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer eine städtebaulich vertretbare Lösung mit Augenmerk auf die zentrale Lage im Ortsteil gefunden werden. Ebenfalls in weniger begünstigter Lage an der Habenhauser Landstraße befindet sich ein größeres, nur teilweise bebautes Grundstück in städtischem Eigentum, das derzeit für Wohnungsbau vermarktet wird. Daran angrenzend steht ein teilweise gewerblich genutztes älteres Gebäude, das sich im Maßstab nicht in die Bebauung einfügt.

Die übrigen Wohngebiete sind größtenteils bebaut. Die Bestandserhebung hat wenige Baulücken, die für einen nachverdichtenden Wohnungsbau geeignet wären, ergeben. Die Eigentümer dieser Grundstücke sollten durch Beratung / Förderung zur Bebauung motiviert werden. Dies träfe in ähnlicher Form auch auf Grundstücke nördlich der Kornstraße zu, die bei unterstelltem zukünftigen Wegfall der Dienstleistungsangebote mit Wohnbebauung zu ergänzen wären.

Modernisierung

Impulse für Modernisierung und Stadtbildpflege erforderlich

Die Bestandsaufnahme der Gebäude im Untersuchungsgebiet hat bei ca. 20 % der Wohngebäude einen teilweisen Sanierungsbedarf, bzw. bei ca. 5 % einen Sanierungsbedarf ergeben. Die betroffenen Gebäude konzentrieren sich stark in dem Wohngebiet nördlich und südlich der Valckenburgstraße und in dem Bereich Kornstraße / Huckelriede / Niedersachsendamm. Außerdem ist die Bebauung des Buntentorsteinweges geprägt durch eine starke Heterogenität und punktuell schlechten baulichen Zustand.

Die Wohnbebauung südlich der Valckenburgstraße wird durch den Anschluss der A 281 an dieser Stelle stark belastet werden. Diese Wohngebiete überschneiden sich teilweise mit dem zu entwickelnden zentralen Bereich Huckelriedes. Vor dem Hintergrund der sichtbaren negativen Entwicklung dieser Gebiete und der erwünschten Aufwertung eines Huckelrieder Zentrums sollten hier Stabilisierungs- und Aufwertungsimpulse durch die Förderung von privaten, für das Stadtbild bedeutsamen Modernisierungsmaßnahmen in dem Gebiet Valckenburgstraße, Georg-Droste-Straße, Vohnenstraße und Nollendorfer Straße sowie dem südlich anschließenden Bereich der Kornstraße und Huckelriede gegeben werden. Eine weitere Impulswirkung ist von einer Aufwertung des Wohnumfeldes durch attraktivere Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes zu erwarten. Die notwendige Schallschutzwand in Verbindung mit dem Bau der Autobahn A 281 muss sorgfältig in Hinblick auf die Wohnbebauung gestaltet werden. Die notwendige Höhe sollte optisch keine Abschottung bewirken, der Eindruck sollte besonders für die benachbarten Häuser verträglich sein.

Ergänzend zu der Straßenumbaumaßnahmen am Buntentorsteinweg wird empfohlen, auch für die dortige Bebauung eine Förderung stadtbildpflegerischer Maßnahmen vorzusehen.

Plan 29: Handlungsfeld Wohnen

3.3 Handlungsfeld Nahversorgung, Dienstleistungen und Gewerbe

Entwicklung Nahversorgung

Versorgungsstrukturen konsolidieren und qualifizieren

Mit dem Ziel des Erhalts und der Sicherung der Versorgungsstrukturen empfiehlt sich eine Konzentration der Versorgungsstandorte im Bereich der vorhandenen Angebote in der Volkmannstraße / Kornstraße bzw. die kleinteilige Entwicklung der Erdgeschosszonen in der südlichen Kornstraße. Großflächige Ausweisungen von Einzelhandelsstandorten außerhalb des Standortes an der Volkmannstraße würden die ohnehin problematische Versorgungssituation im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes weiter verstärken. Der Bereich der südlichen Kornstraße ist im Vergleich zum sonstigen Gebiet eine belebte Wegeachse mit gastronomischen Nutzungen. Diese könnten durch kleinteilige Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs ergänzt und weiterentwickelt werden.

Stärkung durch ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die Erdgeschosszonen

Zur Stärkung dieses Bereiches ist in Abstimmung mit den vorhandenen Betreibern und Eigentümern ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept zu entwickeln. Aufbauend auf diesem „Erdgeschosszonenkonzept“ ist ein Leerstandsmanagement zu organisieren, welches die Flächen erfasst, gezielt anbietet und für die Steuerung und Belegung sorgt. Dieses Leerstandsmanagement ist Teil eines Geschäftsstraßenmanagements, welches speziell alle Belange des ausgewiesenen Straßenzuges koordiniert. In einem kooperativen Verfahren aller Beteiligten sind standortprofilbildende Maßnahmen (Angebotsentwicklung, Marketing / PR, Feste etc.) zu entwickeln und umzusetzen. Im Rahmen der notwendigen Arbeitsschritte (Analyse, Aktivierung, Beratung, Umsetzung) ist auch zu prüfen, ob das Bremische Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren für diesen Bereich eine sinnvolle Grundlage zur Bildung einer Standortgemeinschaft formuliert.

Geschäftsstraßenmanagement entwickeln

Temporäre Angebote als Impulsgeber initiieren

Bei möglicher Verlegung der Busendhaltestelle und im Rahmen der Strukturierung / Neugestaltung des Huckelrieder Parks ist zu prüfen, ob die Entwicklung eines Marktes an dieser Stelle für die Verbesserung der Nahversorgung hilfreich ist. Hier ergibt sich ggf. die Möglichkeit, das historische Zentrum als Versorgungsstandort in das Bewusstsein der Bevölkerung zu bringen und damit auch einen Impuls für die Erdgeschossbereiche in der südlichen Kornstraße zu geben.

Derzeit führt das statistische Landesamt eine Zählung der Handels- und Dienstleistungsbetriebe durch. Diese Maßnahme geht über die Erhebung im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Untersuchung insofern hinaus, als dass neben Anzahl und Branche auch Daten zu Beschäftigtenzahlen, Umsätzen, Verkaufsflächen etc. ermittelt werden. Zusätzlich wird im Auftrag des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr ein für Bremen flächendeckendes Nahversorgungskonzept erstellt. Die Sanierungsbemühungen in Huckelriede sind je nach Datenlage bzw. Konzept entsprechend anzupassen.

Entwicklungspotenzial für das Gebiet nutzbar machen

Standortentwicklung „Koch & Bergfeld“

Das Grundstück und die Gebäude auf dem Areal „Koch & Bergfeld“ befinden sich unter einem enormen Entwicklungsdruck. Obwohl sich der Standort aus Sicht des Untersuchungsgebietes in einer Randlage befindet, verfügt das Grundstücksareal und die derzeitige Nutzung über ein Entwicklungspotenzial, welches für das Untersuchungsgebiet nutzbar gemacht werden muss.

Die Entwicklung sollte dem bundesweit positiven Image entsprechend aus drei sich ergänzenden Bausteinen, die auch die historisch – baulichen Qualitäten herausstellen, bestehen:

- Erhalt und Konsolidierung der bestehenden Manufakturen
- Entwicklung weiterer Flächen für ergänzende Manufakturen, Ateliers und hochklassigen Einzelhandel
- Entwicklung zu einem öffentlichen Ort mit kultureller Ausrichtung

Insbesondere der letzte Punkt ist aus Gebietsicht von außerordentlicher Bedeutung: Eine qualifizierte Darstellung Bremischer Industrie- und Designgeschichte wird imagebildend für das Umfeld über die Grenzen hinaus wirken.

Roland Klinik

Die Klinik am Werdersee gehört zu einem der adressbildenden Faktoren im Untersuchungsgebiet. Mit der momentan sich im Bau befindenden Erweiterung im hinteren Bereich zur Bereitschaftspolizei sind die Potenziale für weitere Entwicklungen ausgeschöpft. Im Rahmen der weiteren Entwicklung am Werdesee sollte darauf geachtet werden, dass sich die Klinik oder dem Gesundheitssektor zuzuordnende Dienstleistungen in Kliniknähe entwickeln können.

Gesundheitssektor entwickeln

Im Rahmen der geplanten Umnutzung (siehe Handlungsfeld Wohnen) der zum Werdersee gelegenen Grundstücksteile der Scharnhorst-Kaserne können – je nach Marktlage im Wohnungssektor - ggf. auch Teilflächen für Gesundheitsdienstleistungen nutzbar gemacht werden. Die aus den qualitativ hochwertigen Angeboten resultierenden Impulse können im Zusammenhang mit der Entwicklung des Niedersachsendamms (siehe Handlungsfeld Verkehr und Straßenraum) ein attraktives „Gesicht“ geben.

Stadtteileingang



Beispiel für einen prägnanten Ortsteileingang: die Torhäuser zum Lindenhofviertel

Gestaltungswettbewerb ausloben

Gewerbeareale neu ordnen

Die Einmündung der Kornstraße (bzw. der Verlängerung des Niedersachsendamms) in die Neuenlander Straße und den Autobahnzubringer Arsten bildet die überörtliche Zufahrt in den Ortsteil Huckelriede. Die städtebauliche Bedeutung des Kreuzungsbereiches wird nach Bau der Autobahn durch die Anschlussstelle noch verstärkt. Zurzeit ist die Situation durch den Eindruck eines „Unortes“ geprägt. Die große Straßenfläche mit hoher Verkehrsfrequenz ist kaum durch Gebäude gefasst. Dieser Eingang nach Huckelriede sollte städtebaulich prägnant aufgewertet werden. Vorstellbar sind gerade hier höhere Baukörper, die auch aus der Entfernung erkennbar sind. Auf Grund der Verkehrsanbindung und des zukünftig von der Autobahn sichtbaren Standortes können an dieser Stelle Dienstleistungen mit überörtlicher Bedeutung angesiedelt werden. Um die Bedeutung dieses Einmündungsbereiches bzw. der Grundstücke zwischen dem Autohaus Schmidt & Koch und dem P&R Parkhaus Hinterm Sielhof zügig hervorzuheben, sollte zunächst ein Gestaltungswettbewerb ausgelobt werden.

Gewerbeentwicklung zwischen Buntentorsdeich und Werdersee

Zu Gunsten der im Handlungsfeld Wohnen formulierten Ziele im Bereich Am Damacker sowie zwischen Sophie-Germain-Straße und Werdersee sollte der gesamte Bereich neu geordnet werden. Für zukünftige Entwicklungen im Katastrophenschutz und für Betriebsverlagerungen kann das erschlossene, aber schwer zu vermarktende Gewerbegebiet Huckelriede zwischen Buntentorsdeich und Sophie-Germain-Straße genutzt werden. Für Neuinvestitionen wird zusätzlich noch ausreichend Fläche zur Verfügung stehen.

Plan 30: Handlungsfeld Nahversorgung, Dienstleistungen
 und Gewerbe

3.4 Handlungsfeld Verkehr und Straßenraum

Die Verkehrssituation in Huckelriede weist gravierende Defizite auf. Auf Grund hoher Durchgangsverkehrsbelastungen sind die Hauptstraßen in ihren quartiersbezogenen Funktionen eingeschränkt. Die Erschließungen im Gebiet sind der Verhinderung weiterer Durchquerungen untergeordnet. Außerdem haben die Hauptstraßen stark zergliedernde Wirkungen im ohnehin heterogenen städtebaulichen Gefüge.

Der Bau der A 281 eröffnet durch die Verminderung des Schleichverkehrs Perspektiven, die verkehrliche Situation entscheidend zu verbessern und eine Aufwertung des Wohnstandortes und des Einzelhandelstandortes herbeizuführen.

Im Zuge der abschnittswisen Fertigstellung der A 281 und der damit einhergehenden Öffnung des Buntentorsteinwegs für den Zweirichtungsverkehr sollte die Situation der Verkehrsführung und Erschließung in Huckelriede begleitend begutachtet werden. Möglicherweise ergeben sich heraus Möglichkeiten zur Entlastung des Gebietes von Durchgangsverkehren zugunsten einer Verbesserung der Wohnqualität im Quartier.

Stadträumlich befindet sich Huckelriede durch den Werdersee, den Friedhof und den Autobahnzubringer in einer relativen Randlage. Dies ist durch bessere Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer aufzulösen.

Übergeordnetes Handlungsfeld

Ziel des übergreifenden Konzeptes ist, eine wahrnehmbare durchgängige und vernetzte Struktur im Quartier zu schaffen. Diese räumlichen Verbindungen unterstützen die anderen Entwicklungsschwerpunkte in ihrer Wirkung. Die Umsetzung der im Handlungsfeld Verkehr und Straßenraum definierten Maßnahmen ist daher für die Gesamtstrategie entscheidend.

Verhinderung der Durchgangsverkehre nach Bau der A 281

Der Bau der A 281 wird den großräumlichen Verkehr in Bremen mit dem Autobahnring um die Stadt herumleiten. Auch der Güterverkehr des GVZ und des Neustädter Hafens wird durch den direkten Autobahnanschluss nicht mehr die Neustadt belasten.

Der stadteilübergreifende Verkehr wird nicht vollständig über die neue Autobahn gelenkt werden können, da die Weglängen teilweise zu groß wären. Um diese Verkehre gezielt zu lenken, müssen im Straßennetz der Neustadt Maßnahmen ergriffen werden.

Um den „Widerstand“ zu erhöhen, sollten - soweit nicht durch ÖPNV ausgeschlossen – Geschwindigkeitsbegrenzungen eingerichtet und Fahrbahnquerschnitte verringert werden. Die Ausschilderung und Schaltung der LSA ist konsequent einer Verkehrslenkung anzupassen, die den Durchgangsverkehr gezielt auf wenige Straßen leitet (z.B. in Ost-West Richtung auf die Neuenlander Straße, in Nord-Süd Richtung auf die Friedrich-Ebert-Straße).

Dem Ziel einer besseren verkehrlichen Erschließung und Vernetzung im Gebiet folgend, muss gleichzeitig die Durchgängigkeit für den örtlichen Ziel- und Quellverkehr verbessert werden. Dazu müssen nach Bau der A 281 bzw. nach Einführung des Zweirichtungsverkehrs im Buntentorsteinweg Einbahnstraßen-Regelungen und Einschränkungen des Abbiegens in Huckelriede detailliert geprüft werden.

Entwicklung von Quartiersachsen

Quartiersachsen als Rückgrad des Gebietes

Im Gebiet sind heute schon in Ansätzen Achsen erkennbar, die das Quartier in Nord-Süd Richtung durchlaufen und die Verbindung zum Werdersee im Norden sowie zur Neuenlander Straße und dem überörtlichen Verkehr im Süden herstellen. An diesen Stellen sollen die „Quartiersachsen“ entwickelt werden, die im Zusammenwirken mit den Hauptstraßen in Ost-West Richtung das Quartier vernetzen und die punktuellen Entwicklungsansätze verbinden. Sie sollen die räumliche Entstehung eines wahrnehmbaren Ortsteils Huckelriede unterstützen, indem sie als Straßen und Wege einzelne Orte miteinander in Beziehung setzen.

Wege zur Begegnung sichtbar machen

Achse Niedersachsendamms

Der Niedersachsensdamm bildet den Anschluss zum weiträumigeren Verkehr. An der Einmündung in die Neuenlander Straße, später der Anschluss der A 281, beginnt Huckelriede. Diese Situation muss städtebaulich gefasst und als Eingang gestaltet werden.

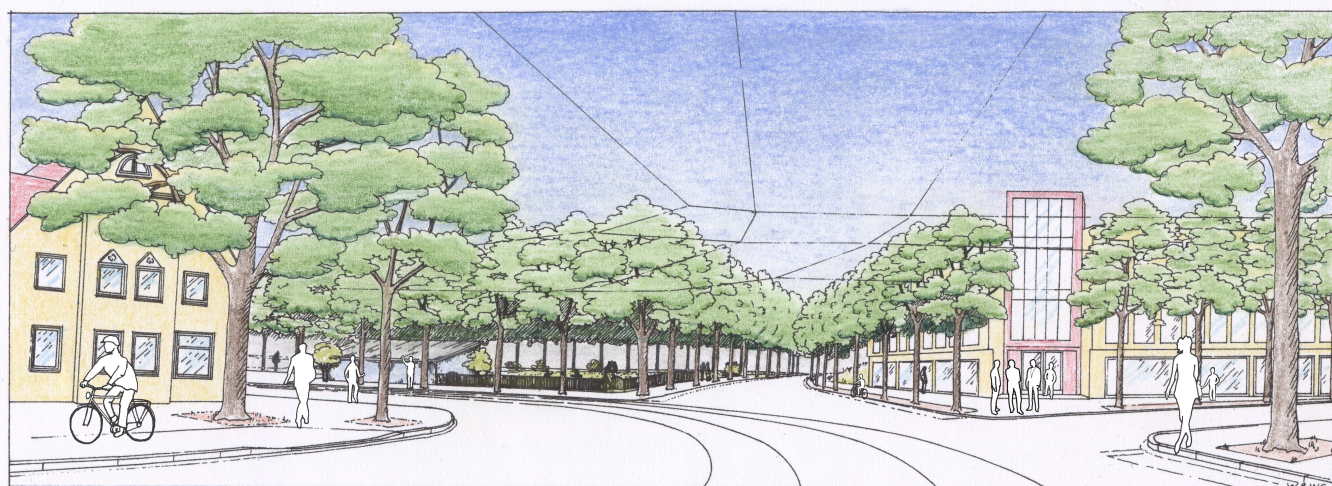


Abbildung 17: Blick in die Quartiersachse Niedersachsensdamm im Kreuzungsbereich Huckelriede / Habenhauser Landstraße

Die Straße Niedersachsensdamm in ihren unterschiedlichen Abschnitten muss als Straßenraum, der von diesem Eingang bis zum Werdersee führt, wahrnehmbar werden und die „Herkommenden“ in den Ortsteil leiten.

Niedersachsendamm klar gliedern

Zu diesem Zweck sollte der Niedersachsendamm, der in ganzer Länge eine Breite von über 30 m aufweist, klar gegliedert werden. Diese Gliederung könnte mit unterschiedlicher Besetzung der Zonen bis zum Werdersee herbeigeführt werden. Nördlich der Huckelriede könnte der mittlere Bereich in Fortführung einer mittleren Trasse der Straßenbahn als Grünstreifen (evtl. für Fußgänger und Radfahrer) bis zum Werdersee führen. Baumreihen, die den Verlauf und die Gliederung des Straßenraumes erkennbar machen, lassen den Eindruck einer Allee entstehen. Diese Quartiersachse verknüpft einzelne Entwicklungsbereiche. Das südliche Ende der Kornstraße und die Straße Huckelriede, die als zentrale Orte im Gebiet entwickelt werden sollen, sind angrenzende Bestandteile dieser Achse. Das Grundstück der Wendeschleife und der südliche Teil der Cambrai-Kaserne könnten städtebaulich mit markanten Gebäuden entwickelt und mit verschiedenen Nutzungen (Dienstleistungen, Wohnen) besetzt werden. Der Huckelrieder Park sollte vor dem Hintergrund der Nutzungsintensivierung zum Niedersachsendamm geöffnet werden. Die Rolandklinik mit ihrem überörtlichen Einzugsbereich liegt am nördlichen Ende der Achse und würde von der verbesserten stadträumlichen Erschließung profitieren. Ziel der Achse ist das Werderseeufer, wo sich der Blick in Richtung Stadt öffnet und z.B. ein gastronomisches Angebot zum Verweilen am Wasser einladen könnte. Konzeptionell sollte dies nicht der Endpunkt der Achse sein. An dieser Stelle könnte eine Verknüpfung mit dem Stadtwerder für Fußgänger und Radfahrer zur weiteren Vernetzung mit dem Naherholungsgebiet erfolgen. Ziel einer solchen Verbindung ist der Abbau der o.g. Randalage.

Erschließung verbessern

Zentrale Achse

Diese Wegführung, die momentan abschnittsweise als Grünzug, Parzellenweg oder Straße vorhanden ist, durchläuft den Ortsteil in seiner räumlichen Mitte von der Neuenlander Straße im Süden bis zum Werdersee im Norden. Diese Achse sollte als „Zentrale Quartiersachse“, die Orte der Bewegung und der Erholung durch die Wohngebiete hindurch verbindet, für Fußgänger und Radfahrer entwickelt werden. Die Flächen der Bezirkssportanlage Süd, die in Verbindung mit dem Areal der Wilhelm-Kaisen-Schule mit offenen Sportangeboten entwickelt werden sollen, liegen unmittelbar an der Achse und sind wesentlicher Bestandteil. Von dieser Stelle führt der Weg einerseits in Richtung Süden zur Neuenlander Straße und schließt dort an die stadtteilübergreifende Radwegeverbindung an. In Richtung Norden führt die Achse durch die Wohngebiete auf kurzem Wege zum Werdersee. Die Wegführung sollte für Fußgänger und Radfahrer durchgängig gestaltet werden, über die querenden Hauptstraßen hinweg Orte und Ziele verbinden, in der Mitte die Wohngebiete anbinden und das Netz der Fuß- und Radwege vervollständigen. Für den Abschnitt zwischen Buntentorsteinweg und Am Damacker wäre die Möglichkeit einer PKW-Erschließung der Neubaugebiete zu prüfen.

Orte der Begegnung verbinden

Bestehende Wegführung sichtbar machen

Achse Kirchweg

Diese Achse folgt dem geraden Verlauf des Kirchwegs von der Neuenlander Straße bis zum Buntentorsteinweg. Der Kirchweg liegt am Rande des Untersuchungsgebietes, ist aber zur Öffnung in Richtung Werdersee und als Verbindung des Ortsteils zu dem potenziellen Entwicklungsstandort Koch & Bergfeld von Bedeutung. Während der südliche Teil bis zur Kornstraße gut ausgebaut ist mit beiderseitigem Fuß- und Radweg, ist der nördliche Abschnitt bis zum Buntentorsteinweg für Radfahrer verbesserungsbedürftig. Die momentane Einbahnstraßenregelung ist vor dem Hintergrund der möglichen Verkehrsentlastung zu überprüfen. Die unvollständigen Radwege in diesem Bereich müssten hergestellt werden. Wichtiger Ausbaubereich der Achse ist die Verbindung zu Werdersee, die momentan durch schlechte Anbindung zum Deichschart und zur Brücke nicht ausreichend vorhanden ist. Hier müsste über den Ausbau des Zigarrenmacherplatzes und die Querungsmöglichkeit über den Buntentorsteinweg eine leichte, verkehrssichere Wegeführung zum Deichschart hergestellt werden. Auch die Verbesserung der Wegeführung auf den Deich zum Uferweg und zur Werderseebrücke wäre in Verbindung mit einer sicheren Überquerung des Buntentorsteinwegs eine wichtige Ergänzung des stadtteilübergreifenden Radwegenetzes in Richtung Innenstadt.

Aufwertung / Ausbau von Grünwegeverbindungen

Ergänzend zu den Quartiersachsen, die das Gebiet in Nord-Südrichtung durchlaufen, ist das Wegenetz an bestimmten Stellen mit „Grünachsen“ zu vervollständigen.

- Die Wegeverbindung vom Kirchweg entlang der Bezirkssportanlage Süd und der Wilhelm-Kaisen-Schule bis zur Valckenburgstraße sollte zur weiteren Verknüpfung dieses Entwicklungsstandortes (Schule / Sport) im Gebiet in durchgängiger Form ausgebaut werden.
- Die Verbindung des Buntentorsdeich bis zur Habenhauser Landstraße bzw. bis zum Friedhof ist in Ergänzung des Ausbaus des Buntentorsdeich bereits von Stadtgrün geplant und schafft die Verbindung Huckelriedes zu den angrenzenden Stadtgebieten in südöstlicher Richtung.
- Darüber hinaus würde die Verbindung am Gewerbegebiet „Hinterm Sielhof“ vorbei mit einer Brücke über den Autobahnzubringer nach Kattenturm eine weitere Auflösung der abgegrenzten Lage Huckelriedes im Stadtgebiet darstellen.
- Bei Aufgabe der militärischen Nutzung auf Teilen der Fläche der Scharnhorstkaserne sollte zur weiteren Verknüpfung des Ortsteils mit dem Naherholungsgebiet in Verlängerung der Hubertushöhe eine Fuß- und Radwegverbindung zum Werdersee angelegt werden. Dies ist im Hinblick auf eine Umnutzung der Flächen für Wohnungsbau sinnvoll, um alte und neue Wohngebiete möglichst eng zusammenzuführen.

Umgestaltungsmaßnahmen / stadträumliche Aufwertung der Hauptstraßen

Die Funktionalität des Straßen- und Wegenetzes ist durch Umgestaltungsmaßnahmen in den Hauptstraßen zu ergänzen. Die momentan in ihrer Funktion als Erschließungsstraßen im Gebiet eingeschränkten Hauptverkehrswege müssen nach Bau der A 281 gezielt baulich darauf zurückgeführt werden.

- Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen wo möglich
- Vervollständigung der Radwege / Nebenanlagen
- Zonierung und Gestaltung des Straßenraumes
- Begrünung

Dazu sind folgende großräumigere Maßnahmen erforderlich:

- genaue Prüfung der Verkehrsführung
- gezielte stadtteilübergreifende Verkehrslenkung durch Ausschilderung und Ampelschaltung

Besonders in dem Bereich Huckelriede und der südlichen Kornstraße ist im Zusammenhang mit der Entwicklung eines zentralen Ortes im Gebiet die Gestaltung des Straßenraumes von Bedeutung. Durch die zu erwartende Verkehrsentlastung und die beabsichtigte Verlegung der Endstation / Wendeschleife wären Anpassungen des Straßenraumes möglich und sinnvoll. In diesem Zusammenhang sollten durch entsprechende Ausformung des öffentlichen Raumes Impulse für private Investitionen / Initiativen gegeben werden.

Städtebauliche Aufwertung von Wohnstraßen

An dem Wohnstandort zwischen dem südlichen Ende der Kornstraße und der Neuenlander Straße ist bereits heute ein Abwärtstrend erkennbar. Durch den Anschluss der Autobahn an dieser Stelle, ist hier eine weitere Belastung zu erwarten. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sollte das Wohnumfeld eine Aufwertung erfahren. Die Georg-Droste-Straße, Vohnenstraße und Nollendorfer Straße haben als reine Wohnstraßen einen relativ engen Querschnitt, die Valckenburghstraße ist als Sammelstraße breiter geschnitten. Die Wohnstraßen können durch eine mögliche Einengung der Fahrbahn und Ordnung der Stellflächen für PKW in Zusammenhang mit Begrünung eine optische Aufwertung erfahren, in der Valckenburghstraße sollten konzentriert Stellflächen auf Gehwegniveau, ebenfalls zusammen mit einer Begrünung, erstellt werden. Wie auch schon für den Bereich Huckelriede / Kornstraße beschrieben, soll die attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes private Investitionen für die Wohngebäude anregen.

**Impulse für private
Investitionen geben**

Der neue Wohnstandort am Werdersee wird durch die Straßen Am Buntentorsdeich und Am Dammacker erschlossen. Diese Straßen haben für diese neue Funktion bislang keine neue Gestaltung erhalten. Von Bedeutung ist dies im Hinblick auf die Weiterentwicklung dieses Wohnstandortes, der für Huckelriede den Anteil eines

gehobenen Wohnungsangebots entscheidend stärken kann. Die durch die positiven Standortfaktoren funktionierende Vermarktung wird momentan noch durch die mangelnde, unattraktive Erschließung gehemmt. Durch Anpassung der Erschließungsstraßen an eine Ausgestaltung für ein Wohngebiet (und nicht mehr Gewerbegebiet) kann die weitere Entwicklung des Wohnstandortes positiv beeinflusst werden.

Herstellung von Verkehrsverbindungen

In der Beschreibung der Quartiersachsen und der Grünwegeverbindungen sind die zu verbessernden bzw. herzustellenden Verkehrsverbindungen bereits erwähnt worden.

Stadtteilübergreifende Bezüge berücksichtigen

Für die stadtteilübergreifenden Bezüge sind in das Konzept die Querungen des Werdersees und des Autobahnzubringers eingeflossen, die das Gebiet mit dem Stadtwerder und Kattenturm besser verknüpfen und Huckelriede im Stadtgefüge besser vernetzen sollten. Zur besseren Anbindung an den Werdersee ist der Zugang vom Kirchweg zu verbessern und, wenn die Flächen zur Verfügung stehen, die Verbindung zur Hubertushöhe herzustellen. Diese Verbindungen sind für Fußgänger und Radfahrer von Bedeutung.

Anbindung an den Werdersee verbessern

Verknüpfungen zwischen alten und neuen Wohngebieten schaffen

Eine neue verkehrliche Verbindung könnte durch den Grünstreifen in Verlängerung des Damackers an den Buntentorsteinweg erfolgen und sollte im Rahmen einer Sanierung unter Einbeziehung der Bewohner geprüft werden. Möglicherweise könnte das Wohnbaugebiet Am Damacker durch die direktere Erschließung besser entwickelt werden und die Erreichbarkeit, auch im Hinblick auf den geplanten Zweirichtungsverkehr auf dem Buntentorsteinweg, würde verbessert. Der „Umfahrungsbereich“ Buntentorsteinweg, Kornstraße, Huckelriede, Niedersachsendam, Buntentorsdeich und Bossdorfstraße würde entsprechend entlastet werden.

Plan 31: Handlungsfeld Verkehr und Straßenraum

3.5 Handlungsfeld Soziales

Verfahren und Schwerpunkte

Parallel zur Entwicklung des städtebaulichen Rückgrades ist ein Konzept zur sozialen Stabilisierung zu entwickeln und umzusetzen.

**Enge Verknüpfung
zwischen Städtebau
und Soziales erforderlich**

Die vielschichtigen Problemlagen erfordern hierfür einen langfristig angelegten Prozess, in dem die städtebaulichen Entwicklungspotenziale für die Ziele im Handlungsfeld Soziales genutzt werden sollen.

Zur Formulierung einer Erneuerungsstrategie ist – neben der Bestandsanalyse - die Betrachtung möglicher Dimensionen von Integration erforderlich. Allgemein geht es darum, ob sich die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet in ihrem näheren Lebensumfeld nicht nur positionieren und etablieren, sondern auch eine intensive Kommunikation untereinander stattfinden kann.

Hierbei ist zu beantworten:

- ob die unterschiedlichen gesellschaftlichen Gruppen und Lebensweisen im Quartier Raum finden,
- ob kulturelle Besonderheiten ausgedrückt werden und Lernprozesse stattfinden können,
- ob Interaktion und Austausch stattfinden und um welche konkreten Prozesse und Akteure es sich hierbei handelt,
- ob das Untersuchungsgebiet einen Identifikationspunkt für seine Bewohner bietet.

Dem Problem der Exklusion kann auf Gebietsebene nur begrenzt entgegengewirkt werden. Auch wenn den im Gebiet organisierbaren Kontakten und Begegnungen eine zentrale Rolle hinsichtlich der Integration beizumessen ist, wird dadurch z.B. nicht die Einbindung in den Arbeitsmarkt ersetzt. Da Wohn- und Arbeitsorte (sofern die benachteiligten Bevölkerungsgruppen überhaupt am Arbeitsmarkt teilhaben) häufig auseinander liegen, bleibt hier lediglich die Möglichkeit der Anhebung von Bildungsstandards und Qualifizierung.

**Integration bedeutet
Einbindung**

Bei der Integration, die nachhaltigen Erfolg erwarten lässt, geht es um die Einbeziehung der Akteure in den gesellschaftlichen Zusammenhang. Gebietsbezogen bedeutet das auch die Möglichkeit der Teilhabe an einem Erneuerungsprozess. Hierbei ist eine integrierte „Quartierspolitik“ anzustreben, die Lebens- und Wohnbedingungen im Quartier insgesamt verbessert. Hierzu gehört die städtebauliche Entwicklung ebenso wie Programme der Sozial- und Arbeitsmarktpolitik. Entscheidend ist die Kooperation der Akteure, die ressortübergreifende Kooperation sowie die Aktivierung und Beteiligung der Betroffenen. Langfristiges Ziel muss – gemäß dem Ansatz des Programms „Soziale Stadt“ – eine weitestgehend selbsttragende Entwicklung sein.

Bildungsstandort entwickeln

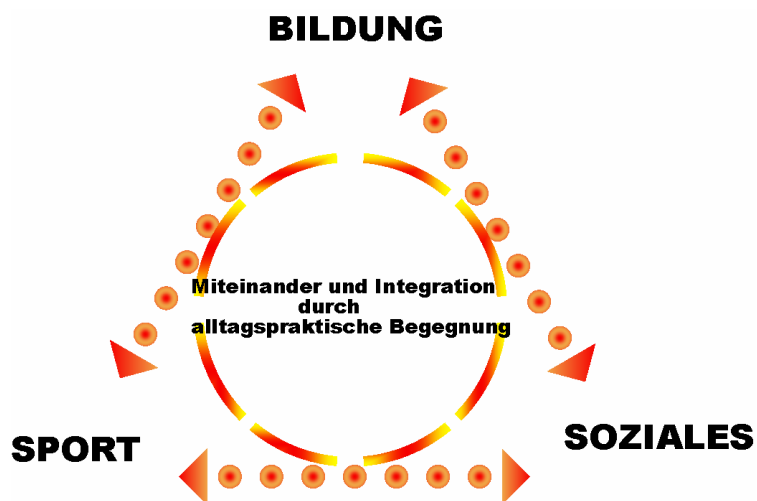
Die Bildungssituation in Huckelriede stellt ein Standortproblem erheblichen Ausmaßes dar, welches enormen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Untersuchungsgebietes haben wird. Den Defiziten in der häuslichen Erziehung sowie dem gesteigerten Betreuungs- und Erziehungsbedarf kann im Rahmen des normalen Schulalltages – trotz engagierter Schulleitungen und Kollegien – nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere den Sprachproblemen ist im Rahmen eines Erneuerungskonzeptes entgegenzuwirken. Der Schaffung von wohnungsnahen Möglichkeiten zur Sprachförderung, zur Hausaufgabenhilfe, zur Erziehungshilfe für Erwachsene etc. gilt ein besonderes Augenmerk. Eine bessere Vernetzung aller Einrichtungen kann die Stärkung von ggf. vorhandenen Potenzialen ermöglichen. Langfristiges Ziel für die Gebietsentwicklung muss auch sein, adäquate und wohnortnahe Bildungsangebote für Kinder mit höherem Leistungsvermögen zu schaffen.

Begegnung organisieren und qualifizieren

Auf Basis der in der Bestandsaufnahme geschilderten Situation im Gebiet und auf der Grundlage des übergeordneten Entwicklungszieles „Begegnung“ sollte sich die soziale Entwicklung vorrangig an der Verbesserung des Bildungsstandortes orientieren. Auf dem Weg zu einem verbesserten Bildungsniveau müssen „Begegnungen“ organisiert und qualifiziert werden.

„Forum Junge Menschen“ aufbauen

Hierzu ist es zunächst erforderlich, ein übergreifendes, tragfähiges und gut funktionierendes Netzwerk aufzubauen. Dieses kann beispielweise unter dem Titel „Forum Junge Menschen“ das Themenfeld Bildung / Soziales / Sport weiterentwickeln.



Grafik 2: Zusammenführung sozialer Themenfelder

Schrittweise vorgehen



Beispiel für Planungsbeteiligung mit Schülern

Hierbei handelt es sich zunächst um die Ebene der professionellen Akteure (Fachleute aus Sozialverwaltung, Vereinen, Verbänden, Kindertageseinrichtungen, Schulen, Interessengruppen etc.). Diese sind im Stadtteil vorhanden und für ihre Einzelziele und Aufgaben engagiert. Aus den Kenntnissen der Akteure lassen sich dann Zugänge zu den verschiedenen Bewohnern und Bewohnergruppen als weitere Ebene herstellen, die je nach Interesse in Themen- bzw. Projektgruppen einbezogen werden können. Die im Rahmen der Netzbildung zu schaffenden Strukturen dienen dazu, tragfähige Angebotserweiterungen zu organisieren und Planungsprozesse zu gestalten. In der Folge können ausgewählte Projekte zum Teil im Rahmen von Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Auf Grund der Gebiets- und Bebauungsstruktur, der Gebietsgröße sowie der unterschiedlichen Problemlagen in den Gebietsteilen ist das Beteiligungsinstrumentarium den Realitäten entsprechend anzupassen. Ziel eines Schrittweise zu entwickelnden Beteiligungsprozesses kann die Einführung einer „Stadtteilkonferenz“ nach Vorbild der Bremer WIN-Foren sein.

Es ist sicherzustellen, dass für die soziale Entwicklung über die Planungsbeteiligung für die Projekte der städtebaulichen Handlungsfelder hinaus konsumtive Mittel verfügbar sein müssen. Insbesondere zur Bildung funktionstüchtiger, gebietsbezogener Netzwerke sollte die Vergabe dieser Mittel in einem dezentralen, transparenten und konsensorientierten Verfahren erfolgen.

Einsatz konsumtiver Mittel notwendig

Sozialintegrative Maßnahmen: Beispiel Spracherwerb

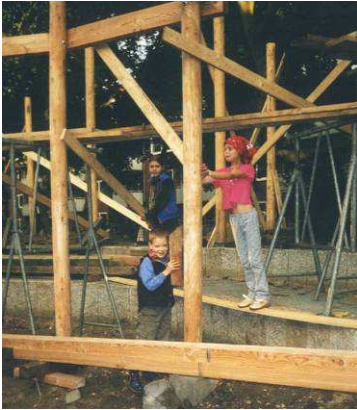
Niedrigschwellige Zugänge zum Spracherwerb schaffen

Die Defizite im Sprachvermögen sind nicht allein in der Institution Schule bzw. bei Kindern und Jugendlichen zu betrachten. Sie sind in deutschen Familien mit mangelndem Bildungsniveau ebenso zu finden wie in Familien mit Migrationshintergrund. Im Fall der Familien mit Migrationshintergrund sind oft Sprachprobleme im Elternhaus ausschlaggebend für mangelnde Integration in der Gesellschaft. Eigene Versorgungsstränge und kulturelle Angebote erhalten zwar die kulturelle Identität vieler Migranten, erfordern aber nicht unmittelbar den Spracherwerb. Niedrigschwellige Zugänge zu Sprachkursen können hier den Einstieg erleichtern. Hierzu gehören alters- und geschlechtsspezifische Angebote verschiedener Träger. Im Rahmen der Quartiersentwicklung sind wohnortnahe Angebote der Volkshochschule ebenso zu schaffen wie Angebote, die in Kooperation mit bzw. in Trägerschaft der örtlichen islamischen Gemeinde durchgeführt werden. Wichtige Bausteine bzw. Ziele sind

- Kontaktaufnahme, Teilnahme am öffentlichen Leben
- Interkulturelle Begegnung
- Schul- und Ausbildungsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder
- Arbeitserwerb, Arbeitsplatzerthalt, Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen

Der Prozess des Spracherwerbs dient letztlich auch der besseren Einbindung möglichst aller Bewohnergruppen in den Quartiersentwicklungsprozess.

Orte der Begegnung schaffen: Bezirkssportanlage / Wilhelm-Kaisen-Schule



Beispiel: Selbstbewusste Jugendliche auf „ihrer“ Anlage

Die Entwicklung des Grundstücksareals am Übergang der Bezirkssportanlage Süd und der Wilhelm-Kaisen-Schule kann den Ansatz des in Grafik 2 dargestellten Zusammenhangs zwischen Bildung, Soziales und Sport / Bewegung beispielhaft verfolgen.

Der Mangel an Treffpunkten, Bildungs- und Qualifizierungsangeboten sowie Angeboten für eine sinnvolle und attraktive Freizeitgestaltung kann hier in einer kleinteiligen Entwicklung unter Einbeziehung verschiedener Jugendgruppen gemindert und das pädagogische Spektrum erweitert werden (siehe Handlungsfeld Naherholung, Sport und Bewegung: „Entwicklung Bezirkssportanlage“). Neben den zu schaffenden neuen Angeboten ist der Prozess der Planungsbeteiligung, die Beteiligung bei der Errichtung und auch die Übernahme von Verantwortung im laufenden Betrieb von zentraler Bedeutung für die soziale Gebietsentwicklung. In einer gemeinsamen „Aktion“ lernen die Jugendlichen so Toleranz und Respekt im Umgang mit ihrem Lebensumfeld.

4. Durchführung der Sanierung

Die Betrachtung der Mängel und Konflikte bzw. die herausgestellten Vorschläge zur Lösung dieser komplexen Problemlagen zeigen, dass es sich dabei um klassische Aufgaben der Stadterneuerung handelt.

4.1 Erforderlichkeit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet

Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind zur Lösung von differenzierten Problemlagen in Gebieten bestimmt, in denen ein städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert.

Insofern umfasst die Prüfung der Erforderlichkeit der Festlegung eines Sanierungsgebietes im Untersuchungsgebiet „Huckelriede / Kattenturm (Sielhof)“ insbesondere folgende Fragestellungen:

- Liegen städtebauliche Mängel im Sinne des besonderen Städtebaurechts vor?
- Gibt es ein öffentliches Interesse an der Durchführung einer gebietsbezogenen Gesamtmaßnahme?
- Gibt es Alternativen zum Einsatz des besonderen Städtebaurechts?

Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Missstände setzen sich zusammen aus Substanzmängeln und funktionalen Mängeln

Das Vorliegen städtebaulicher Missstände ist die objektive Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Aus der Definition des Gesetzes, seiner Kommentierung und der konkreten Rechtssprechung ergibt sich, dass der Begriff des städtebaulichen Missstandes weit gefasst und somit offen gegenüber sich wandelnder Aufgaben zur Erneuerung von Stadtteilen und Quartieren ist. Unterschieden wird zwischen der so genannten Substanzschwäche einerseits und der Funktionsschwäche andererseits. Gebietsbezogene Substanzschwächen beinhalten insbesondere:

- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden unterschiedlichster Nutzung
- die Nutzung und Zugänglichkeit von Grundstücken
- wechselseitige Einwirkungen aus gemischten Nutzungsstrukturen, z.B. zwischen Wohn- und Arbeitsstätten
- Zustand und Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit vorhandenen Bodenbelastungen, wie z.B. Altlasten

Für die Funktionsschwäche ist kennzeichnend, dass Fehlentwicklungen vorliegen, die sich aus der Funktion des Gebietes selbst aber auch aus seiner Bedeutung für die gesamte Stadt ergeben. Dieses bezieht sich sowohl auf die aktuellen Aufgaben des Gebietes, als auch auf seine vorgesehene zukünftige Bedeutung innerhalb des Stadtgefüges.

Das Vorliegen dieser Funktionsschwächen ergibt sich aus folgenden Teilaspekten:

- Einschränkung der wirtschaftlichen Leistungs- und Entwicklungsfähigkeit hinsichtlich Mängel in der Versorgungsfunktion, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung etc.
- fehlende Mischung von Nutzungen zur Erhaltung eines tragfähigen Gemeinwesens
- unzureichende infrastrukturelle Erschließung bzw. Ausstattung des Gebietes, insbesondere hinsichtlich der sozialen und kulturellen Aufgaben (Freizeit und Erholung, Bildung und Erziehung etc.)
- Einschränkungen der wirtschaftlichen Entwicklungsfähigkeit durch Unter- bzw. Fehlnutzung von Grundstücken und damit verbunden zu geringen Arbeitsplatzpotenzialen.
- Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des Gebietes im Zusammenhang mit der zukünftigen Funktion innerhalb des Stadtgefüges.

Aus der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse für das untersuchte Gebiet ergeben sich eindeutige Schwerpunkte von städtebaulichen Missständen. Die Substanzmängel und die Funktionsmängel sind in der Bestandsaufnahme dargestellt. Im Mängel und Konfliktplan (Plan 26) und in der Übersicht der Potenziale und Defizite (Kapitel 1.2) sind alle Mängel nochmals übersichtlich zusammengestellt.

Öffentliches Interesse zur Durchführung einer Sanierungsmaßnahme

Im Untersuchungsgebiet liegen erhebliche städtebauliche Missstände vor. Diese umfassen sowohl Substanzschwächen als auch gravierende Funktionsmängel des Gebietes. Von besonderer Bedeutung ist die vielschichtige Problemlage. Sie reicht von Defiziten in der ökonomischen Entwicklung des Gebietes über soziale Probleme bis hin zu den städtebaulichen und baulichen Missständen.

Vielschichtige Problemlagen erfordern integrativen Stadterneuerungsansatz

Die gezielte Behebung dieser Vielzahl an Missständen im Sinne eines integrierten Stadterneuerungsansatzes ist aus zwei Gründen erforderlich:

Zum einen ist zu vermeiden, dass sich die derzeitigen Problemlagen weiter verschärfen und zu einer Beschleunigung der Abwärts spirale im Untersuchungsgebiet führen. Zum anderen muss die gezielte Behebung der Missstände und insbesondere die Steigerung der Funktionsfähigkeit des Gebietes im Zusammenhang mit der Entwicklung in den Stadtteilen Neustadt und Obervieland bzw. dem Bremer Süden in Angriff genommen werden.

Öffentliches Interesse liegt vor

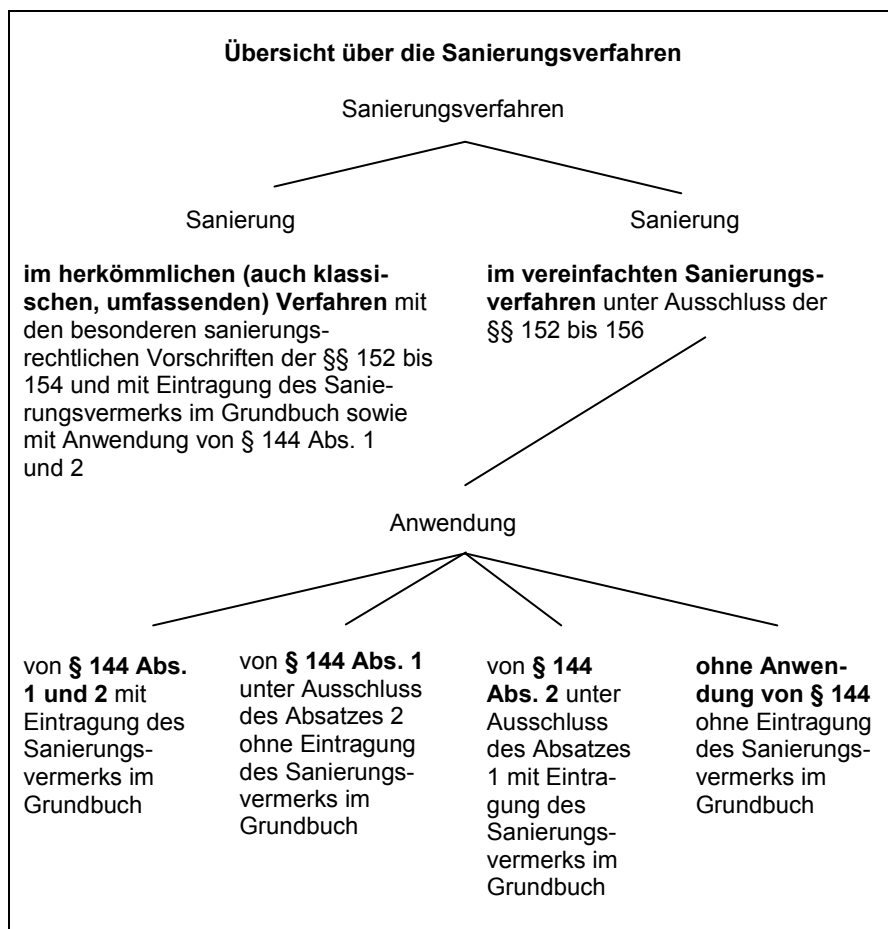
Wie die Analyse der Bestandsaufnahme zeigt, liegt für Teile des Untersuchungsgebietes ein deutliches öffentliches Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im Sinne des Baugesetzbuches vor. Dieses Interesse ist an folgenden Punkten festzumachen:

- Die gängigen Instrumente zur Lösung von Einzelaufgaben (Bebauungsplan, Umlegungsverfahren für Einzelgrundstücke, sektorale Einzelprojekte) sind nicht geeignet, um die Vielzahl von teilweise miteinander verknüpften Problemlagen Erfolg versprechend lösen zu können.
- Im Untersuchungsgebiet liegen nicht nur einzelne, voneinander unabhängige, sondern eine Bündelung heterogener Problemlagen vor, die ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen sowohl in der Vorbereitung als auch in der Umsetzung geeigneter Strategien, Maßnahmen und Einzelprojekte erforderlich machen.
- Die sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Problemlagen prägen das Untersuchungsgebiet insgesamt. Die Behebung dieser Missstände ist dringend erforderlich und hat einen klaren Bezug zum Untersuchungsgebiet als Ganzes. Die Durchführung einer gebietsbezogenen Gesamtmaßnahme liegt somit im öffentlichen Interesse.
- Die aufgezeigten Sanierungsziele sind nur durch eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung erreichbar. Insbesondere die aktive Steuerung des Gesamtprozesses ist Voraussetzung für eine Erfolg versprechende Behebung der im Untersuchungsgebiet vorliegenden städtebaulichen und funktionalen Missstände.
- Die gezielte Aufwertung des Untersuchungsgebietes durch eine integrierte Stadterneuerungsstrategie ist erforderlich, damit das Gebiet die Aufgabe, die sich aus der Lage im Stadtteil und im Stadtgebiet ergibt, gerecht werden kann.

Einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung erforderlich

4.2 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Im Falle der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes hat die Freie Hansestadt Bremen in der Sanierungssatzung eine Bestimmung über das anzuwendende Sanierungsverfahren zu treffen. Bei dieser Entscheidung hat die Stadt bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten. In einem ersten Schritt ist dabei zunächst zu entscheiden, ob die Sanierung im herkömmlichen oder im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll.



Grafik 3: Übersicht über die Sanierungsverfahren

Der entscheidende Unterschied zwischen dem herkömmlichen und dem vereinfachten Sanierungsverfahren liegt darin, dass im herkömmlichen Sanierungsverfahren die Vorschriften des 3. Abschnitts des BauGB (§§ 152 - 156) gelten, in denen die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen geregelt ist. Dieses so genannte bodenpolitische Konzept der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stellt sich in seinen Grundzügen wie folgt dar:

- Zur Sicherstellung von Preisstabilität wird eine so genannte Preisprüfung bei Rechtsgeschäften mit Grundstücken durchgeführt.
- Eigentümer, die ihre Grundstücke in der Sanierung behalten, haben Ausgleichsbeträge in Höhe der sanierungsbedingten Werterhöhungen an die Gemeinde zu leisten.
- Bei der Veräußerung von Grundstücken im Eigentum der Gemeinde werden die sanierungsbedingten Mehrwerte im Kaufpreis erfasst.
- Bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen in der Umlegung und in der Enteignung sind sanierungsbedingte Werterhöhungen nicht zu berücksichtigen.
- Bei der Durchführung von Umlegungsverfahren werden die sanierungsbedingten Mehrwerte in der Umlegung erfasst.

Die Gemeinde ist verpflichtet, diese Vorschriften anzuwenden und das herkömmliche Sanierungsverfahren zu wählen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder das vereinfachte Sanierungsverfahren die Durchführung der Sanierung erschwert. Für die Beurteilung maßgeblich ist der Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung. Folgende Entscheidungskriterien sind vorrangig zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung und ihre gebietsbezogene bauliche und städtebauliche Folgewirkung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation
- die auf Grund der anzustrebenden Sanierungsmaßnahmen zu erwartende Entwicklung der Bodenpreise unter besonderer Berücksichtigung der ausschließlich sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen
- der Beitrag der abzuschöpfenden Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte nennenswerte Bodenwertsteigerungen zur Mitfinanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme insgesamt

Bei der Entscheidung für das herkömmliche oder das vereinfachte Sanierungsverfahren tritt somit neben die gebietsbezogene bauliche bzw. städtebauliche Aufwertung bei Realisierung der Sanierungsziele als zweites Kriterium die Frage nach dem erwarteten Auftreten sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Diese sind in der Regel dann zu erwarten, wenn bodenwertrelevante Standortqualitäten maßgeblich verbessert werden und sich dadurch die Bodenpreise für privates Eigentum allein durch die Sanierung bedingt deutlich erhöhen.

Empfehlung für das Untersuchungsgebiet „Huckelriede / Kattenturm (Sielhof)“

Sanierungsverfahren räumlich differenziert betrachten

Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen ist auf Grund der unterschiedlichen Problemlagen, der Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts, der einzelnen vorgeschlagenen Maßnahmen und der derzeitigen Grundstückseigentümerstruktur, die Wahl des Sanierungsverfahrens bzw. das notwendige Rechtsinstrumentarium räumlich differenziert zu betrachten.

Im Handlungsfeld Wohnen wird aufgezeigt, dass erhebliche Potenziale zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes im Bereich des Werderseeufers bestehen. Die Entwicklungsflächen betreffen das Areal der Bereitschaftspolizei, die Teilflächen der Scharnhorstkaserne und die Gewerbeflächen zwischen Buntentorsdeich und Werdersee. Zur Neuentwicklung und Neuordnung dieser Flächen als Wohnstandort sind Grunderwerbe, Grundstücksneuordnungen und umfassende Ordnungsmaßnahmen notwendig. Aus dem Neuordnungsziel wird die Erwartung von Bodenwertsteigerungen deutlich und die Notwendigkeit der Anwendung des bodenordnungsrechtlichen Instrumentariums, um die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchführen zu können. Für diesen Gebietsteil wird

Plan 32: Sanierungsverfahren

Empfehlung für Festlegung eines Teilgebietes im klassischen Sanierungsverfahren

eine förmliche Festlegung im klassischen Sanierungsverfahren vorgeschlagen. Dieses gilt ebenfalls für den Huckelrieder Park, das historische Zentrum, den südlichen Teil des Niedersachsendamms einschließlich der notwendigen Flächen, die mit möglichen Verlagerungen der Busendhaltestelle und Straßenbahnwendeschleife in Verbindung stehen. Als wesentliche Voraussetzung für die großflächige Umnutzung der gewerblichen und militärischen Flächen ist die Aufwertung des historischen zentralen Bereiches sowohl als Eingangssituation als auch als zentraler Ort für das Gebiet erforderlich. Die notwendigen Neuentwicklungen von ehemaligen militärisch genutzten Flächen und untergenutzten gewerblichen Flächen entsprechen der Aufgabenstellung des Stadtumbaus gem. § 171a BauGB: Durch die Gewinnung von Flächen für die innenstadtnahe Wohnungsentwicklung wird eine Stärkung des Stadtteils nachhaltig gefördert und der Gesamtbereich mit der Anknüpfung an das Naherholungsgebiet Werdersee positiv für die Gesamtentwicklung des Sanierungsgebietes wirksam.

Überwiegend vereinfachtes Verfahren vorgeschlagen

Auf Grund anderer Zielsetzungen und Aufgabenstellungen wird für den räumlich erheblich umfassenderen Teil des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes eine förmliche Festlegung im vereinfachten Sanierungsverfahren (unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152-156 BauGB) vorgeschlagen. Zur Sicherung der Gebietsentwicklung – insbesondere bei Flächenneuordnungserfordernissen und Neunutzungen – sollen hier allerdings die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB umfassend zur Anwendung kommen. Auf Grund des heterogenen Gebietscharakters sind gegenwärtig keine Bodenwertsteigerungen zu erwarten, die zu einem Erschwernis der Sanierung führen.

Die vorbereitenden Untersuchungen stellen die städtebaulichen, funktionalen und strukturellen Problemlagen (Vgl. § 136 Abs. 2. – 4. BauGB) umfassend dar. Dies betrifft insbesondere die städtebauliche, verkehrsstrukturelle und versorgungsorientierte Situation des Gebietes. Ergänzend hierzu wird deutlich, dass ein erheblicher Handlungsbedarf im sozialen Bereich vorliegt. Eine Lösung der vielschichtigen Problemlagen ist nur mit einem umfassenden und integrierten Handlungsansatz zu erzielen.

Bündelung von EU-, Bundes- und Gemeindemitteln

Zur Realisierung der Ziele in dem für das klassische Sanierungsverfahren vorgeschlagenen Gebietsteil wird der Einsatz des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“ empfohlen. Darüber hinaus empfiehlt sich für die Entwicklung des gesamten Gebietes der Einsatz von Mitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“. Mit dem programmspezifischen integrierten Handlungsansatz können gleichermaßen städtebauliche Maßnahmen und auch soziale Entwicklungen im Gebiet finanziell gefördert werden. In Ergänzung zum Förderansatz „Soziale Stadt“ für besonders benachteiligte

Stadtteile wird zusätzlich der Einsatz von Mitteln aus dem Förderprogramm LOS „Lokales Kapital für Soziale Zwecke“ oder ggf. dem Programm „WIN- Wohnen in Nachbarschaften“ für sozial orientierte Projekte bzw. konsumtive Ausgaben (Qualifizierungs- und Integrationsmaßnahmen, Aktionsprogramme) empfohlen.

Darüber hinaus ist für ausgewählte Projekte der Quartiersentwicklung bzw. der sozialen Infrastruktur die Finanzierung aus EU-Mitteln (EFRE-Programm 2007-2013) sinnvoll.

4.3 Kosten und Finanzierung

Kosten und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB

Auf Grund der in § 136 BauGB formulierten einheitlichen Vorbereitung der Sanierung ist die Gemeinde zur Aufstellung und Fortschreibung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht verpflichtet. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist somit innerhalb der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme eine Teilplanung der Gemeinde. Sie dient im Wesentlichen zu folgenden Zwecken:

- Finanzielle Steuerung bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme
- Darlegung der Finanzierbarkeit und der zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme
- Entscheidungsgrundlage für die Haushaltsplanung
- Koordinierung der Durchführung der städtebaulichen Maßnahme mit anderen Investitionen und Planungen sowohl der Gemeinde als auch einzelner Maßnahmenträger
- Grundlage für den Einsatz staatlicher Fördermittel

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht erstmalig aufzustellen und hat zu diesem Zeitpunkt zunächst groben und überschlägigen Charakter.

Regelmäßige Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht erforderlich

Nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes ist sie im Zuge der Festlegung und Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung zu präzisieren und fortzuschreiben. Entsprechend des Planungscharakters der Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt dies danach laufend regelmäßig entsprechend der weiteren Konkretisierung der Sanierungsziele.

Bündelung öffentlicher Mittel zweckmäßig

Im Zuge der Präzisierung zur förmlichen Festlegung und im weiteren Verlauf der Sanierungsdurchführung ist insbesondere die Finanzierung der Gesamtmaßnahme durch die Bündelung verschiedener Fördertöpfe, die Einarbeitung von Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sowie der jeweilige Vorbereitungs- und Durchführungsstand bei den einzelnen Maßnahmen zu berücksichtigen und einzuarbeiten.

In zeitlicher Hinsicht bezieht sich die Kosten- und Finanzierungsübersicht auf die Gesamtdauer der Sanierung und damit auf die

Durchführung aller nach dem Sanierungskonzept bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme vorgesehenen Einzelmaßnahmen.

Dabei bestimmt sich die voraussichtliche Dauer der Sanierung, also der „absehbare Zeitraum“ bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme, nach der jeweiligen städtebaulichen Situation, dem Umfang und der Komplexität der konkreten gebietsbezogenen Gesamtmaßnahme und dem zugrunde liegenden Sanierungskonzept.

Für die Beurteilung, ob die gebietsbezogene Sanierungsmaßnahme im beabsichtigten Umfang überhaupt und innerhalb eines absehbaren Zeitraumes durchgeführt werden soll, ist die Finanzierbarkeit von besonderer Bedeutung. Dabei ist zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung zunächst eine erste Vorstellung über die Finanzierungsmöglichkeiten zu entwickeln. Eine verbindliche Zusage der Mittel oder die Bereitstellung im Haushalt bzw. in der Finanzplanung ist zu diesem Zeitpunkt allerdings nicht erforderlich.

Die Konkretisierung der Finanzierung der Sanierung ist dann ebenfalls laufende Aufgabe im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Untersuchungsgebiet „Huckelriede / Kattenturm (Sielhof)“

Die Kostenansätze für die Kosten- und Finanzierungsübersicht sind Ergebnis des in Kapitel 3 dargestellten Entwicklungskonzeptes für die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme im Gebiet und die damit verbundenen Einzelmaßnahmen und Projekte.

Die einzelnen Kostenansätze wurden so präzise wie zum derzeitigen Zeitpunkt möglich ermittelt.

Der sich aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht ergebende Durchführungszeitraum beläuft sich auf ca. 10 Jahre.

Eine Präzisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist erstmalig nach der förmlichen Festsetzung als Sanierungsgebiet angeordnet, danach ist eine laufende Fortschreibung erforderlich.

**Vorgeschlagener
Durchführungszeit-
raum: 10 Jahre**

Tabelle 20: Kosten- und Finanzierungsübersicht

Finanzierung

Die geschätzten Gesamtkosten für eine gezielte Aufwertung des Untersuchungsgebietes „Huckelriede / Kattenturm (Sielhof)“ spiegeln die vielfältigen und komplexen Problemlagen wider.

Der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht zugrunde gelegte Durchführungszeitraum von ca. 10 Jahren setzt eine zügige förmliche Festlegung des Gebietes, eine ausreichende Fördermittelausstattung und das Schaffen geeigneter Organisations- und Managementstrukturen voraus.

Neben der Dauer der Durchführung der Sanierung ist der zweite maßgebliche Faktor hinsichtlich einer gesichert erscheinenden Finanzierung die Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes.

Insbesondere das Gebietsteil, welches für das herkömmliche Sanierungsverfahren vorgeschlagen wird, unterliegt einem enormen zeitlichen Handlungsdruck. Um das historische Zentrum im Bereich Huckelriede / Niedersachsendamm / Kornstraße nicht dem weiteren Verfall preiszugeben, muss im Rahmen der Durchführung die Umsetzung des im öffentlichen Interesse stehenden Sanierungskonzeptes als Reaktion auf durch Einzelakteure initiierte Maßnahmen (z.B. Gleiserneuerung BSAG, Verlegung der Wendeschleife, Grundstücksentwicklung Scharnhorst-Kaserne) finanziell gewährleistet werden.

Die Bündelung und Vernetzung von öffentlichen Akteuren - insbesondere Wirtschaft, Soziales, Bildung, Sport und Städtebau bzw. Stadtplanung - sowie die konsequente Einbindung privater Eigentümer und Investoren stellt einen der Schlüsselfaktoren für den Stadterneuerungsprozess dar. Das gilt auch für die Finanzierung der Kosten der Sanierung. Die Finanzierungsübersicht zeigt, dass in erheblichem Umfang Städtebaufördermittel erforderlich sind. Dies ist insbesondere notwendig, um private Investitionen anzustoßen, die sowohl für eine Aufwertung des Wohnens im Quartier als auch zur Entwicklung und Qualifizierung gewerblicher Nutzungen unverzichtbar sind.

Finanzierung aus Städtebaufördermitteln, privaten Investitionen und anderen Fördertöpfen

Zusätzlich zu den Städtebaufördermitteln und den privaten Investitionen ist eine ergänzende Finanzierung aus anderen öffentlichen Fördertöpfen erforderlich. Insbesondere Mittel aus dem EU-EFRE Programm 2007-2013 können z.B. im Handlungsfeld Naherholung, Sport, Bewegung für eine zügige baulich sichtbare Veränderung im Quartier entscheidend beitragen. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass für eine Verbesserung der sozialen Situation gebietsbezogene konsumtive Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Unabhängig von der Einrichtung einer auf den Sanierungszeitraum begrenzten Förderkulisse muss eine tiefere Vernetzung dieser Förderungen mit laufenden Haushaltsmitteln beteiligter Ressorts erfolgen. Insbesondere bei der für das Gebiet wichtigen Veränderung der Angebotsstruktur in den Bereichen Soziales / Bildung sind ggf. Folgekosten durch entsprechende Umsteuerungen bzw. Setzungen

von Prioritäten notwendig, die ggf. in einem über das Gebiet hinausgehenden Zusammenhang zu organisieren sind.

Die Kombination und effiziente Vernetzung von Mitteln aus den Bereichen Bildung und Soziales und der Städtebauförderung ist somit der Schlüssel für ein tragfähiges Finanzierungskonzept in Bezug auf die öffentlichen Mittel. Parallel dazu sind private Investitionen von Eigentümern, insbesondere im Altbaubestand, zu unterstützen. Neben der Förderung im Rahmen von anteiliger Übernahme von Modernisierungskosten bei stadtbildpflegenden Maßnahmen ist mit einem offensiven Umgang hinsichtlich der Fördermöglichkeiten über einkommensteuerrechtliche Vergünstigungen (§ 7h EStG, Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen) die Investitionsbereitschaft der privaten Hauseigentümer anzureizen.

Auf Grund der Haushaltslage der Stadtgemeinde Bremen ist darauf zu achten, dass in den baulich- investiven Bereichen vorrangig Projekte umgesetzt werden, in deren Umfeld eine private Investition gesichert durchgeführt wird. Das Beispiel der Achsenentwicklung Niedersachsendamm zeigt, dass eine enorme private Investition (Umnutzung von Grundstücksteilen der Scharnhorst-Kaserne, Bebauung südlich Cambrai-Kaserne, Bebauung Grundstück der Straßenbahnwendeschleife) den Einsatz öffentlicher Mittel in die Neugestaltung des Niedersachsendamms inkl. der Entwicklung des Endpunktes der Achse am Werdersee rechtfertigt.

4.4 Mitwirkungsbereitschaft

Die Mitwirkungsbereitschaft der von der Sanierung Betroffenen ist ein wesentliches Kriterium zur Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchung erfolgte die Überprüfung zum einen durch die Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange und zum anderen durch die Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen zur Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen.

**Träger öffentlicher
Belange wurden betei-
ligt**

Zunächst wurden die Träger öffentlicher Belange grundsätzlich über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen informiert und um die Bekanntgabe von Planungen und sonstiger Vorhaben im Gebiet gebeten, die für die Untersuchungen von Bedeutung sein könnten. Im Fortgang der Untersuchungen wurden spezielle Themen in Einzelgesprächen vertiefend behandelt.

**Einzelgespräche und
Experteninterviews
wurden geführt**

Ergänzend zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte die Einschätzung der Sanierungsbetroffenen zu den jeweiligen individuellen Handlungsbedarfen bzw. zu einer möglichen Sanierungsmaßnahme im Untersuchungsgebiet. Hierzu wurden ausgewählte Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter und Gewerbetreibenden gezielt angesprochen. Darüber hinaus wurden zahlreiche Experten-gespräche und Interviews mit Institutionen, Vereinen, Schulen und Interessenvertretungen etc. geführt.

Begleitung erfolgte durch themenübergreifenden Arbeitskreis

Die gutachterliche Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen „Huckelriede / Kattenturm (Sielhof)“ wurde von einem Arbeitskreis unter ressortübergreifender Beteiligung, unter Beteiligung des Sozialzentrums Süd, der Ortsämter Neustadt und Obervieland sowie gewählten Vertretern der Stadtteilbeiräte in fünf Sitzungen (21.09.2005, 08.11.2005, 31.01.2006, 26.04.2006 und 02.05.2006) begleitet. Einzelne Themen (u.a. Soziales, Verkehrsführung Straßenbahn) wurden in ergänzenden Sitzungen vertieft.

Ortsteilbezogene Politik wurde einbezogen

Ein weiterer Baustein der Beteiligung war die Erörterung im Bauausschuss des Stadtteilbeirates Neustadt / Woltmershausen am 11.05.2006 sowie im Koordinierungsausschuss des Stadtteilbeirates Obervieland am 27.04.2006.

Sowohl die Analyseergebnisse als auch das städtebauliche Erneuerungskonzept stießen in den genannten Gesprächen und in den Gremien auf grundsätzliche Zustimmung.

Öffentliche Beteiligung erfolgte in zwei Versammlungen

Die wesentliche Beteiligung der Sanierungsbetroffenen erfolgte in zwei öffentlichen Veranstaltungen: Am 18.05.2006 wurde im Gebiet eine Einwohnerversammlung unter Begleitung der Stadtteilbeiräte Neustadt / Woltmershausen und Obervieland durchgeführt, zu der mit Unterstützung des Ortsamtes und Mitgliedern des Stadtteilbeirates Neustadt alle Bewohner, Grundeigentümer, Gewerbetreibenden und Akteure über Flyer, Plakate und Ankündigungen in der Presse eingeladen wurden. Durch die Komplexität der Themen sowie die differenzierten Interessen der Anwohner aus verschiedenen Teilen des Gebietes konnte dieser notwendige Beteiligungsschritt mit einer Versammlung nicht ausreichend durchgeführt werden. Eine Fortsetzung erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Stadtteilbeirates Neustadt / Woltmershausen am 15.06.2006.

Beide Veranstaltungen waren gut besucht. Neben den positiven Beschlüssen der Stadtteilbeiräte ist für das weitere Vorgehen im Gebiet festzustellen, dass ein enormes Kommunikationsdefizit besteht. Das gilt zum einen für die Kommunikation innerhalb des Gebietes, zum anderen aber auch für die Abstimmung bestehender und unabhängig von der Sanierung bestehender Planungen mit der Bevölkerung.

Als Ergebnis dieser vielfältigen Aktivitäten zur Klärung der Mitwirkungsbereitschaft ist festzustellen, dass im Untersuchungsgebiet eine erhebliche Erwartungshaltung hinsichtlich der Planung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung und sozialen Stabilisierung vorliegt.

Mitwirkungsbereitschaft wird positiv eingeschätzt

Die Akteure sehen grundsätzlich sowohl die Notwendigkeit als auch die Chancen durch die Festlegung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, die städtebaulichen und funktionalen Missstände im Quartier zu beheben und dadurch die Bedeutung des Gebietes im Stadtgefüge zu verbessern.

Zentrale Steuerung des Gesamtprozesses

4.5 Sanierungsstrategie

Eine erfolgreiche Vorbereitung und Umsetzung gebietsbezogener städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen setzt eine auf die jeweilige örtliche Situation angepasste gezielte Sanierungsstrategie voraus. Diese geeignete Sanierungsstrategie ist der wesentliche Erfolgsfaktor, um die formulierten Sanierungsziele innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes zu erreichen.

Steuerung des Gesamtprozesses

Von besonderer Bedeutung ist neben der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen die Schaffung geeigneter personeller und organisatorischer Maßnahmen, um die im BauGB geforderte zügige Durchführung sicherzustellen. Ein zweites wesentliches Kriterium ist die Bereitstellung der erforderlichen Finanzmittel sowie deren Bündelung und gezielter Einsatz.

Auf Grund der heterogenen Problemlagen und der vielfältigen städtebaulichen, sozialen und funktionalen Missstände sind folgende umsetzungsorientierte strategischen Einzelkomponenten zum Einsatz zu bringen bzw. zumindest zu überprüfen:

Installierung eines Sanierungsbeirats

- Steuerung zu erwartender privater Investitionen und bestehender öffentlicher Planungen sowie Abstimmung der Vorhaben im Rahmen des Sanierungsprozesses
- aktive Grundstückspolitik einschließlich Erwerb, Zwischenerwerb und Wiederveräußerung von Grundstücken mit Neuordnungsbedarf
- zielorientierte Koordinierung der verschiedensten Aktivitäten innerhalb des Gebietes sowohl sektoral als auch akteursorientiert
- Schaffung geeigneter begleitender Beteiligungsgremien wie beispielsweise Sanierungsbeirat
- Schaffung von Projektfonds zur gezielten Unterstützung von Einzelprojekten insbesondere zur Behebung funktionaler Mängel des Gebietes und zur sozialen Stabilisierung
- gezielte Projektentwicklung von Einzelstandorten zur Stärkung von Wohnungsbau sowie Handel, Dienstleistungen und Gewerbe unter intensiver Einbindung der Grundstückseigentümer und potenzieller zukünftiger Nutzer bzw. Investoren
- ausreichende Ausstattung des Gebietes mit Fördermitteln und integrierter Einsatz sowie Bündelung verschiedener öffentlicher Mittel und Finanzhilfen
- Einbindung privater Ressourcen im Sinne von Public-Private-Partnership sowohl zur Projektfinanzierung als auch im Sinne der Aktivierung, Beteiligung und der Förderung des ehrenamtlichen Engagements
- gezielte Öffentlichkeitsarbeit, geeignete Strukturen der Beteiligung und Entwicklung von Netzwerkstrukturen
- Einrichtung eines Sanierungsbüros zur kontinuierlichen Beratung und Mitwirkung von Eigentümern, Gewerbetreibenden und Mietern

Regelmäßige Überprüfung des Sanierungsverfahrens

- regelmäßige Überprüfung des gewählten Sanierungsverfahrens und der Abgrenzung des Sanierungsgebiets.

5. Fazit

Im Zuge der umfangreichen Bestandsaufnahme und -analyse wurde die Notwendigkeit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Huckelriede“ nachgewiesen. Eine Revitalisierung oder zumindest eine Stabilisierung des Untersuchungsgebiets kann ohne ein kompaktes, zügiges Handeln nicht erreicht werden. Die Notwendigkeit der Sanierung begründet sich zum einen aus den vorliegenden Substanz- und Funktionsmängeln und den sozialen Problemlagen, welche die Entwicklung des Quartiers in der Vergangenheit negativ beeinflusst haben und diese auch zukünftig erheblich hemmen werden. Zum anderen begründet sie sich aus dem öffentlichen Interesse zur Durchführung einer Sanierung, welches sich in der deutlich formulierten Erwartungshaltung des Stadtteilbeirates hinsichtlich der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen ausdrückt.

Ein weiteres Ergebnis der Bestandsanalyse ist der Vorschlag, das Untersuchungsgebiet um den Bereich am Deichschart und Teile des Werderseeufers zu erweitern. Mit Hilfe dieser Erweiterung und der dort vorgesehenen Maßnahmen sollen wesentliche Entwicklungsziele im sozialen Bereich und in der Stärkung der Freizeitangebote verfolgt werden, die das Gebiet zugleich von außen besser wahrnehmbar machen. Für den überwiegenden Teil des Kleingartengebietes sowie das Neubaugebiet Am Dammacker inkl. Werderspitz und die im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes gelegenen Wohnstraßen sowie den überwiegenden Teil des Gewerbegebietes „Hinterm Sielhof“ besteht kein Handlungsbedarf. Die Areale bedürfen daher keiner Aufnahme in das Sanierungsgebiet.

Die wesentlichen Handlungsfelder für das Untersuchungsgebiet wurden durch die Sanierungsziele bzw. das städtebauliche und soziale Erneuerungskonzept aufgezeigt, deren Grundsätze sich am übergeordneten Entwicklungsziel und den strategischen Zielen ausrichten.

Hinsichtlich der im Auftrag formulierten Fragestellung, ob das Gebiet in das Bremer Programm „Wohnen in Nachbarschaften“ (WiN) aufgenommen werden soll, ist festzuhalten, dass die Behebung der dargestellten Mängel insgesamt einen tiefgreifenden Ansatz erfordern. Die formulierten Entwicklungsziele und die in der Handlungsfeldern geschilderten Maßnahmen verfolgen in Verbindung mit der vorgeschlagenen Förderkulisse allerdings auch die für die programmatischen Ansätze von WIN. Auf Grund der Gebietsstruktur und der differenzierten Problemlagen wird empfohlen, im Rahmen der Durchführung und Steuerung des Gesamtprozesses die Aufnahme in das Programm WIN in Verbindung mit der Benennung von Gebietsschwerpunkten weiter zu prüfen. Hierbei wird empfohlen, abweichend von dem Abgrenzungsvorschlag für ein Sanierungsgebiet das gesamte Untersuchungsgebiet in die weitere Betrachtung einzubeziehen.

Verzeichnis der Pläne

<u>Nr.</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1.	Gebietsabgrenzung	6
2.	Verwaltungsgrenzen	8
3.	Denkmalschutz	13
4.	Öffentliche Grünflächen	18
5.	Planungsrecht	21
6.	Baualter	23
7.	Geschossanzahl	25
8.	Gebäudezustand	27
9.	Grundstücke des Bundes und der Stadtgemeinde	29
10.	Leere und untergenutzte Flächen	31
11.	Wohnen	34
12.	Einzelhandel / Nahversorgung	37
13.	Detailplan Huckelriede	39
14.	Dienstleistungen	41
15.	Gewerbe	43
16.	Baublöcke	46
17.	Bevölkerungsverteilung	47
18.	Bevölkerungsverteilung nach Wohngebieten	48
19.	Bevölkerungsentwicklung	49
20.	Ausländeranteil	51
21.	Ausländerentwicklung	52
22.	Altersstruktur	54
23.	Soziale Einrichtungen	58
24.	Straßennetz	67
25.	Fuß- und Radwege	75
26.	Mängel- und Konfliktplan	81
27.	Quartiererneuerungskonzept	92
28.	Handlungsfeld Naherholung, Sport und Bewegung	96
29.	Handlungsfeld Wohnen	99
30.	Handlungsfeld Nahversorgung, Dienstleistungen und Gewerbe	103
31.	Handlungsfeld Verkehr und Straßenraum	110
32.	Sanierungsverfahren	120

Verzeichnis der Abbildungen		Seite
1.	Ausschnitt aus historischer Karte	9
2.	Ausschnitt aus historischer Karte von C.A. Heineken, 1806	9
3.	Eingemeindungen ins Bremische Staatsgebiet	10
4.	Die Kasernen um 1938	11
5.	„Spezialkarte des Weserstroms 1881“	14
6.	Flächennutzungsplan Bremen (Ausschnitt)	19
7.	Linienetz der BSAG (Ausschnitt)	66
8.	Gegenwärtiges nachgeordnetes Straßennetz	68
9.	Luftbild vom Verlauf der A 281	70
10.	Zukünftiges nachgeordnetes Straßennetz	71
11.	Führung der Straßenbahn, Variante 1: Führung der Bahntrasse durch die Kornstraße	72
12.	Führung der Straßenbahn, Variante 2: Führung der Bahntrasse durch die „Huckelriede“	73
13.	Führung der Straßenbahn, Ausschnitt aus Variante 2	73
14.	Ausschnittskopie „Grünes Netz“	77
15.	Lärmschutzzonen	78
16.	Bodenverunreinigungen	79
17.	Blick in die Quartiersachse	105
Verzeichnis der Tabellen		
1.	Stand der Bebauungspläne	20
2.	Baualter	22
3.	Geschossigkeit	24
4.	Dachform	24
5.	Gebäudezustand	26
6.	Übersicht zum Modernisierungsbedarf	26
7.	Baulückenkataster	32
8.	Wohngebäude	33
9.	Verteilung des Wohnens auf die Geschossigkeit	33
10.	Verteilung Wohnungen / Gebäude	35
11.	Anzahl der Wohnungen nach Räumen	35
12.	Einzelhandelsangebot	38
13.	Dienstleistungsangebot	42

	Seite
14. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	55
15. Besuchte Schulform	56
16. Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der A 281	69
17. Verkehrsprognose	72
18. Übersicht der Potenziale und Defizite	87
19. Sektorale Entwicklungsziele	90
20. Kosten- und Finanzierungsübersicht	124

Verzeichnis der Grafiken

1. Altersstruktur	53
2. Zusammenführung sozialer Themenfelder	112
3. Übersicht über die Sanierungsverfahren	118