



Vorbereitende
Untersuchungen
Stadtteilzentrum
Blumenthal und
Teile Kämmerer-
Quartier (BWK)
Bremen-Nord

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



Impressum

Herausgeberin

Freie Hansestadt Bremen
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Contrescarpe 72, 28195 Bremen
www.bauumwelt.bremen.de

Bearbeitung:

Dr. Hanna Augustin, Katharina Waschau
Referat 72 Stadtumbau

Bearbeitung

BPW Stadtplanung
Stadt- und Regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen
office@bpw-stadtplanung.de
www.bpw-stadtplanung.de

Bearbeitung:

Frank Schlegelmilch
Maja Fischer-Benzenberg
Niklas Fluß

Abbildungsnachweise

Pläne, Fotos und Abbildungen:

soweit nicht anders angegeben
von BPW Stadtplanung

Layout

BPW Stadtplanung

Stand

August 2022

Inhalt

Zusammenfassung	5
Befunde der VU	6
Schlussfolgerungen, Empfehlungen für ein umfassendes Sanierungsverfahren und Sanierungsziele	8
Einleitung	11
Anlass und Zielsetzung	11
Instrument „Vorbereitende Untersuchungen“	12
Ablauf und Methodik	12
Rahmenbedingungen	15
Stadtteilprofil	15
Untersuchungsgebiet	15
Planungsrecht	16
Historische Entwicklung Ortsteil Blumenthal	18
Querschnittsorientierte Strategien und Konzepte	19
Bestandsanalyse	21
Bevölkerungsstruktur und soziodemografische Daten	21
Stadtstruktur und Gebäude	22
Eigentumsstruktur	31
Nutzungsstruktur	32
Mobilität	42
Grüne/ Blaue Infrastruktur, Umwelt und Klima	50
Umwelteinflüsse und technische Infrastruktur	61
Fazit Stärken und Anknüpfungspunkte	64
Fazit Schwächen und städtebauliche Missstände	68
Erneuerungskonzept	76
Leitlinie Schätze entdecken: Altes inszenieren und Neues wagen	80
Leitlinie Orte verweben: Integrieren und zusammenwachsen	84
Leitlinie Stadtteilimage: Miteinander und interkulturell für die Zukunft	87
Instrumente zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes sowie Festlegung des Verfahrens	89
Sanierungserfordernis Stadtteilzentrum Blumenthal	90
Sanierungsziele	91
Maßnahmenkonzept	94
Verfahren für das Stadtteilzentrum Blumenthal	97
Kosten und Finanzierung	100
Beteiligung und Mitwirkung	103
Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung	103
Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen	103
Beteiligung von Senatsressorts und Aufgabenträger	104
Abwägung und Festlegung	105
Abwägung des Sanierungsverfahrens	105
Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses	106
Nachteilige Auswirkungen und Durchführbarkeit	107
Abgrenzung Sanierungsgebiet	108
Schlussfolgerungen und Durchführung der Sanierung	109



„Kleiner Campus Wasserturm“
KuFZ, Grundschule, Martin-Luther-Gemeinde

Haltepunkt
Mühlenstraße

Waldorfschule

St. Marien
Gemeinde

Berufsschule
Lüder-Clüver-Str.

Quartiers-
management

Marktplatz

Bahnhof

Bahrsplate

Historisches
Rathaus

Fachmarktzentrum
Blumenthal-Center

Ehemalige BWK -
Kämmerei-Quartier

Weser

Zusammenfassung

Das Stadtteilzentrum von Blumenthal, direkt an der Weser in Bremen-Nord gelegen, hat in der Vergangenheit deutlich bessere Zeiten gesehen. Einst zum erfolgreichen Produktionsstandort in der Textilindustrie aufgestiegen und vom Dorf zum Stadtteil entwickelt, konnte sich hier um die vorletzte Jahrhundertwende ein prosperierendes Zentrum etablieren. Hier wurde gewohnt, gearbeitet, eingekauft und gelebt.

Die bundesweiten, vom Strukturwandel des Einzelhandels geprägten Transformationsprozesse von Geschäfts- und Stadtteilzentren sowie die lokalspezifisch wirtschaftlichen Veränderungen in Blumenthal, insbesondere die Abwicklung des Bremer Vulkan in den 1990er Jahren und die endgültige Aufgabe der Bremer Woll-Kämmerei (BWK) im Jahr 2009, führten jedoch zu einem deutlichen Abwärtstrend. Dies betraf das gesamte Stadtquartier mit seiner zentrenrelevanten Funktion sowie die Nachbarschaften in Zentrenlage und den Arbeits- und Produktionsstandort Blumenthal gleichermaßen. Seitdem prägen erheblicher Leerstand, Substanzverfall sowie Vernachlässigung des öffentlichen Raumes und städtebauliche Missstände das Quartier und insbesondere das historische Stadtteilzentrum, das seit den 2000er Jahren durch die Ansiedlung des zentralen Versorgungsbereichs im Fachmarktzentrum Müllerloch endgültig seine Leitfunktion, den Einzelhandel, verloren hat.

Zunehmend gerieten der Stadtteil und vor allem das Stadtteilzentrum zudem in den Verruf eines sozialen Brennpunktes. Entsprechend zeigten 2019 auch die Ergebnisse aus dem städtischen Sozialraummonitoring auf, dass Blumenthal – auch im Vergleich zu anderen Stadtquartieren in Bremen – erhebliche gesamtstädtische, gesellschaftliche Integrationsaufgaben übernimmt und durch auffällige Benachteiligungs- und Armutslagen gekennzeichnet ist.

Insbesondere im Stadtteilzentrum, als ehemals wichtigem öffentlichen, sozialen und zentralen Ort für die Blumenthaler Bevölkerung, konzentrieren sich heute augenscheinlich erhebliche nutzungs- und infrastrukturelle, städtebauliche, gestalterische und funktionale Missstände. Und mit Blick auf die sozio-demogra-

phische Lage bestehen hier und in den umliegenden Nachbarschaften besonders hohe Anforderungen an die sozialen Angebots- und Infrastrukturen.

Verschiedene punktuelle Maßnahmen einzelner Senatsressorts, z.B. im Rahmen der gewerblichen Entwicklung der BWK oder durch verschiedene Einzelplanungen und temporäre Aktionen im Stadtteilzentrum, vermochten es in den letzten Jahren noch nicht, eine positive, nachhaltige und selbsttragende Entwicklungsdynamik für das Blumenthaler Zentrum in Gang zu setzen.

Mit der jetzt vorliegenden Entscheidung des Senats zur Umsiedlung und Konzentration von vier berufsbildenden Schulen im Kämmerei-Quartier, der ehemaligen BWK, kann nunmehr allerdings ein bedeutsamer Entwicklungsimpuls für das Quartier und das angrenzende Stadtteilzentrum erwartet werden: Zukünftig wird in zentraler Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum ein Gewerbe- und Bildungscampus entstehen, der das baukulturell bedeutende Industriekulturensemble wiederbelebt, ergänzt und neue Nutzer:innen anzieht. Mit über 4.000 Schüler:innen und Lehrer:innen sowie weiteren Beschäftigten in den Gewerbebetrieben auf der BWK wird das Kämmerei-Quartier ein Arbeits- und Lernort für eine ähnlich große Anzahl von Menschen, wie in der Hochzeit der BWK.

Darüber hinaus wurde das Stadtteilzentrum Blumenthal im Jahr 2019 aufgrund seiner sozialdemografischen Lage zu einem regulären WiN-Gebiet (kommunales Handlungsprogramm „Wohnen in Nachbarschaften“), so dass senatsseitig nunmehr auch ein integrierter, durch konsumtive Mittel finanzierter Handlungsansatz besteht, der auf die Verbesserung der alltäglichen sozialen Wohn- und Lebenslagen der Bevölkerung abzielt.

Vor dem Hintergrund dieser Ausgangslage bestehen aktuell nicht nur erhebliche Handlungsbedarfe, sondern auch große Chancen, um das historische Stadtteilzentrum Blumenthals und seine angrenzenden Nachbarschaften dabei zu unterstützen, auch baulich,

räumlich und funktional wieder zu einem sozialen und öffentlichen Ort zu werden, der als lebendiges und attraktives Zentrum für den gesamten Stadtteil und darüber hinaus fungieren kann. Hierfür bedarf es allerdings einer koordinierten und integrierten Vorgehensweise der unterschiedlichen Senatsressorts sowie einer besonderen finanziellen und personellen Kraftanstrengung.

Um die einzelnen, ressortspezifischen Handlungsansätze, Strategien und Projekte zu ganzheitlichen Erfolgen für das gesamte Quartier zu führen und die augenscheinlichen städtebaulichen Missstände in Blumenthal effektiv zu adressieren, hat SKUMS im Juli 2020 mit der Initiierung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) entschieden, einen **integrierten mehrjährigen Stadterneuerungsprozess** aufzusetzen. Eine Analyse, wie sie im Rahmen der VU erfolgt, ist nötig für die Entwicklung und Umsetzung einer integrierten, ressortübergreifenden Handlungsstrategie (integriertes Entwicklungskonzept – IEK). Ein IEK ist Voraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln aus einem Programm der Städtebauförderung. Gleichzeitig sind die VU Voraussetzung für die Beantwortung der Frage, ob auch Instrumente aus dem besonderen Städtebaurecht notwendig sind, um die städtebaulichen Missstände in Blumenthal zu beheben. Als rechtliche Grundlage für den Einsatz sanierungsrechtlicher Instrumente sollen sie klären, ob besondere Eingriffsmöglichkeiten für die Kommune zur Durchsetzung der angestrebten Stadtentwicklungsziele notwendig sind.

Die hier nun vorliegenden Ergebnisse der vorbereiteten Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) bilden den ersten Teilbaustein des Stadterneuerungsprozesses. Die VU hat dabei zunächst die (städte-) bauliche, räumliche und funktionale Ausgangslage für das Untersuchungsgebiet Stadtteilzentrum Blumenthal sowie Teile des Kämmerei-Quartiers betrachtet und analysiert. Unter Beteiligung von Bewohner:innen, Eigentümer:innen, Zivilgesellschaft, Fachressorts und der Stadtteilpolitik wurden die Analyseergebnisse sodann konkretisiert und ein Erneuerungskonzept sowie Sanierungsziele und ein erstes Maßnahmenpaket entwickelt.

Befunde der VU – städtebauliche Missstände und Handlungsbedarfe in Blumenthal

Im Rahmen der „vorbereitenden Untersuchung (VU) Blumenthal“ für das Gebiet im räumlichen Umgriff des Kämmerei-Quartiers und des alten Zentrums Blumenthal wurden durch die externen Gutachter:innen (Planungsbüro BPW) die folgenden städtebaulichen Missstände festgestellt:

- Große Teile des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet weisen erhebliche bauliche Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe auf, unter anderem auch im Hinblick auf den Klimaschutz. Hiervon sind insbesondere stadtbildprägende Gebäude betroffen. Es droht ein weiterer Verfall der Gebäudesubstanz und baukultureller Werteverlust.
- Das alte Stadtteilzentrum um die Mühlenstraße und den Marktplatz hat in seiner jetzigen Ausprägung seine ehemalige Funktion als Ortsmittelpunkt und zentraler Versorgungsbereich verloren. Der Einzelhandel hat hier keine Leitfunktion mehr. Fehlende wirtschaftliche Nutzungsperspektiven, geringe Erlöserwartungen und ungünstige Grundstückszuschnitte führten in der Vergangenheit bis heute zu einem erheblichen Leerstand in der Erdgeschosszone und zu einer städtebaulich problematischen Ausbreitung nicht wünschenswerter Nutzungen im Stadtteilzentrum. In der ehemaligen Hauptlage des Stadtteilzentrums liegt die Leerstandsquote bei über 30%. Dies wirkt sich negativ auf die gesamte Entwicklung des Bereiches zu einem öffentlichkeitswirksamen, zukunftsfähigen, urbanen und Nutzungsgemischten Stadtteilzentrum aus. Es besteht das Risiko, dass das ehemalige Zentrum seine öffentlichkeitswirksame Funktion als öffentlicher Raum und Identifikationsort für den ganzen Stadtteil verliert.
- Hinsichtlich der Nutzungsmischung im durch das im Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNVK) neu ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich entlang der Landrat-Christians-Straße fehlt es bisher an städtebaulicher Qualität und Anziehungskraft, wodurch diese Lage im Vergleich zu anderen Standorten deutlich schwächer ausfällt. Die städtebauliche Struktur dieser Lage, die Brachflächen im östlichen Abschnitt sowie die kleinteilige private Eigentumsstruktur stellen zentrale Hemmschuhe mit Blick auf das Ziel dar, dem Straßenabschnitt Entwicklungsperspektiven für seine neue zentrale Funktion zu geben.

- Im Rahmen der VU wurde darüber hinaus eine Konzentration von Brachflächen / untergenutzten und teils verwahrlosten Flächen im Bereich der George-Albrecht-Straße, südlich der Landrat-Christians-Straße und im Übergang zum Kämmerei-Quartier festgestellt. Die Entwicklung des Kämmerei-Quartiers ist noch nicht abgeschlossen, der Berufsbildungscampus entsteht in Etappen. Folglich sind auch im Kämmerei-Quartier Brachflächen und Leerstand festzustellen. Die auch während des Betriebs der BWK lange ungenutzten historische Bausubstanz weist hohe Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe auf.
- Im Bereich des Wohnquartiers George-Albrecht-Straße ist mit Blick auf das Erscheinungsbild, die Gestaltung und die Funktionalität ein auch im stadtweiten Vergleich desolates Wohnumfeld zu konstatieren; zudem gibt es Hinweise darauf, dass die Bewohner:innen hier nicht in gesunden Wohnverhältnissen leben können und in den Geschossbauten erhebliche energetische, sicherheits- und substanzbezogene Mängel bestehen. Im Zusammenhang mit den prekären und schwierigen Lebenslagen der Bewohner:innen und der wiederkehrenden Vermüllung des Bereiches ist die Nachbarschaft weit über die Grenzen des Ortsteils hinaus als ein „Brennpunkt“ stigmatisiert. Im Rahmen diverser senatsseitiger Initiativen, die Probleme in den Griff zu bekommen, haben sich die Eigentümer:innen der Wohnanlage in den letzten Jahren als nur wenig kooperations- und mitwirkungsbereit gezeigt.
- Die Fuß- und Radwegesituation ist im gesamten Gebiet als mangelhaft zu bewerten und es fehlt an attraktiven und kurzen Wegeverbindungen zwischen dem alten Stadtteilzentrum und dem künftigen Kämmerei-Quartier.
- Es gibt eine große Anzahl vielschichtiger Konfliktsituationen durch Verkehrsteilnehmende, maßgeblich bedingt durch fehlende und durchgängige Radwege, fehlende Barrierefreiheit und regelwidriges Schnelfahren. Die Verkehrsbelastung auf der Landrat-Christians-Straße/ Weserstrandstraße ist zusätzlich hoch und mit Lärm und Luftbelastung verbunden. Das regelwidrige Parken führt zu weiteren Konflikten, insbesondere in der Mühlenstraße sowie in den schmalen Quartiersstraßen.
- Die Oberflächenbeschaffenheit einzelner Straßenzüge weist einen Erneuerungsbedarf auf. Diese umfassen nicht immer die gesamte Erschließungsanlage, sondern z.T. Gehwegbereiche und z.T. Fahrbahnen.
- Im Stadtteilzentrum fehlen attraktive und zeitgemäß gestaltete Freiräume und Begegnungs- und Verweilangebote. Vor dem Hintergrund des überdurchschnittlichen Anteils junger Menschen fehlt es zudem an zugänglichen Spiel- und Bewegungsangeboten für Kinder und Jugendliche.
- Der Freiraum Bahrsplate bleibt hinter seinen Freiraumpotenzialen zurück und schöpft die Wasserbezüge nicht aus. Viele Angebote auf der öffentlichen Grünfläche sind in die Jahre gekommen und erneuerungsbedürftig. Zudem fehlen Sanitäranlagen.
- In großen Teilen des Untersuchungsgebietes fehlt es an Barrierefreiheit. Signalanlagen, Straßenräume und Gebäudezugänge sind nicht an die Bedarfe mobilitätseingeschränkter sowie seh- und hörberechtigter Menschen angepasst.
- Der hohe Versiegelungsgrad von Park- und Stellplatzflächen aber auch von Platzbereichen führt zu einer reduzierten Aufnahme von Oberflächenwasser, was unter Klimaanpassungsaspekten als mangelhaft zu bewerten ist. Bei Starkregen sind hiervon auf Grund der Topografie und des Zustandes verstärkt die Bereiche in Wesernähe (u.a. Stellplatz Fachmarktzentrum) und Teile des Kämmerei-Quartiers sowie der südwestliche Bereich der Landrat-Christians-Straße betroffen.

Die kleinteiligen Eigentumsverhältnisse, insbesondere im ehemaligen historischen Stadtteilzentrum, schränken die Handlungsmöglichkeit der Stadt Bremen mit Blick auf ein dringend erforderliches, übergreifendes Vorgehen ein. Bauliche Maßnahmen, die über öffentliche Grundstücke hinausgehen, können nur durch Mitwirkung privater Eigentümer:innen realisiert werden.



Abb. 2 Blick auf die Potenzialfläche „Haus Ständer“

Schlussfolgerungen, Empfehlungen für ein umfassendes Sanierungsverfahren und Sanierungsziele

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die gegenwärtige Situation im Untersuchungsgebiet geprägt ist von:

- Einer mangelhaften Bausubstanz und Sanierungsstau,
- Missständen hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung,
- erheblichen Leerständen und untergenutzten Flächen sowie
- mangelhaft gestalteten öffentlichen Räumen und verkehrlichen Konflikten
- einer stadtweit auffälligen Konzentration von Bevölkerungsgruppen mit schwierigen und prekären sozialen Lebenslagen
- einer kleinteiligen, privaten Eigentumsstruktur mit oft geringer Finanzkraft und bislang fehlender wirtschaftlicher Perspektive

die die Entwicklungsfähigkeit des Stadtteilzentrums erheblich beeinträchtigen.

Um die Entwicklungshemmnisse und städtebaulichen Missstände zu beseitigen, wurde im Rahmen der VU ein **Erneuerungskonzept** erarbeitet.

Dabei hat sich gezeigt, dass sich der Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet nicht nur auf Maßnahmen im öffentlichen Raum beschränkt, sondern insbesondere auch mit Blick auf den baulichen und nutzungsstrukturellen Zustand zahlreicher privater Immobilien in zentraler Lage besteht. Insbesondere die kleinteiligen Eigentumsstrukturen rund um die Mühlenstraße und die Landrat-Christian-Straße erfordern hinsichtlich ihrer baulichen Modernisierung und ihrer funktionalen Aktivierung ein übergreifendes und gesamtheitliches Vorgehen. Für Teilbereiche des Untersuchungsgebietes können die Ziele des Erneuerungskonzeptes entsprechend nur mithilfe einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136 Abs. 2 BauGB erreicht werden. Entsprechend der Befunde und Erfordernisse **wird im Rahmen der VU die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet empfohlen:**

- Die Sanierungsziele und das Erneuerungskonzept wurden auf Basis der Befunde zu den städtebaulichen Missständen und aufbauend auf den im Rahmen der VU für den Stadtteil Blumenthal ebenso identifizierten bestehenden Potenzialen und Chancen entwickelt.
- Eine herausragende Chance für das alte Zentrum Blumenthal und für den Ortsteil insgesamt besteht dabei mit der derzeit durch das Wirtschafts- und das Bildungsressort vorangetriebenen Entwicklung des alten BWK-Geländes zum Kämmerei-Quartier, das in seinen historischen Gebäuden u.a. einen Berufsschulcampus mit rund 4.000 Schüler:innen aufnehmen soll.
- Die ressortübergreifend und mit den Akteur:innen vor Ort abgestimmten Sanierungsziele sehen für das alte Stadtteilzentrum entsprechend u.a. eine stadträumliche Verzahnung des Bereiches mit dem künftig zu entwickelnden Berufsschulcampus im Kämmerei-Quartier, die funktionale und gestalterische Reaktivierung und Stärkung des Stadtteilzentrums als Mittelpunkt des Quartiers sowie den Erhalt der öffentlichkeitswirksamen Erdgeschosszonen in der Mühlenstraße als Raum für die Erprobung einer „neuen Nutzungsmischung“ vor. Entsprechend der lageräumlichen und baulichen Potenziale des alten Stadtteilzentrums, angesichts seiner nach wie vor identitätsstiftenden Funktion und seiner Bedeutung als öffentlicher, urbaner Quartiersmittelpunkt und mit Blick auf die umfangreichen Bedarfe im Quartier und den Nutzungsimpuls durch die Entwicklungen im Kämmerei-Quartier soll für das Stadtteilzentrum Blumenthal eine funktionale und baulich-gestalterische Reaktivierung in Gang gesetzt werden.

Vorschlag für den Umgriff des Sanierungsgebietes (rote Linie), Grundlage GeolInfo bearbeitet BPW Stadtplanung



In einzelnen Bereichen des Gebietes ist die Stadt Bremen Grundstückseigentümerin, so dass die Flächen hier entsprechend des Erneuerungskonzeptes entwickelt und die Zielstellungen auch außerhalb einer Sanierungsmaßnahme erreicht werden können. Dies betrifft die Flächen des Kämmerei-Quartiers im Süden, den öffentlichen Park Bahrsplate, die Grundschule Wigmodistraße sowie das Bahnhofsumfeld.

Im Kern des historischen Stadtzentrums zeigt sich hingegen eine andere Ausgangssituation. Bedingt durch die fehlende Investitionsbereitschaft in private Immobilien und die gleichermaßen fehlende Bereitschaft, städtebaulich ungeordnete Bereiche zu entwickeln, konnten hier in der Vergangenheit keine aufwertenden Impulse gesetzt werden. Neben dem Sanierungsstau bei den privaten Immobilien sind umfangreiche Erneuerungsbedarfe auch im öffentlichen Raum zu konstatieren. Durch den Wegfall des Einzelhandels als Leitfunktion kann der Blumenthaler Kern seine ursprüngliche Aufgabe als öffentlicher, urbaner Quartiersmittelpunkt nicht mehr wahrnehmen. Um die Reaktivierung im historischen Kern in Gang zu setzen, den künftigen Nutzungsimpuls durch die Entwicklung des Kämmerei-Quartiers zu nutzen und die städtebaulichen Missstände zu beheben, muss entsprechend der

Empfehlungen aus den Vorbereitenden Untersuchungen eine koordinierte und gesamtheitliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden, mit der einzelne Instrumente, Maßnahmen und Projekte zielführend aufeinander abgestimmt werden können.

Zudem besteht ein dringender Handlungsbedarf mit Blick auf die Situation der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes in der George-Albrecht-Straße. Es bedarf hier des umfassenden Umbaus und der Neugestaltung sowohl des privaten als auch des im städtischen Eigentum befindlichen Wohnumfeldes sowie der Herstellung gesunder Wohnverhältnisse und der baulich substanziellen und energetischen Sanierung der Wohnungsbestände. Dabei müssen – zunächst in Kooperation mit den Eigentümer:innen – die schwierigen Lebenslagen der Bewohner:innen berücksichtigt und in einem integrierten Ansatz ressortübergreifende Handlungs- und Lösungsmöglichkeiten entwickelt werden.

Die Instrumente des Sanierungsrechts sind im alten Blumenthaler Zentrum für die Erreichung der oben beschriebenen Ziele grundsätzlich erforderlich, um in Kombination mit Fördermitteln und anderen Anreizinstrumenten (Abschreibungsmöglichkeiten, Verbesserungen im öffentlichen Raum etc.) die unerlässliche Mitwirkung privater Eigentümer:innen nicht nur stimulieren und fördern, sondern im Fall nicht kooperationsbereiter Eigentümer:innen auch durchsetzen zu können.

Angesichts der kleinteiligen Eigentümer:innenstruktur, den in der Vergangenheit teils nicht kooperationsbereiten Einzeleigentümer:innen und der Schlüsselfunktion dieser Immobilien zur Erreichung der Sanierungsziele, ist die Anwendung des **umfassenden Verfahrens**

dringend geboten. Ohne das Instrumentarium des umfassenden Sanierungsverfahrens, bestünde das Risiko, dass die Sanierungsziele nicht erreicht werden können.

Mit dem Erneuerungskonzept ist bezogen auf den räumlichen Umgriff des Sanierungsgebiet nach ersten Kostenschätzungen der Einsatz von Städtebaufördermitteln in Höhe von knapp 21 Mio. Euro verbunden. Für den räumlich über das Sanierungsgebiet hinausgehenden Umgriff des Maßnahmen-/IEK-Gebietes wird ein zusätzlicher Mittelrahmen benötigt, der nach derzeitigen, sehr groben Schätzungen in der Größenordnung eines niedrigen zweistelligen Millionenbetrags liegen könnte. Es ist geplant, das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ einzusetzen.

Sanierungsziele Stadtteilzentrum Blumenthal

Die im Rahmen der VU mit den betroffenen Ressorts abgestimmten **Sanierungsziele lauten wie folgt:**

1. Nutzung und Verstärkung der Impulswirkung des Kämmerei-Quartiers für die Entwicklung des Stadtteilzentrums, Organisation einer gesamtheitlichen, funktionalen Arbeitsteilung zwischen Kämmerei-Quartier und Stadtteilzentrum und Unterstützung einer „neuen Mischung Blumenthal“.
2. Funktion des Marktplatzes als Scharnier mit einer hohen Aufenthaltsqualität zwischen dem alten Stadtteilzentrum und dem Kämmerei-Quartier stärken.
3. Das ehemalige historische Rathaus wird programmatisch als Mehrwert und öffentlichkeitswirksam für das Quartier (weiter-) entwickelt.
4. Bauliche Neugestaltung der Landrat-Christians-Straße und Teilen der Weserstrandstraße zur Stadtteiladresse mit attraktiven und sichtbaren Wegeverbindungen zum Kämmerei-Quartier.
5. Umfassende Umgestaltung, Sanierung und Umbau des Wohnumfeldes George-Albrecht-Straße sowie Schaffung gesunder Wohnverhältnisse
6. Aktivierung brachliegender, leerstehender und untergenutzter Grundstücks-, Stellplatz- und Gebäudepotenziale durch städtebauliche, wirtschaftsfördernde und klimagerechte Maßnahmen.
7. Sensibilisierung, Bewahrung und Inwertsetzung der stadtteilprägenden Bausubstanz als besonderes Gut unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
8. Anpassung der Gebäude an die veränderten Nutzungsanforderungen in Bezug auf das Klima und die Gesellschaft.
9. Entwicklung und Bündelung einer nachfragegerechten Quartiersinfrastruktur zur Stabilisierung des Sozialgefüges.
10. Entwicklung neuer, bedarfsgerechter Wohnangebote unter den aktuellen Herausforderungen an gesunde, klimaangepasste Wohnverhältnisse und niedrige Energiekosten, die sich im Spannungsfeld zwischen den Bedarfen vor Ort und zur Sicherung der sozialen Durchmischung befinden.
11. Stärkung und Schaffung von multifunktionalen, konsumfreien und klimaangepassten Freiräumen für ein attraktives Umfeld mit Aufenthaltsqualitäten für alle Bewohner:innen und Besucher:innen.
12. Verbesserung der Wegeinfrastruktur und Erreichbarkeit im Umweltverbund.

Zusätzlich werden Entwicklungsziele für die öffentlichen Flächen außerhalb des empfohlenen Sanierungsumgriffs vorgeschlagen:

13. Konzentration öffentlicher Berufsbildungsinfrastruktur auf dem Kämmerei-Quartier im Kontext von attraktiven Freiräumen, weiteren öffentlich zugänglichen Angeboten und Arbeitsstandorten.
14. Zeitgemäße Gestaltung des stadtteilübergreifenden Freiraums „Bahrsplate“ unter Berücksichtigung der Historie, Nutzungsvielfalt und stärkerem Weserbezug

Einleitung

Anlass und Zielsetzung

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

Der geplante Berufsbildungs- und Gewerbecampus sieht aktuell vier Berufsschulen sowie kleinteiliges Gewerbe und Handwerk vor. Der Campus soll das heutige Kämmerei-Quartier mit seinem zusammenhängenden Ensemble gründerzeitlicher Industriearchitektur reaktivieren und ergänzen. Mit dem Strukturkonzept für den Campus ist die Perspektive verbunden, dass künftig täglich bis zu 4.000 Lernende das Quartier beleben werden. In einem aktuell laufenden Verfahren soll die Überführung des Strukturkonzeptes in eine Rahmenplanung erfolgen.

Das Stadtteilzentrum von Blumenthal ist 2019 von einer bisherigen flankierenden Förderung im Rahmen des WiN-Programms („Wohnen in Nachbarschaften“)

in ein reguläres WiN-Gebiet aufgestuft worden, das jetzt einen Mittelrahmen von 150.000 €/jährlich mit einer vollen Quartiersmanagementstelle erhalten kann. Grundlage für die Entscheidung über den Einsatz von WiN sind Indikatoren des städtischen Sozialraummonitorings. Zu diesen gehören bildungsrelevante Aspekte (Sprachförderbedarf und Nichtabiturquote) und Armutskennzahlen (Kinderarmut und Anzahl erwerbsfähige Regelleistungsbeziehende). Die Indikatoren weisen auf hohe Handlungsbedarfe im Bereich Zugang zu Bildung und Spracherwerb und eine schlechte wirtschaftliche Ausgangssituation der Menschen hin.

Da die bisherigen, eher sektoral und isoliert aufgesetzten Entwicklungsansätze für das Blumenthaler Stadtteilzentrum nur vereinzelt und temporär zu Erfolgen geführt haben, soll der vom geplanten Berufsbildungscampus ausgehende Impuls genutzt werden und mit einem integrierten, einheitlich vorbereiteten Stadterneuerungsprozess eine systematische Stärkung der vorliegenden Potenziale und eine angemessene Bearbeitung der beschriebenen Herausforderungen erfolgen. Ziel dieses integrierten Vorgehens ist die Revitalisierung des alten Blumenthaler Zentrums. Als erster Schritt werden dazu sogenannte vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. In deren Rahmen werden insbesondere die Voraussetzung und der Einsatz von Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts geprüft. Hierzu werden soziale, strukturelle und städtebauliche Zusammenhänge untersucht sowie allgemeine Ziele und die Durchführbarkeit im Allgemeinen ermittelt. Im Anschluss an die vorbereitenden Untersuchungen soll ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) erarbeitet werden. Im Rahmen eines IEK-Prozesses werden Strategien, Entwicklungsziele und förderfähige Maßnahmen für einen über das Untersuchungsgebiet hinausgehenden Bereich entwickelt. Das IEK bildet somit auch das formale Grundgerüst für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Blumenthal.

Instrument „Vorbereitende Untersuchungen“

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) sind ein formelles Instrument der Planung und im Baugesetzbuch (BauGB) definiert. Gemäß § 141 BauGB dienen diese dazu, für ein konkretes Gebiet hinreichende Beurteilungsgrundlagen zu ermitteln, ob und in welchem Umfang sanierungsrechtliche Instrumente erforderlich und geeignet sind um bestimmte städtebauliche Ziele zu erreichen. Anlass sind städtebauliche Mängel, die gemäß §136 Abs.2 BauGB behoben werden sollen.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen werden städtebauliche, gebäudespezifische, strukturelle, eigentumsrechtliche, aber auch soziale Verhältnisse und Zusammenhänge in einem konkret abgegrenzten Untersuchungsgebiet umfassend analysiert. Aufbauend hierauf erfolgt die Erarbeitung eines Erneuerungskonzeptes, das ein Grundgerüst für ein koordiniertes und abgestimmtes Handeln darstellt.

Aufgabe und Inhalt der VU sind:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet,
- Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung,
- Entwicklung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Begründung der (finanziellen) Durchführbarkeit und Erforderlichkeit der geplanten Maßnahme,
- Nachweis des öffentlichen Interesses sowie
- ggf. Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets.

Ablauf und Methodik

Die Bearbeitung der VU ist in drei Phasen aufgeteilt: Bestandsanalyse, Entwicklungsstrategie und Berichterfassung. In allen Phasen ist die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Akteuren vor Ort vorgesehen, so dass eine frühzeitige Beteiligung von Bewohner:innen, Institutionen, der Stadtteilpolitik u.a. gesichert ist.

Die in einer VU erarbeiteten Inhalte richten sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Die analytischen Grundlagen des vorliegenden Berichts wurden über die Auswertung bestehender Gutachten, rechtlicher und planerischer Rahmenbedingungen, statistischen Datenmaterials, Internet- und Literaturrecherche und mehrere Ortsbegehungen erarbeitet. Am 16.03.2021 erfolgte eine umfassende Ortsbegehung bei der alle im Gebiet liegenden Gebäude sowie die Anlagen öffentlicher Straßen, Wege, Parkplätze und Freiräume aufgenommen und dokumentiert wurden.

Das lokale Expertenwissen ergänzt neben den bereits vorliegenden Gutachten und Daten die Problemanalyse sowie das erarbeitete Erneuerungskonzept. Hierzu wurden unterschiedliche Informations- und Austauschformate durchgeführt, zu denen aktive und potenzielle Multiplikator:innen im Ortsteil (u.a. Quartiersmanagement, Bildungs- und Sozialträger, Vereinsvertretungen) aber auch relevante Fachressorts und die Ortsteilpolitik eingeladen wurden. Bei einer Onlinebefragung und einer Beteiligungsaktion auf dem Marktplatz Blumenthal wurden die Ergebnisse im Sommer 2021 der Öffentlichkeit vorgestellt und konnten konkretisiert und ergänzt werden. Alle Eigentümer:innen von Flurstücken innerhalb des Untersuchungsgebietes waren zudem im Januar 2022 zu einer digitalen Informationsveranstaltung zu den Sanierungserfordernissen sowie den erarbeiteten Zielen und sanierungsrechtlichen Fragestellungen eingeladen. Somit fand eine gutachterliche Ermittlung von zentralen Themen statt, deren Aspekte und Inhalte durch eine Vielzahl von Akteuren ergänzt und weiterqualifiziert wurde.



Abb. 3 Öffentlichkeitsbeteiligung Marktplatz Blumenthal

Detaillierte Darstellung der Beteiligungs- und Abstimmungsverfahren

Der Einleitungsbeschluss gemäß §141 (3) BauGB über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde am 25.06.2020 von der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gefasst. Der Beschluss wurde am 01.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

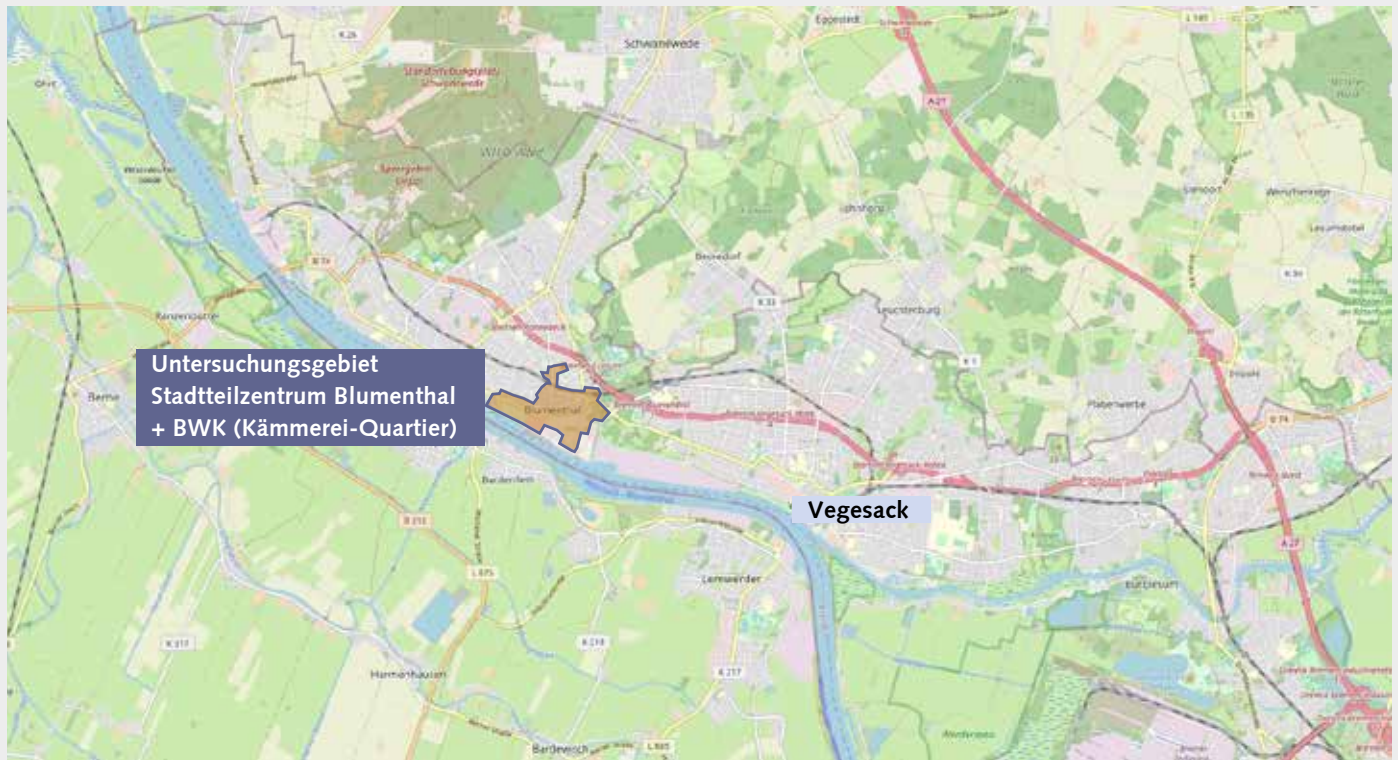
Im Zuge der ersten Durchführungsschritte der VU/ Bestandsanalyse erfolgte eine Anpassung des räumlichen Umgriffs der vorbereitenden Untersuchungen, so dass ein entsprechender Beschluss gem. § 141 BauGB am 12.07.2021 von der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gefasst wurde. Dieser Beschluss wurde am 04.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit den öffentlichen Bekanntmachungen über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen sowie der Anpassung des Untersuchungsgebietes finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung. Im Zuge des Verfahrens werden gemäß § 137 und § 139 BauGB eine Betroffenheits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

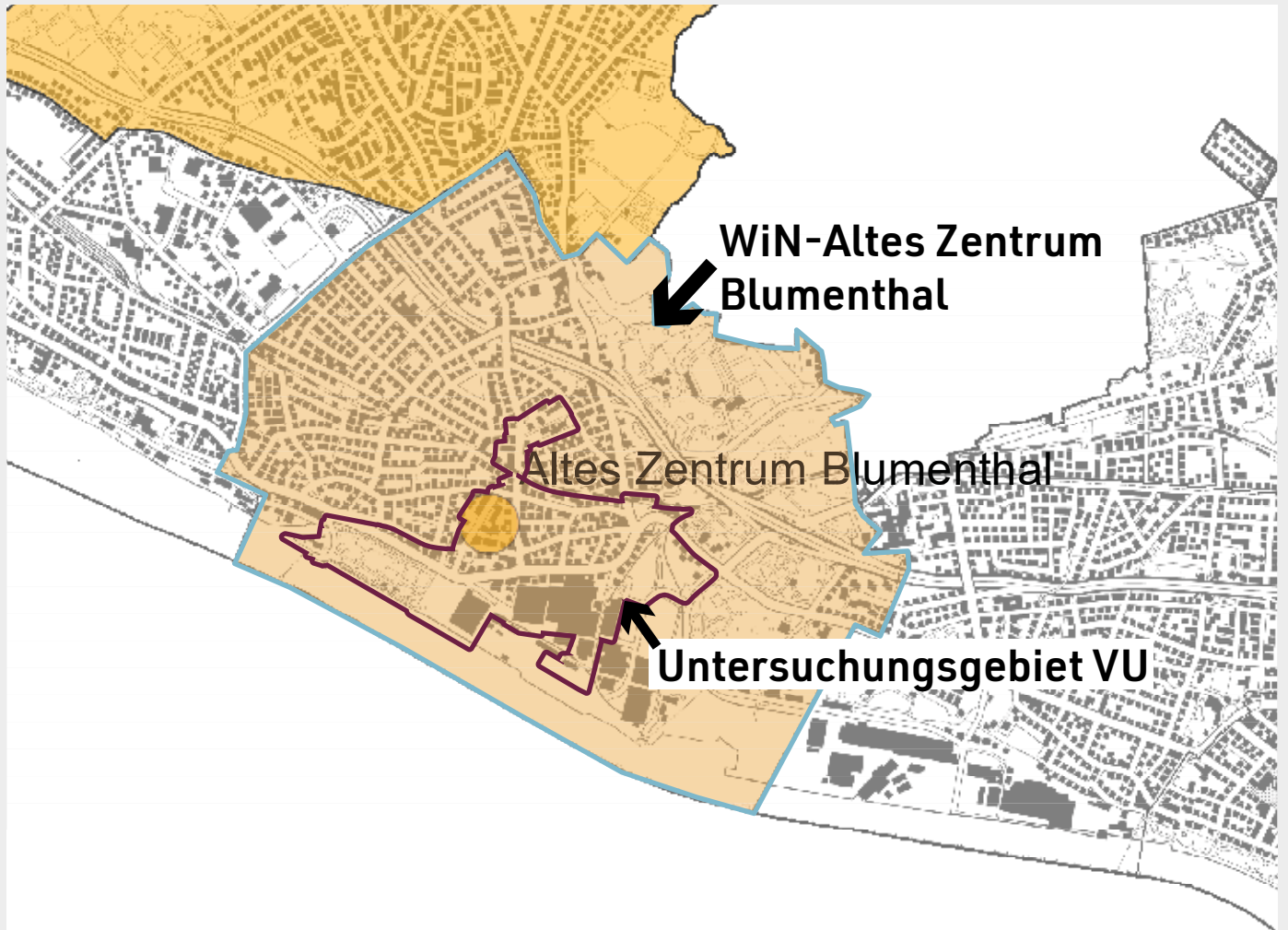
Neben zahlreichen Abstimmungsrunden und Einzelgesprächen u.a. mit der Ortsamtsleitung und dem Quartiersmanagement fanden folgende Termine im Rahmen der VU statt:

- **Grobabstimmung** als frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 17.12.2020 (Onlineformat): Rund 33 Vertreter:innen relevanter Fachressorts und lokaler Projektträger stimmten fachbezogene Fragestellungen und Analyseaspekten ab. U.a. führten die Hinweise zur Anpassung des Untersuchungsgebietes.
- Thematische **Akteursgespräche** am 01.06. und 03.06.2021 (Onlineformat): Es wurden drei thematische Gesprächsrunden und eine Ortsteilpolitikrunde mit jeweils 10-20 Teilnehmer:innen durchgeführt. In diesen Runden wurden die Leitlinien für ein Erneuerungskonzept sowie Maßnahmenansätze diskutiert.
- **Öffentlichkeitsbeteiligung** vom 22.06. bis 07.07.2021 (Onlineformat): Start der Onlineplattform mit Befragungstool und einer Wiki-Karte zur Eintragung von „tollen Orten“ und „Orten mit Handlungsbedarf“. Durch die Beteiligung wurden die Analyseergebnisse überprüft und punktuell ergänzt sowie die Maßnahmenansätze konkretisiert. Rund 114 Fragebögen und 153 Beiträge mit über 1.000 Bewertungen waren auswertbar.
- **Öffentlicher Präsenztermin** Marktplatz am 06.07.2021: Das Angebot nahmen rund 30-40 Interessierte wahr. Es erfolgte eine Beteiligung analog zu den Onlineangeboten. Zudem konnten Ideen für leerstehende Erdgeschosszonen vorgebracht werden.
- **Akteursworkshop** „Neue Mischung Blumenthal“ am 15.07.2021: Es nahmen 26 Vertreter:innen aus den (Fach-) Bereichen Städtebau, Bildung, Kultur und Wirtschaft sowie von Projektträgern und lokalen Akteuren teil. Im Workshop wurden insbesondere Schnittmengen zwischen den Berufsschulen (Berufsschulcampus) und der Wiederbelebung von Erdgeschosszonen im Stadtteilzentrum erörtert. Dabei ging es u.a. darum, die Umsetzungschancen für ein zentrales Sanierungsziel zu konkretisieren.
- **Beirat Blumenthal** am 8.11.2021: Die Zwischenergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit einem ersten Entwurf für Sanierungsziele sowie einem Abgrenzungsvorschlag für ein Sanierungsgebiet wurden der Politik vorgestellt. Der Beirat begrüßte bei dieser Gelegenheit die Ergebnisse und äußerte den Willen, ein mögliches Sanierungsverfahren positiv zu begleiten.
- **Öffentlichkeitsbeteiligung** vom 13.11. bis 25.11.2021: An verschiedenen Orten im Quartier wurde eine „Schaufensterausstellung“ durchgeführt. Die zentralen Ergebnisse sowie der mögliche Einsatz von Städtebauförderung wurden plakativ aufgearbeitet und als Poster an frequentierten Orten aufgehängt.
- **Quartiersrat Blumenthal** am 26.11.2021: Die Ergebnisse der Beteiligung und die Zwischenergebnisse der vorbereitenden Untersuchung wurden außerdem im WiN-Gremium, das sich aus Einrichtungsververtretungen und engagierten Bürger:innen zusammensetzt, vorgestellt.
- **Eigentümer:inneninformation** am 11.01.2022: Zu dieser Veranstaltung wurden alle Personen/ Firmen/ Organisationen mit Grundstückeigentum aus dem Gebiet der VU schriftlich eingeladen. Bei einem Onlinedialog via Zoom wurde über den Planungsanlass, die Ergebnisse der Bestandsanalyse, über das Erneuerungskonzept sowie über die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts gem. §§ 136 ff. und § 144 BauGB, die Regelungen zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die erhöhte steuerliche Abschreibung gem. § 7h und § 10 f Einkommenssteuergesetz (EstG) informiert. Es nahmen 14 externe Personen teil. Zusätzlich wurde eine Onlinebefragung zum Immobilieneigentum durchgeführt, bei der 175 Fragebögen (Rücklaufquote 33%) ausgewertet wurden.
- **Ressortabstimmung und Trägerbeteiligung** März/ April 2022: Dieser Abstimmungsprozess bot Ressorts und Trägern die Möglichkeit die VU im finalen Entwurfsstand zu kommentieren und Stellungen abzugeben.
- **Politische Beschlussfolge**: Senatsbeschluss am 14.06.2022, Beschluss durch die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung am 23.06.2022, Beschluss eines Ortsgesetzes über ein Sanierungsgebiet am 05.07.2022

Räumliche Lage Blumenthals mit VU-Gebiet in Bremen-Nord, Grundlage OpenStreetMap



Karte mit Darstellung der Ortsteilgrenze Blumenthal: WiN-Fördergebiet sowie der Abgrenzung für die VU, Grundlage GeoInfo bearbeitet durch SKUMS und BPW Stadtplanung



Rahmenbedingungen

Stadtteilprofil – Blumenthal am äußersten Rand der Stadt Bremen

Der nördlichste Bremer Stadtteil, Blumenthal, mit seinen fünf Ortsteilen Blumenthal, Rönnebeck, Lüssum-Bockhorn, Farge und Rehum, bildet zusammen mit den Stadtteilen Vegesack und Burglesum den Bezirk Bremen-Nord. Der Stadtteil Blumenthal grenzt mit seinen südlichen Ausläufern an Vegesack und ist ansonsten vom niedersächsischen Umland umgeben. Insofern besitzt Blumenthal eine Randlage an der nordwestlichen Spitze der Stadt Bremen, zumal der gesamte Bremer Norden im Südosten nur über ein schmales, kaum besiedeltes Gebiet mit den anderen Stadtbezirken der Hansestadt verbunden ist.

Blumenthal ist über die Autobahn A 270 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Strecke der Farge-Vegesacker Eisenbahn ist seit 2007 wieder in Betrieb und so ist Blumenthal über mehrere Haltepunkte von der NordwestBahn in einem Halbstunden-Takt mit der Stadt Bremen (RS 1 Bremen Farge – Verden) verbunden. Die Lindenstraße (Vegesack) und dann übergehend die Landrat-Christians-Straße (Blumenthal) ist eine zentrale Verkehrsachse in Bremen-Nord.

Ortsteil Blumenthal – Stadtteilzentrum und industrielles Erbe

Zwischen der Burg Blomendal, dem bekannten Wätjens Park, dem großzügigen und historisch bedeutsamen Freiraum Bahrsplate mit dem Rönnebecker Hafen erstreckt sich der Ortsteil Blumenthal am Nordufer der Weser. Hier befindet sich auch das historisch gewachsene Stadtteilzentrum Blumenthals. Dies setzt sich aus den zentral gelegenen Straßenzügen Mühlenstraße, Kapitän-Dallmann-Straße und Landrat-Christians-Straße zusammen. Am sogenannten Müllerloch, einem Bereich zwischen Weser und historischem Stadtteilzentrum, befindet sich ein großes Fachmarktzentrum mit regionaler Ausstrahlkraft. Direkt daran angrenzend liegt das Gelände der ehemaligen Bremer Woll-Kämmerei, das heute in Teilen ein funktionierendes Industrie- und Gewerbegebiet beherbergt und bedeutende, jedoch in weiten Teilen leerstehende Industriearchitektur vorhält.

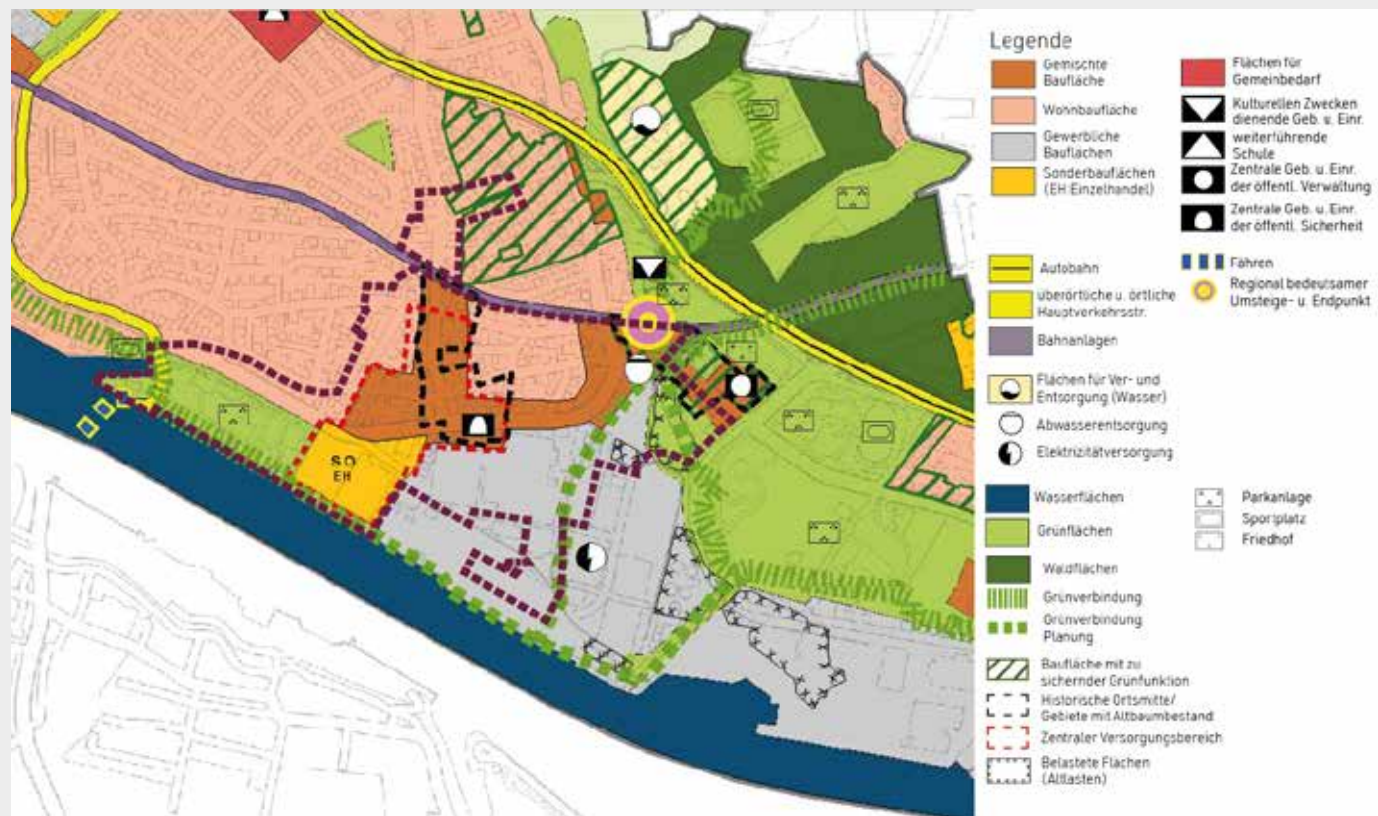
Im Bereich des alten Zentrums um die Mühlenstraße mit historischem Gebäudebestand zeigt sich bereits seit Jahren ein starker Rückgang von zentrenrelevanten Angeboten. Die punktuell noch bestehenden Versorgungsangebote entwickeln nicht mehr genügend Strahlkraft um die Bedeutung als Stadtteilzentrum und das ehemalige Maß an Urbanität zu halten.

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet der VU bezieht das Stadtteilzentrum Blumenthal und Teile des Kämmerei-Quartiers ein und umfasst ein ca. 63,5 ha großes Areal im Ortsteil Blumenthal. Dieses setzt sich zusammen aus dem Funktionsbereich Bahnhof Blumenthal, dem historischen Stadtteilzentrum mit der ehemaligen Haupteinkaufsstraße Mühlenstraße vom Marktplatz bis hin zum stadtbildprägenden Wasserturm, den hieran angrenzenden Wohnquartieren westlich und östlich dieser Achse, dem Industriearchitekturensemble im Kämmerei-Quartier, dem Fachmarktzentrum am Müllerloch sowie dem Freiraum der Bahrsplate. Das Untersuchungsgebiet liegt in einem WiN-Fördergebiet.

Folgende Straßenzüge und Grundstücke stellen die Grenze im Untersuchungsgebiet der VU dar:

- Im Osten erfolgt die Begrenzung durch die Landrat-Christians-Straße in Richtung Vegesack, der Straßen Zum Westpier, Zum Krempel, Nicolaus-H.-Schilling-Str und An der Wollkämmerei.
- Im Süden verläuft die Untersuchungsgebietsgrenze nördlich der Straße Marschgehen, der nördlichen Grundstücksgrenze der Straße Zum Kammstuhl sowie im weiteren Verlauf entlang der Weser.
- Im Westen bilden die Weser, die Kapitän-Dallmann-Straße sowie angrenzenden Grundstücke der George-Albrecht-Straße bzw. Mühlenstraße die Grenze.
- Im Norden stellen die angrenzenden Grundstücke um den ehemaligen Wasserturm an der Mühlenstraße sowie die Bahntrasse die Gebietsgrenze dar.



Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bremen wurde 2014 neu aufgestellt, mit dem Bearbeitungsstand 24.06.2021. Die Bereiche rund um die Mühlenstraße sowie entlang der Landrat-Christians-Straße einschließlich des Bereichs rund um den Bahnhof sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Der übrige Bereich nördlich der Landrat-Christians-Straße stellt Wohnbauflächen dar. Der Fachmarktstandort ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, die Bahrsplate als Grünfläche (Parkanlage) und das Kämmerei-Quartier als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Ausgewiesen sind zudem der zentrale Versorgungsbereich und der historische Ortskern, die sich z.T. auch überlagern. Hier befindet sich auch das historische Rathaus, welches als zentrales Gebäude/ Einrichtung für die öffentliche Sicherheit dargestellt ist.

Bebauungspläne

Für rund die Hälfte der Fläche des Untersuchungsgebietes liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Bereiche Bahnhof, Kämmerei-Quartier, Fachmarktzentrum, Bahrsplate mit angrenzender Wohnbebauung sowie einen Teilbereich entlang der Mühlenstraße bis George-Albrecht-Straße. Für weite Teile des eigentlichen Stadtteilzentrums liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Diese Bereiche werden nach § 34 BauGB bewertet.

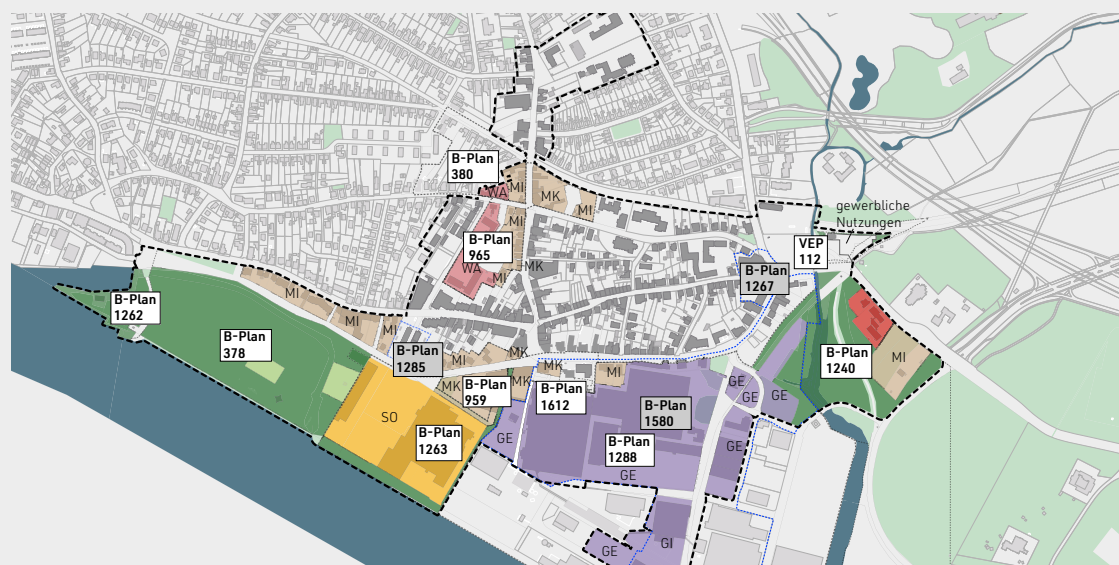
Der Bahnhof Blumenthal wird als regional bedeutsamer Umsteige- und Endhaltepunkt dargestellt. Über ihn verläuft auch die Signatur mit zu sichernder Grünfunktion/besondere Planungserfordernis bei der Innenentwicklung. Gleiches gilt für den nordöstlichen Teilbereich um den Wasserturm. Bei einer entsprechenden Weiterentwicklung sind Grünplanungen vor dem Hintergrund des Landschaftsprogramms erforderlich. Südlich vom Bahnhof befindet sich eine Kennzeichnung für Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung Abwasser. Es werden zwei geplante Grünverbindungen dargestellt: eine entlang des Weseruferes zwischen Bahrsplate und Wätjens Park sowie eine zwischen Bahnhof und Weserufer entlang der Blumenthaler Aue. Weiterhin werden zwei Flächen als belastete Flächen mit Altablagerungen dargestellt, die sich im Bereich der gewerblichen Bauflächen finden bzw. nordöstlich davon entlang der Blumenthaler Aue.

Für folgende Bebauungspläne liegen Aufstellungsbeschlüsse vor:

- B-Plan Nr. 1267 „Entréebereich Haus Ständer“ (1999)
- B-Plan Nr. 1285 „Entréebereich Emmalene-Bullig-Straße“ (2003)
- B-Plan Nr. 1580 „Berufsschulcampus ehem. BWK-Gelände“ (2019)

Bebauungsplan	Nutzung, Art nach BauNVO	Bauliche Nutzung		Bauweise	Geschosse	Rechtskräftig seit
		GRZ	GFZ			
B-Plan Nr. 378	MI	0,8	1,4	g,o	I-IV	1972
B-Plan Nr. 380	MI, WA	0,6	1,0/1,2	g	II-III	1994
B-Plan Nr. 959	MK, MI	0,4-1,0	0,8-2,2	g	II-IV	1982
B-Plan Nr. 965	MK, MI, WA	0,4-0,6	0,8-1,8	g,o	II-III	1986
B-Plan Nr. 1240	MI, Gemeinbedarfsfläche, öffentl. Parkanlage	0,4	-	o	II-III	2001
B-Plan Nr. 1262	Vereinsheim/Wassersportanlage, öffentl. Grünfläche	-	-	-	-	2003/2006
B-Plan Nr. 1263	SO, MK	0,6	-	a,g	I-II	2009
B-Plan Nr. 1288	MI, GE, GI	0,6-0,8	1,2-2,4	a,o	-	2014
B-Plan Nr. 1612	MK	1,0	2,0	g	III	1986
VEP 112	Geschäftsbäude, öffentl./private Grünfläche	0,6	0,8	-	I-II	2021

Übersicht Bebauungspläne



Legende

	Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen		Flächen für den Gemeinbedarf		Spielplatz
	Geltungsbereich Bauungsplan		Sondergebiet (SO)		Plan in Aufstellung
	allgemeines Wohngebiet (WA)		Gewerbegebiet (GE)		
	Mischgebiet (MI)		Industriegebiet (GI)		
	Kerngebiet (MK)		öffentliche Grünfläche		



Abb. 4 Blick vom ehem. Mühlenturm auf den Marktplatz, Quelle: Blumenthal 1860-1945 ein fotografischer Streifzug (Foto Herr Menge)

Historische Entwicklung Ortsteil Blumenthal

Das älteste und bekanntes Gebäude in Blumenthal ist das noch heute bestehende „Haus Blomendal“, das bereits im 14. Jahrhundert als Wasserburg zwischen den Flussläufen Aue und Beeke errichtet wurde und das nördlich vom Bahnhof Blumenthal liegt. An einem strategisch und geografisch günstigen Standort erfolgte die ursprüngliche Besiedlung entlang der Geestkante bzw. der Straßenachse Lange Straße (jetzt Landrat-Christians-Straße) im heutigen Stadtteilzentrum. Wo der hohe Geestrücken es zuließ, wurden die Häuser in der Nähe des Flusses errichtet, da viele Menschen hier ihrer Arbeit nachgingen. In der Marsch wurden Höfe und Katen auf künstlichen Werten oder am Geestrand gebaut. Auf der hohen Geest entstanden weit voneinander entfernte Einzelgehöfte.

Von Mitte des 18. Jahrhunderts bis zum Beginn des Zweiten Weltkrieges im Jahre 1939 war Blumenthal nicht Teil Bremens. Mit der Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts und der damit einhergehenden Entstehung neuer Arbeitsplätze und Zuwanderung veränderte sich die Siedlungsstruktur maßgeblich. Es entstanden zahlreiche Wohn- und Geschäftshäuser, die heute noch in weiten Teilen das historische Stadtteilzentrum prägen. Daran angrenzend wurden Wohnsiedlungen für die Arbeiterschaft in Mehrfamilienhäusern und in aufgelockerter Bauweise mit Hausgärten für den Gemüseanbau errichtet. Die Einzelgehöfte und Dörfer auf der hohen Geest wuchsen zusammen, Siedlungsachsen entlang der Hauptverkehrsverbindungen entwickelten sich. In Folge des zweiten Weltkrieges kam es zu einer weiteren Zuwanderungswelle, was zu provisorischen Wohnbauten führte, die über Jahre das Ortsbild prägten. Im Zuge des Wachstums dehnte sich Blumenthal an den Rändern aus. Während der damalige Ortsamtsbereich im Jahre 1885 noch ca. 3.500 Einwohner:innen hatte, sind es heute mit über 32.000 fast zehnmals so viele.

Exkurs: Das Gelände der Bremer Woll-Kämmerei (BWK)

Die Entwicklung des historischen Zentrums Blumenthal war stets eng verbunden mit jener der Bremer Woll-Kämmerei (BWK). Das Unternehmen wurde 1883 als Aktiengesellschaft auf einem rund 40 ha großen Areal an der Weser gegründet und sollte maßgeblich die Entwicklung Blumenthals beeinflussen. Blumenthal war Teil des Deutschen Zollvereins und somit als Handels- und Produktionsstandort sehr begehrt. Schon Ende des 19. Jahrhunderts hatte die BWK ca. 2.000 Beschäftigte. Auf dem Höhepunkt in den 1950er Jahren waren es rund 5.000. Nach fast 120 Jahren gab die BWK ihren Standort in Bremen Blumenthal endgültig auf, 2009 schloss damit im Zuge eines global wirkenden wirtschaftlichen Strukturwandels ein bedeutsamer Arbeitgeber sein gründerzeitliches Werk im Zentrum des Stadtteils. Das historische Zentrum Blumenthals erlebte eine Parallelentwicklung. Zusammen mit anderen Faktoren sowie der Schließung der Großwerft des Bremer Vulkan in den 1990er Jahren ist der Wegfall dieser industriellen Arbeitsplätze eine zentrale Ursache für den Funktionsverlust des benachbarten Stadtteilzentrums.

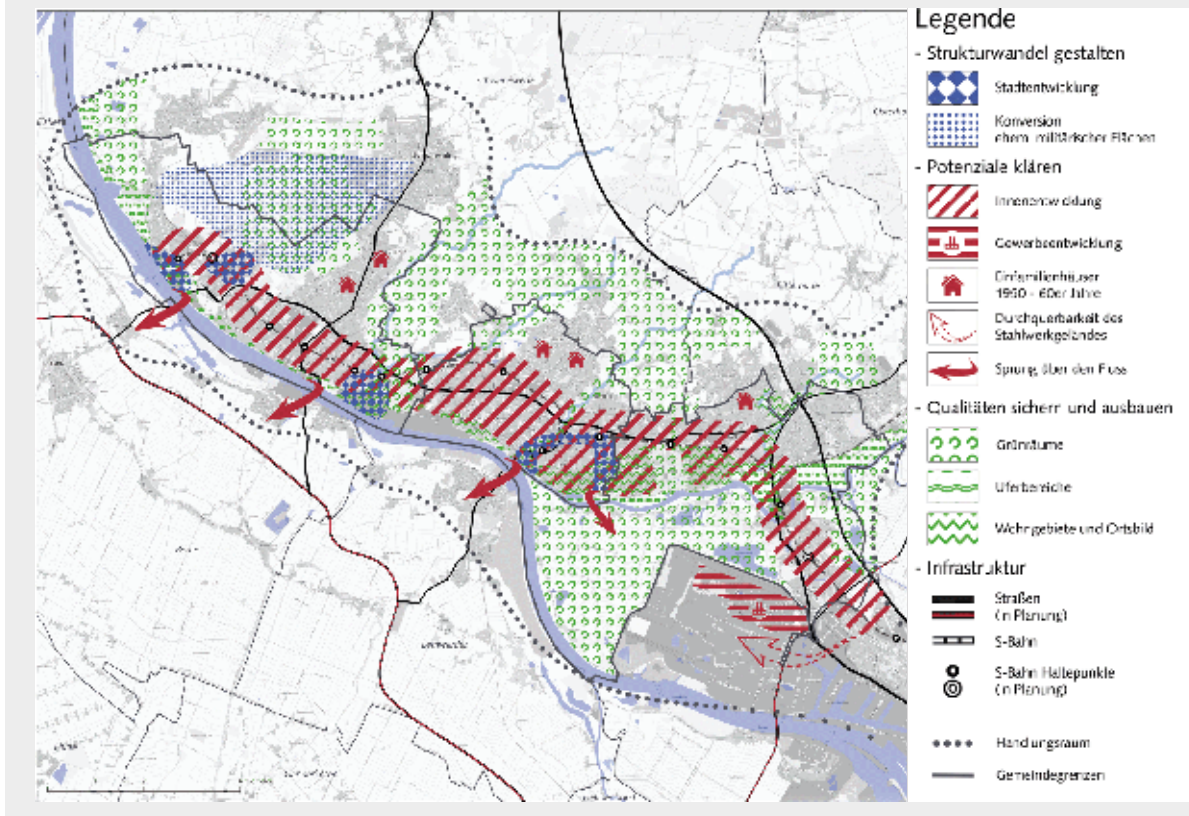
Vor dem Hintergrund der beschriebenen Entwicklungen entsteht seit 2010 das „Gewerbegebiet BWK“. Basis hierfür ist der im Jahr 2010 erstellte Masterplan, der durch ein Vermarktungskonzept für den Standort flankiert wird. Zwar konnte ein Großteil der freigemachten Gewerbeflächen in der Zwischenzeit durch Unternehmensansiedlungen belegt werden, die Inwertsetzung und Nachnutzung der zahlreichen historischen Gebäude auf dem Gelände verlief in der Vergangenheit allerdings nur sehr schleppend, so dass ein großer Teil des Ensembles leer steht und teils von Verfall betroffen ist. Nun wird Seitens des Senats die Errichtung eines zentralen Berufsbildungscampus an diesem Standort verfolgt.

Zielsetzung ist es, den nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes im Kämmerei-Quartier als Berufsbildungscampus zu entwickeln und parallel die Ansiedlung von Handwerk und kleinteiligem Gewerbe auf den verbleibenden Flächen zu unterstützen. Hierdurch sollen Synergien zwischen Gewerbe und beruflicher Bildung, aber auch ein bedeutender Impuls für das



Abb. 5 Historisches Luftbild 1956, Quelle: GeoInformation Bremen

Handlungsfelder (Auszug Räumliches Entwicklungskonzept Bremer Norden), 2016



Querschnittsorientierte Strategien und Konzepte

Integriertes Struktur- und Entwicklungskonzept (ISEK) für den Bremer Norden (2019)

Für den Bremer Norden werden Ansätze und Ziele zur Stärkung in den Bereichen (1) Arbeit, Wirtschaft und Verkehr, (2) Bauen, Wohnen und Freiraum, (3) Bildung, Soziales und Kultur sowie (4) Zivilgesellschaft und Identität formuliert. Des Weiteren sind themenbezogene Kooperationen (z.B. Konversion, Wohnungsbau, Gewerbe, Freiraum) mit dem Bremer Umland anzustreben.

Zum Ortsteil Blumenthal werden konkret folgende Ansätze thematisiert:

- Umsetzung der Projekte aus der Masterplanung Zentrum Blumenthal aus 2011
- Weiterentwicklung und Erschließung Gewerbegebiet sowie Campus BWK-Gelände
- Umsetzung eines Verkehrskonzepts zur Belebung des alten historischen Zentrums
- Entwicklung des Bahnhofs und des alten Bahnhofgebäudes
- Potentiale des Flussufers nutzen, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Weserufers verbessern (u.a. zwischen Bahrsplate und Wätjens Park sowie Verbindung zwischen Busbahnhof und Weserpromenade)
- Behebung städtebaulicher Missstände/ Prüfung Fördermöglichkeiten

Räumliche Entwicklungsperspektiven für den Bremer Norden (2018)

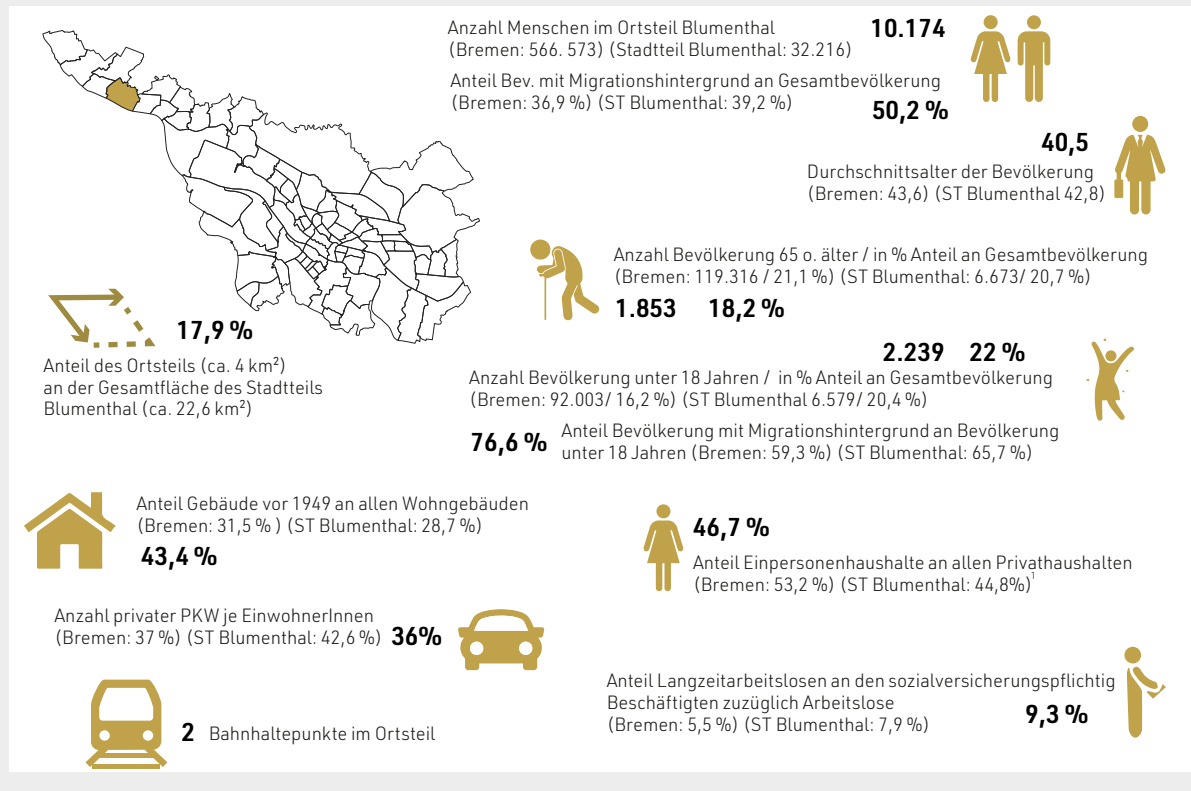
Das Konzept bietet zunächst Orientierung im Hinblick auf eine strategische Positionierung des Bremer Nordens. Als zentrale Ziele für den Bremer Norden werden festgehalten, dass der Wohn- und Arbeitsstandort für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen zu stärken sowie seine Erreichbarkeit und Verknüpfung zur Stadt Bremen und zum Umland zu verbessern sind. Die Innenentwicklung soll dabei innerhalb des Siedlungsbandes entlang der Weser, der Lesum und der Regio-S-Bahn erfolgen.

Die Entwicklungsperspektive umfasst acht Schlüsselmaßnahmen. Hier werden u.a. die Sicherung der örtlichen Mitten, die Stärkung der Innenentwicklung und der Kreativszene sowie die Verbesserung des Images und der Identität „Bremen-Nords“ benannt. Eine weitere ist die (Weiter-)Entwicklung und Aufwertung der Mitte von Blumenthal (Zentrum+Kämmerei-Quartier):

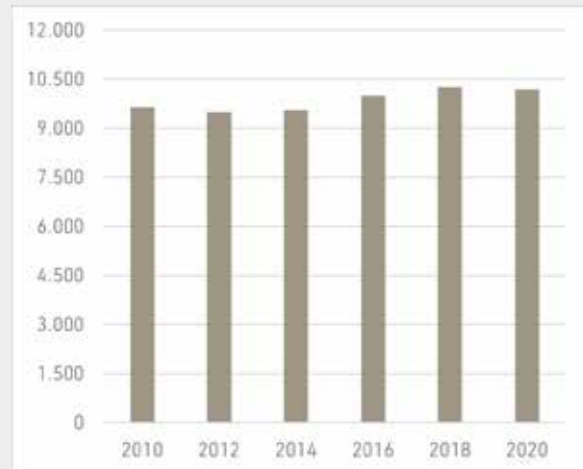
- IEK Blumenthal erstellen
- Imagekampagne
- Umsetzung Verkehrskonzept
- Nachnutzung für das Rathaus
- Präzisieren und Korrigieren von Lage und Nutzungen des Zentrums, neues Konzept für den Marktplatz
- Spürbare Anbindung an die Wasserkante, Einbindung Bahrsplate
- BWK revitalisieren: Räume und Chancen in Szene setzen, mit Leben füllen, dabei das Nutzungsspektrum erweitern

Ortsteil Blumenthal in Zahlen,

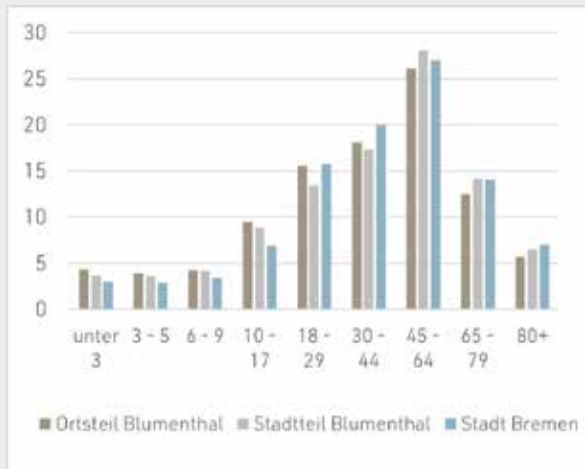
Quelle: https://www.statistik-bremen.de/soev/statwizard_step1.cfm - Stand Datensatz 31.12.2020



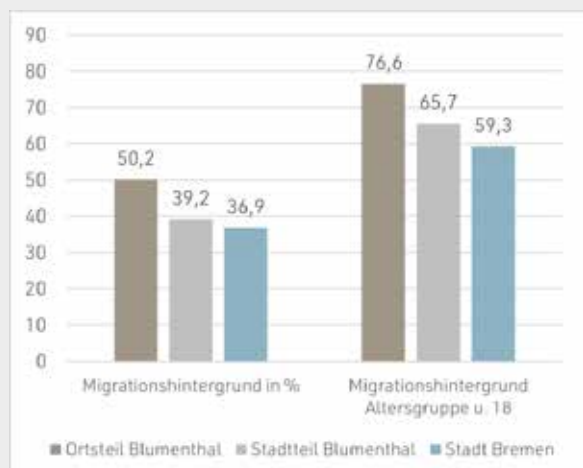
Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Blumenthal



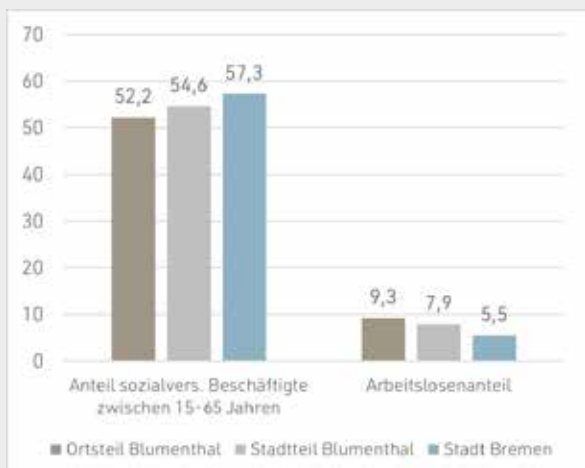
Bevölkerungsanteil nach Alter (%)



Migrationshintergrund



Arbeitsdaten



Bestandsanalyse

Bevölkerungsstruktur und soziodemografische Daten

Hinsichtlich der Analyse der Bevölkerung sowie der soziodemografischen Aspekte werden die vorliegenden Daten des Statistischen Landesamtes Bremens auf Ortsteilebene und auf Stadtteilebene mit Stand vom 31.12.2020 herangezogen. Da dem Untersuchungsgebiet zentrenrelevante Funktionen zuzuschreiben sind, ist die Betrachtung der soziodemografischen Daten auf der Ortsteilebene sowie auf der Stadtteilebene eine sinnvolle Vorgehensweise, da somit auch mögliche Infrastrukturbedarfe erfasst werden, die im Einzugsbereich des alten Stadtteilzentrums liegen und durch dieses versorgt werden können.

Blumenthal wächst

Während der vergangenen Jahre ist Blumenthal fast kontinuierlich gewachsen. Durch die Aufnahme von zahlreichen geflüchteten Menschen 2015/2016 gab es einen deutlichen Bevölkerungszuwachs. Viele international zugewanderte Menschen haben sich mittlerweile dauerhaft im Stadtteil bzw. Ortsteil niedergelassen. In Bezug auf das Jahr 2010 lässt sich eine positive Bevölkerungsentwicklung von rund 5,5% bis 2020 ausmachen.

Blumenthal ist jung

Der Ortsteil Blumenthal wird durch eine sehr junge Bevölkerung geprägt. Der Anteil der Bevölkerung bis 29 Jahre ist überdurchschnittlich hoch, sowohl im Vergleich zum Stadtteil Blumenthal als auch im gesamtstädtischen Kontext. Bei den Altersgruppen über 29 Jahre zeigt sich infolgedessen ein umgekehrtes Bild.

Blumenthal – ein Standort mit vielen Familien

Der Anteil von Haushalten mit Kindern im Ortsteil Blumenthal (rd. 25 %) liegt rund 6%-Punkte über dem städtischen Durchschnitt. Bei den 1-Personen-Haushalten liegt der Anteilswert hingegen mit etwa 47% unter dem städtischen Durchschnittswert von rund 53%.

Blumenthal übernimmt eine Schlüsselaufgabe bei der Integration

Im Ortsteil Blumenthal verfügt jede zweite Person über einen Migrationshintergrund. Im Vergleich zum Stadtteil Blumenthal und zur Stadt Bremen ist dieser Wert als sehr hoch einzustufen. Im Bremer Norden liegt nur der Ortsteil Grohn mit einem Anteil von knapp 55% höher. Betrachtet man die Altersgruppe der unter 18-jährigen, so zeigt sich hier im Ortsteil, dass lediglich ein Viertel der jungen Bevölkerung über keinen Migrationshintergrund verfügt: Blumenthal ist divers und vielsprachig. Der Ortsteil übernimmt entsprechend wichtige Integrationsaufgaben.

Geschwächte Berufsperspektive in Blumenthal

Die Beschäftigungsquote, das heißt der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der Altersgruppe der 15- bis 65-jährigen, liegt bei gut 52% und knapp 5%-Punkte unterhalb des Bremer Schnitts. Auch im Hinblick auf die Arbeitslosenquote zeigt sich ein eindeutiges Bild im Ortsteil Blumenthal, die mit über 9% deutlich über dem städtischen Wert liegt. Der Ortsteil Blumenthal liegt im Hinblick auf die Beschäftigungslage und Arbeitslosenquote auf Platz 5 im stadtweiten Vergleich und ist dementsprechend als geschwächt zu bewerten.

Auch im Hinblick auf die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGBII) zeigt sich ein ähnliches Bild. Während in der Stadt Bremen rund 14,4% der Personen in Bedarfsgemeinschaften leben, liegt die Quote im Stadtteil Blumenthal bei 22,9% und im Ortsteil Blumenthal bereits bei 27,8% und somit fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt.

Qualifikationsrückgang bei den Schüler:innen in Blumenthal

Zieht man die Abiturabschlussquote (in Bezug auf die Altersgruppe 17-21 Jahren) heran, so ist es auffällig, dass sowohl in der Stadt Bremen als auch im Stadt- und Ortsteil Blumenthal ein deutlicher Rückgang von

2015 bis 2020 stattgefunden hat. Dieser fällt mit einem Rückgang von etwa 10%-Punkten im Ortsteil Blumenthal jedoch am deutlichsten aus. Diese Entwicklung geht zeitlich einher mit dem seit 2015 einsetzenden internationalen Migrationsgeschehen. Die Entwicklung betrifft insbesondere den Ortsteil und damit das Untersuchungsgebiet.

Sehr niedriger Status im Monitoring Soziale Stadtentwicklung

Als Basis für die Bewertung von Stadt- und Ortsteilen als WiN-Fördergebiet (Programm „Wohnen in Nachbarschaften“) erfolgt in regelmäßigen Abständen ein sogenanntes Monitoring der sozialen Stadtentwicklung. Hierbei wurden bis 2017 auf Baublockebene einzelnen Leitindikatoren herangezogen und als ein Frühwarnsystem etabliert. Die räumliche Abgrenzung der statistischen Einheiten wurde 2018 geändert. Statt baublockweise werden Daten seitdem für die sogenannten „statistischen Quartiere“ erhoben, die sich räumlich zwischen Ortsteil und Baublockebene einordnen und mindestens 1.000 Einwohner:innen umfassen. Für die statistischen Quartiere werden vier Leitindikatoren (Sprachförderbedarf, Nicht-Abiturquote, Transferleistungsbezug unter 15 Jahren und Transferleistungsbezug über 15 Jahren) herangezogen, deren Gesamtindex somit ein zentraler Indikator ist für die räumliche Konzentration von geringen Bildungserfolgen, materielle Armutslagen und Arbeitslosigkeit. Im Bremer Norden fallen Lüssum, die Grohner Düne und das alte Zentrum von Blumenthal in den Bewertungsindex „Sehr niedrig“.



Abb. 6 Blick in die Mühlenstraße mit historischer Gebäudesubstanz

Stadtstruktur und Gebäude

Das Untersuchungsgebiet setzt sich aus unterschiedlichen Teilräumen zusammen. Dieses lässt sich im Wesentlichen auf die Topografie und die historischen Funktionsbereiche zurückführen. Im Folgenden werden die Teilräume hinsichtlich ihrer städtebaulichen Struktur und aktuellen Bedeutung dargestellt.

Funktionsbereich Bahnhof und östlicher Ortseingang

Der historische Bahnhofsbau, mit einem typisch dunkelroten Backstein, ist noch heute ein wichtiger Halte- und Umsteigepunkt. Mit dem Umbau des unter den Blumenthaler:innen bekannten „Bushof Ständer“ zu einem Busbahnhof Blumenthal im Jahr 2017 wurde die Fläche den aktuellen Mobilitätsanforderungen (Fahrzeugaufstellung, Barrierefreiheit, Bordsteinhöhe, Wartebereiche und digitale Busanzeige) angepasst. Mit einem Neubauprojekt am Bahnhof ist das Ziel verbunden, das Bahnhofsgebäude wiederzubeleben (u.a. Umzug der Sparkasse) und den Standort in seiner Funktion als Mobilitätsdrehscheibe zu stärken. Der Bereich ist sehr weitläufig und stark versiegelt. Die Verkehrsanlagen dominieren den Raumeindruck und die Orientierung für Ortsfremde in Richtung Stadtteilzentrum ist verbesserungswürdig. Mit dem Amtsgericht im Süden und der nicht mehr im Untersuchungsgebiet liegenden evangelisch-reformierten Kirche fungieren der Bahnhof und seine Umgebung gewissermaßen als Orteingang. Die Wahrnehmbarkeit dieser Funktion ist bisher jedoch wenig ausgeprägt.

Historische Einkaufslage Mühlenstraße

Als eine typische Nord-Süd-Achse verläuft die Mühlenstraße topografisch vom Hochpunkt am Wasserturm über die Geestkante in Richtung Weser, endet jedoch am Marktplatz und an der ehemaligen Stadtkante zum historischen Betriebsgelände der BWK, das direkt hinter dem historischen Rathaus begann. Noch heute finden sich in der Mühlenstraße zahlreiche historische Gebäude, mal trauf- mal giebelständig. Im südlichen Abschnitt unterhalb der Fresenbergstraße beträgt der Anteil historischer Gebäude rund 50%. Einzelne Komplexe aus den 1970er Jahren bzw. 1980er Jahren bilden durch ihre Großmaßstäblichkeit einen sichtbaren Bruch, lassen jedoch durch einen Rückversatz mehr Platz im öffentlichen Raum zu. Sowohl durch die Höhenunterschiede einzelner Gebäude als auch durch die Topografie entsteht ein sehr vielfältiges Stadtbild. Die Erdgeschosszone übernahm viele Jahre lang eine Versorgungsfunktion für die Menschen im Quartier und Stadtteil. Mittlerweile übernimmt der kleinteilige Einzelhandel in der Mühlenstraße jedoch keine Leitfunktion mehr. Vereinzelt sind die Erdgeschosslagen weiterhin von Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch nicht standortgemäßen Nutzungen besetzt. Der Leerstand in diesen Lagen dominiert zudem deutlich. Auch der bauliche Zustand der Immobilien in diesen Lagen entspricht nicht den Erwartungen an ein Stadtteilzentrum, für fast 25% der Gebäude ist hier ein hoher Modernisierungsbedarf erhoben worden.

Struktur- und Funktionsbereiche im Untersuchungsgebiet



Verkehrsachse Landrat-Christians-Straße

Die Landrat-Christians-Straße übernahm schon zu Beginn des wirtschaftlichen Aufstiegs von Blumenthal eine verbindende und zugleich repräsentative Funktion. Hiervon zeugen insbesondere die großen historischen Einzelgebäude, die früher u.a. Rathaus, Post und Polizei aufnahmen. Die Dichte an historischen Gebäuden beträgt hier rund 70%. Gegenüber der Mühlenstraße wirkt der Stadtraum deutlich großzügiger, welches an der Straßenraumbreite und den größeren Gebäuden liegt. Die rückwärtigen Grundstücke sind meist stark versiegelt und werden als Stellplatz genutzt. Mit der Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wurde die Achse immer mehr zu einer dominierenden und durch den MIV geprägten Verkehrsader, die durch die Entwicklung eines Fachmarktzentrums im Süden des historischen Stadtteilzentrums auch in der jüngeren Vergangenheit an Bedeutung gewann. Eine Mischnutzung, aber auch Leerstand in der Erdgeschosszone, dominiert die Landrat-Christians-Straße. Zukünftig wird der Bereich deutlich an Bedeutung gewinnen, da hier seitens des aktuellen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes (ZNVK) der zentrale Versorgungsbereich ausgewiesen wird und die Landrat-Christians-Straße als Anbindung zum geplanten Berufsschulcampus auf dem Kämmerei-Quartier fungiert.

Kämmerei -Quartier – Industriensembel der ehemaligen BWK

Das Kämmerei-Quartier umfasst den historischen Produktions- und Verarbeitungsstandort der ehemaligen BWK. Neben der historischen, sehr imposanten Industriearchitektur, die zukünftig weitestgehend den Berufsschulcampus aufnehmen wird, wurde hier ein Gewerbe- und Industriegebiet erschlossen. Das Gebiet verfügt noch über einzelne, teilweise reservierte Entwicklungsflächen. Die historische Achse "An der Wollkämmerei", ein für ein Gewerbe- und Industriegebiet sehr hochwertig gestalteter, öffentlicher Erschließungsraum, fungiert als eine repräsentative Adresse und bildet eine Sichtachse in Richtung Weser. In der Vergangenheit fanden auf dem Areal schon kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Festivals oder Theateraufführungen statt. Auf der historischen Achse ist die entsprechende Infrastruktur für solche Veranstaltungen vorhanden.

Fachmarktzentrum Blumenthal-Center

Direkt westlich an das Kämmerei-Quartier schließt das Fachmarktzentrum „Blumenthal Center“ an. Hierbei handelt es sich um einen Komplex, der Anfang der 2000er Jahre entwickelt wurde und 2014/2015 eine Ergänzung in Richtung Bahrsplate erfuhr. Das Areal verfügt über eine große ebenerdige Stellplatzanlage,



Abb. 7 Hauptverkehrsachse Landrat-Christians-Str.



Abb. 10 Orientierungspunkt Wasserturm im Norden



Abb. 8 Industriekultur Bremer Woll-Kämmerei



Abb. 11 Überbelegte Wohngebäude an der George-Albrecht-Str.



Abb. 9 Autoaffiner Einkaufsstandort Blumenthal-Center



Abb. 12 Wohnquartier um die Lüder-Clüver-Str. mit einem hohen Besatz stadtbildprägender Gebäude



Abb. 13 Großer öffentlicher Grünraum Bahrsplate an der Weser

die im Hinblick auf die Kfz-Erreichbarkeit eine hervorragende Infrastruktur darstellt. Baulich und stadtegestalterisch handelt es sich um einen eher introvertierten Standort. Es besteht keine Interaktion mit dem umliegenden Umfeld, weder in Richtung Weser, noch zum historischen Stadtteilzentrum oder zur Bahrsplate.

Bahrsplate und Weserufer

Die Bahrsplate ist ein großzügiger öffentlicher Park mit verschiedenen Spiel- und Bewegungsangeboten. Die breite Weserstrandstraße trennt die Fläche allerdings deutlich vom Rest des Quartiers. Bei gutem Wetter wird der Park von zahlreichen Menschen aus dem Stadtteil aufgesucht. Im Nordwesten befindet sich die Hafenspitze zum Rönnebecker Hafen, die in Teilen brachliegt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Während der Zeit des Nationalsozialismus wurde die Fläche der Bahrsplate als Konzentrationslager genutzt. Zur Erinnerung an die Historie wurde auf dem Gelände eine Gedenkstätte eingerichtet. Das Weserufer wird aktuell in weiten Teilen ertüchtigt, um den Hochwasserschutzanforderungen gerecht zu werden. In diesem Zuge entsteht auch eine Weserpromenade, die eine Spazier- und Radverbindung zwischen dem Freiraum Bahrsplate und dem Kämmerei-Quartier bilden wird.

Wohnquartier westlich der Mühlenstraße

Rund um die George-Albrecht-Straße findet sich ein sehr heterogenes Umfeld. Einzelne historische Gebäude neben Brachflächen, Parkplätzen, gewerblichen Reststrukturen und Mehrfamilienwohngebäuden aus den 1970er Jahren prägen den Teilraum. In den 1960er Jahren und in den 1980er Jahren wurden hier weite Teile des Gebäudebestandes abgerissen und teilweise durch Neubauten ersetzt.

Insbesondere in den vor Ort als „Junggesellenwohnungen“ bekannten Einheiten in der George-Albrecht-Straße konzentrieren sich Bewohner:innen, die besonders von Beschäftigungslosigkeit, Bildungsbenachteiligung und Armutfolgen betroffen sind. Die Nachbarschaft erfährt in Folge der schwierigen Lebenslagen, den sichtbaren städtebaulichen Missständen und der wiederkehrenden Müllproblematik eine Stigmatisierung über die Grenzen des Stadtteils hinaus. Es wird zudem in den benannten Bereichen über ein eingeschränktes Sicherheitsgefühl von Externen berichtet.

Auch zwischen Kapitän-Dallmann-Straße und Weserstrandstraße besteht eine sehr heterogene Bebauungsstruktur. Vis-à-Vis zur Bahrsplate stehen große, teilweise bis zu sechsgeschossigen Wohngebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren neben teilweise kleineren Einfamilienhäusern.

Wohnquartier östlich der Mühlenstraße

Das Wohnquartier rund um die Lüder-Clüver-Straße wird durch eine Einfamilienhaus- bzw. Reihenhausstruktur geprägt. Häufig finden sich großzügige Gärten im rückwärtigen Bereich, die einzelne Blockinnenbereiche sehr grün erscheinen lassen. Die Straßenräume sind weitestgehend gefasst. Mit dem noch in Betrieb befindlichen Schulareal an der Lüder-Clüver-Straße sowie dem Standort der Katholischen Kirche und der Waldorfschule (historisches Volksschulgebäude) gibt es hier prägnante Gebäudeensembles, die das Wohnquartier in seiner eher homogen wirkenden Struktur durchbrechen.



Stadtbild + Gebäudesubstanz



**Vorbereitende Untersuchungen
Stadtteilzentrum Blumenthal und
Teile der BWK**

Bestandsanalyse / Ist-Situation

Stadtbild + Gebäudesubstanz

- Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen
- Einzeldenkmal
- Ensembleschutz
- Erhaltenswert lt. Denkmalpflege
- Stadtbildprägendes Gebäude (Historisches Gebäude)
- hoher Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf
- mittlerer Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf
- geringer Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf
- kein Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf

Stand: Beschlussvorlage April 2022
Kartierung: 16.03.2021

Kartengrundlage:
Landesamt Geoinformation Bremen

Hinweis: Abriss- und Umbautätigkeiten spiegeln sich zeitverzögert in Kartengrundlagen wider. In 2021, 2022 umgesetzte bauliche Veränderungen können daher nicht dargestellt werden.



Stadt- und Gebäudebestand

Es befinden sich rund 300 Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet. Teilweise besteht ein Gebäude aus mehreren Gebäudeteilen. Diese wurden dann nach ihrem Erscheinungsbild und Zustand in der Bewertung zusammengefasst.

Das Stadtteilzentrum wird von überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung geprägt. Einzelne Ausnahmen gibt es zwischen der Kapitän-Dallmann-Straße und Weserstrandstraße. Bei den großen Gebäudekubaturen handelt es sich um typische Mehrfamilienhäuser aus den 1970er Jahren. Aber auch das klassische Einfamilienhaus ist präsent im Blumenthaler Stadtteilzentrum. Die in ähnlichen Gebieten oft zu beobachtende Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern ist hier nicht zu erkennen. Die meisten Gebäude weisen eine Traufständigkeit zur Straße auf, wobei die historischen Gebäude häufig auch über einen kleinen Seitengiebel in diesen Bereichen verfügen.

Stadt- und Gebäudebestand

Im Untersuchungsgebiet befinden sich eine hohe Anzahl sogenannter stadtbildprägender Gebäude. Als stadtbildprägend werden Gebäude definiert, die von Seiten des Denkmalschutzes als Denkmal (7 %) oder als erhaltenswert (8 %) eingestuft wurden oder die während der durchgeführten Kartierung aufgrund ihrer Fassade, Schmuckelemente bzw. typischer Gebäudestrukturen der Kategorie „historisch/vor 1940 errichtet“ zugeordnet wurden (36 %). Somit fällt jedes zweite Gebäude in die Kategorie „stadtbildprägend“.

Die bereits unter Schutz gestellten Objekte befinden sich weitestgehend auf dem Areal der ehemaligen BWK, dem heutigen Kämmerei-Quartier, sowie in seinem direkten Umfeld. Weiterhin sind der Wasserturm, die Kirche der Martin-Luther-Gemeinde und der Bahnhof jeweils als Einzeldenkmal eingetragen.

Erhaltenswerten Gebäude verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Diese umfassen die größeren Bildungs- und Kirchengebäude an der Fresenbergstraße bzw. Lüder-Clüver-Straße, aber auch Einzelobjekte entlang der Landrat-Christians-Straße und Kapitän-Dallmann-Straße. In diesem Zusammenhang sticht das sogenannte Jungesche Haus am Marktplatz heraus. Dieses gilt als baugeschichtlich bedeutsames Objekt und steht an einer sehr prominenten Lage im Stadtraum.

Der Bestand an sogenannten historischen Gebäuden zeigt ebenfalls eine Verteilung über das gesamte Untersuchungsgebiet. Eine gewisse Konzentration ist in der südlichen Mühlenstraße, in der östlichen Kapitän-Dallmann-Straße, der südlichen Seite der Lüder-Clüver-Straße sowie der Landrat-Christians-Straße auszumachen.

Da es sich bei den stadtbildprägenden Gebäuden um eine Mischung aus bürgerlichen Wohn- und Geschäftshäusern aus der 19./20. Jahrhundertwende und nicht um die typischen Altbremer Häuser handelt, stellt der Standort des Stadtteilzentrums Blumenthal aufgrund seiner Bausubstanz eine Besonderheit im gesamtstädtischen Kontext dar.

Modernisierung und Instandsetzungsbedarf der Gebäude

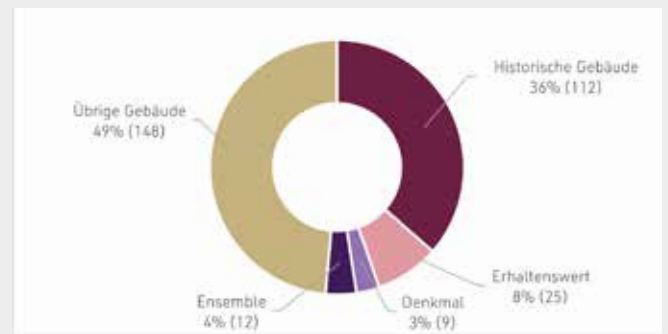
Bei der Gebäudebewertung wurde das äußere Erscheinungsbild bewertet. Dabei wurden insbesondere Fassadenzustand, Fenster, Türen und das Dach in Augenschein genommen. Eine detaillierte Bewertung der Bausubstanz sowie der Zustand der Innenräume erfolgte in diesem Rahmen nicht. Folglich kann die Bewertung in Einzelfällen vom tatsächlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf abweichen.

Die Gebäude wurden in vier unterschiedliche Kategorien eingeteilt:

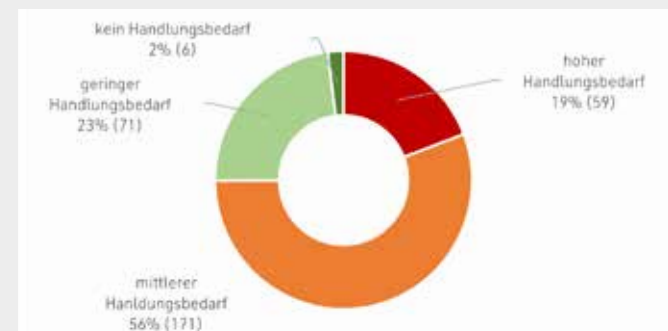
- Kein Handlungsbedarf (Fassade: Mauerwerk, Anstrich und Putz ohne Schäden, Fenster: Isolierverglasung, Dach: keine sichtbaren Schäden der Dacheindeckung)
- Geringer Handlungsbedarf: leichte äußerliche Mängel (Fassade: leichte Fugenschäden/ leichte Putzschäden, Fenster: intakte Doppelverglasung, Dach: leicht verwitterte Dacheindeckung)
- Mittlerer Handlungsbedarf: renovierungsbedürftig mit Instandsetzungsaufwand (Fassade: leichte Schäden am Mauerwerk, Putzschäden, fehlende Dämmung, Fenster: mangelhafte Doppelverglasung/Einfachverglasung, Dach: verwitterte Dacheindeckung)
- Hoher Handlungsbedarf (Fassade: Schäden am Mauerwerk, großflächige Putzschäden, Fenster: Einfachverglasung, schadhafte Rahmen und stärkere Schäden, Dach: schadhafte Dacheindeckung, schadhafte Traufe/Fallrohre und stärkere Schäden)

Bei der Bestimmung des äußeren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfes wurden auch Abschätzungen zum energetischen Erneuerungsbedarf getroffen, denn alte Fenster und Dächer sowie der Zustand der Fassade geben Hinweise auf die Gebäudehülle, die ein Indiz für ausstehende, energetische Erneuerungsbedarf darstellen. Hier gibt es häufig eine Diskrepanz zwischen der gutachterlichen Beurteilung im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen und den Einschätzungen von Eigentümer:innen. Häufig werden energetische Maßnahmen als entbehrlich angesehen, da die einsparbaren Heizkosten die Investitionskosten erst über einen längeren Nutzungszeitraum amortisieren. Meist finden erst bei einem Eigentumswechsel energetische Erneuerungsmaßnahmen statt.

Verteilung Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet



Gebäudebestand mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf



Handlungsbedarf nach Gruppierung in nicht stadtbildprägende Gebäude und stadtbildprägende Gebäude



Bewertung des Gebäudezustandes im Rahmen der Eigentümer:innenbefragung Dezember 2021 bis Januar 2022

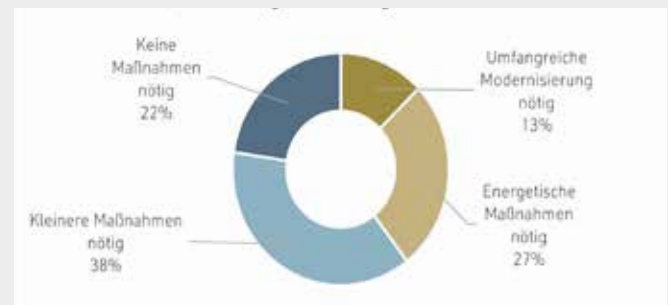




Abb. 14 Markantes historisches Gebäude „Jung'sche Haus“ am Marktplatz

Über das gesamte Gebiet zeigt sich ein erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsstau. Rund drei Viertel der Gebäude weisen mindestens einen mittleren Handlungsbedarf auf. Einen Anteil von rund 5 % dieser Kategorie entfallen auf Gebäude (bzw. Gebäudeteile) auf dem Kämmerei-Quartier. Ansonsten gibt es einen besonders hohen Anteil in der Mühlenstraße, hier schwerpunktmäßig im mittleren Abschnitt. Die hohe Leerstandsquote im gleichen Bereich lässt vermuten, dass fehlende wirtschaftliche Perspektiven einer der Gründe für den Modernisierungs- und Instandsetzungsstau sind. Der Handlungsbedarf fällt insbesondere in den Bereichen energetische Sanierung sowie regenerative Energiegewinnung und -nutzung auf. Das Solardachkataster der Stadt Bremen verweist auf ein großes Potenzial für Solarflächen in großen Teilen des Gebietes.

Betrachtet man die Verteilung auf die stadtbildprägenden Gebäude, so zeigt sich, dass im Bereich „hoher Handlungsbedarf“ fast alle Gebäude als stadtbildprägend eingestuft wurden. Bei diesen Gebäuden sind entsprechende Maßnahme mit einem erhöhten finanziellen Aufwand verbunden. In die Kategorie „mittlerer Handlungsbedarf“ fallen immerhin noch gut 50% stadtbildprägende Gebäude.



Abb. 15 Historische Gebäudesubstanz mit hohem Handlungsbedarf

Im Hinblick auf die Stadtbildqualitäten geht von diesen, sich meist im Privateigentum befindenden, Gebäuden eine hohe Wirkung für den gesamten Raum aus. Wird in diese Gebäude nichts mehr bzw. kaum noch investiert und werden diese auch nicht ausreichend gepflegt, so ist das ein offensichtliches Merkmal einer fehlenden wirtschaftlichen Perspektive.

Materialität Gebäudefassaden

Für das Stadtbild sowie die Wirkung ist die Materialität neben Gliederungs- und Gestaltungselementen wie Fenster, Türen oder Balkone prägend. Aus diesem Grund erfolgte die Aufnahme der zur Straße hin ausgerichteten Fassade bzgl. ihrer prägenden Materialität.



Abb. 16 Historische Gebäudesubstanz mit hohem Handlungsbedarf

Die markanten, historischen Gebäude im Untersuchungsgebiet verfügen in den meisten Fällen über eine rote Klinkerfassade: Wasserturm, Ensemble Kämmerei-Quartier, historisches Rathaus, Bahnhof, Jungesche Haus und historische Schulgebäude. Ansonsten zeigt sich ein sehr gemischtes Stadtbild mit einem hohen Anteil an Putzfassaden, wobei diese in unterschiedlichen Farben vorzufinden sind. Das sehr abwechslungsreiche Fassadenbild spiegelt auch die bauliche Heterogenität wider, was jedoch nicht als störend empfunden wird, solange die Bauvolumen einer ähnlichen Sprache folgen. Eigentumsstruktur

Eigentumsstruktur

Die Stadt Bremen ist, abgesehen von einem kurzen Teil der südlichen historischen Achse im Kämmerei-Quartier, Eigentümerin aller Erschließungsstraßen im Untersuchungsgebiet. Weiterhin befinden sich große Teile des Kämmerei-Quartiers in städtischem Eigentum. Diese Flächen unterliegen damit dem direkten Einflussbereich der Stadt Bremen. Darüber hinaus tritt die Stadt als Eigentümerin des Schulstandortes Grundschule Wigmodistraße, des Schulstandortes Lüder-Clüver-Straße, des historischen Rathauses samt Anbau sowie zweier Parkplatzanlagen im Stadtteilzentrum in Erscheinung. Weiterhin befindet sich die gesamte Bahrsplate mit Hafenspitze im städtischen Eigentum.

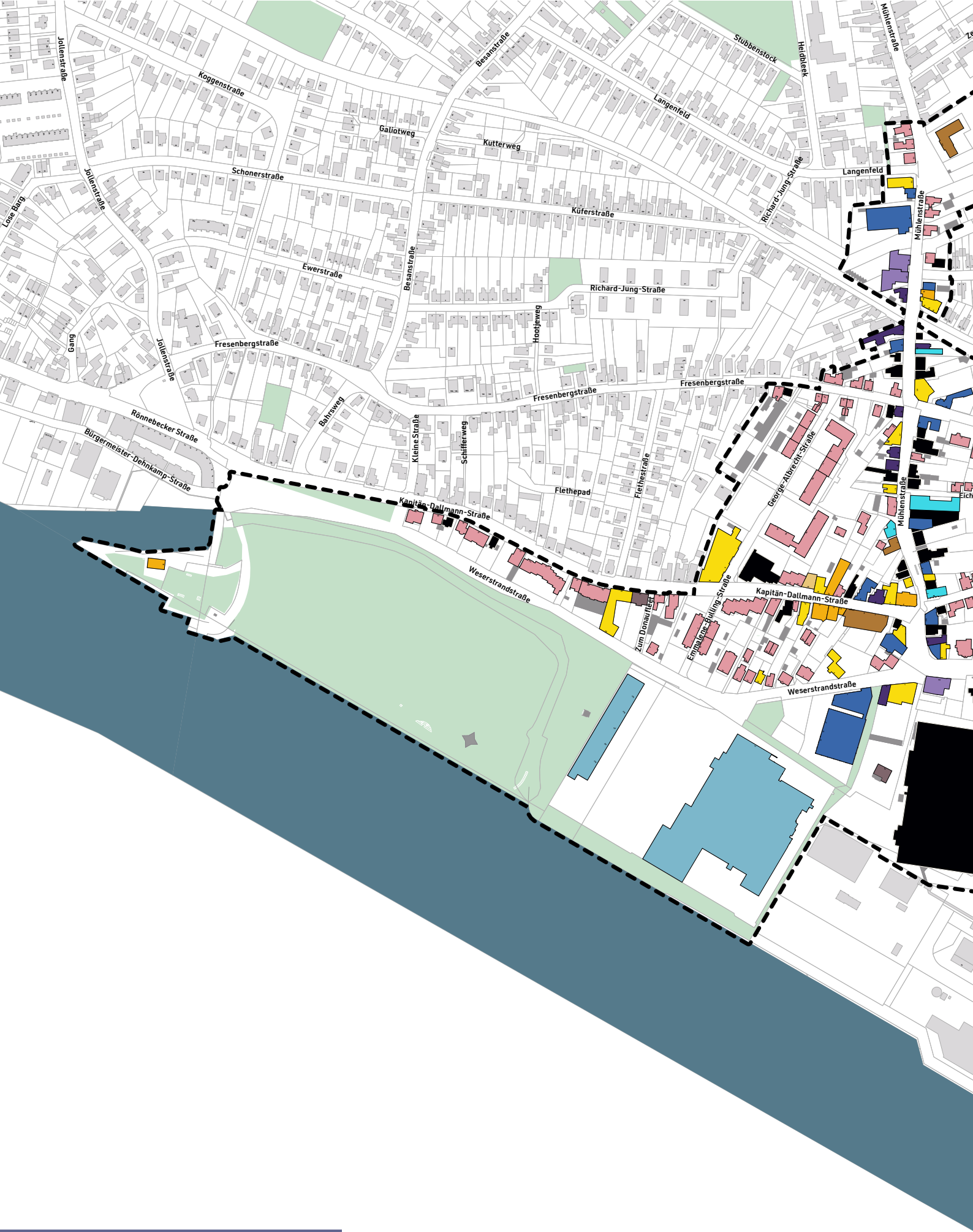
Auch die Kirchen verfügen über Grundstücksbesitz im Untersuchungsgebiet. Dieser umfasst jeweils die Kirchengebäude und benachbarten Gemeindezentren. Die Gebäude im Stadtteilzentrum befinden sich in Privateigentum. Hierbei treten sowohl Einzelpersonen, Eigentumsgemeinschaften und Unternehmen auf. Fast 75% der ermittelten Privateigentümer:innen (über 500) im Gebiet verfügen über eine Bremer Adresse. Im Zuge der Eigentümer:innenbefragung (Dezember 2021 bis Januar 2022) konnte ermittelt werden, dass rund 48% der Teilnehmenden (Rücklaufquote von 33%) das Eigentum selbst nutzen. Grundsätzlich lassen sich aus diesen Indikatoren mit einem hohen Ortsbezug und auch eine recht hohe Eigennutzungsquote ein Interesse für die Standortentwicklung ableiten.



Abb. 17 Stadtbildprägender Gebäudesbestand in der Kapitän-Dallmann-Str. in unterschiedlichem Zustand



Abb. 18 Ehem. Rathaus an der Landrat-Christians-Str. steht unter Denkmalschutz und ist nur teilweise in Nutzung



Nutzungen



**Vorbereitende Untersuchungen
Stadtteilzentrum Blumenthal und
Teile der BWK**

Bestandsanalyse / Ist-Situation

Nutzungen (EG)

- Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen
- Einzelhandel
- Sonderform Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Spielhallen/Wettbüros
- Gewerbe
- Wohnen
- Beherbergungsbetrieb
- Kulturelle/ Soziale Einrichtung
- Öffentliche Einrichtung
- Bildungseinrichtung (Kita, Schule)
- Sonstige
- Leerstand
- Nebengebäude

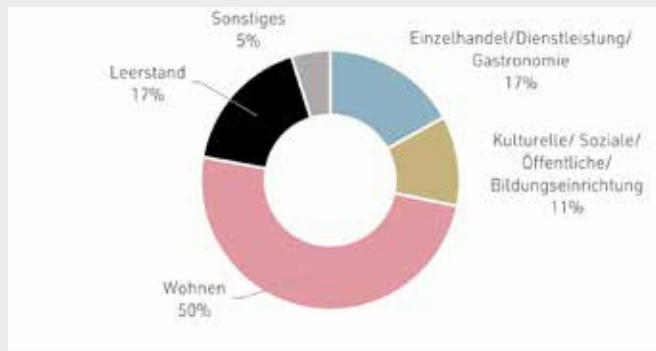
Stand: Beschlussvorlage April 2022
Kartierung: 16.03.2021

Kartengrundlage:
Landesamt GeoInformation Bremen

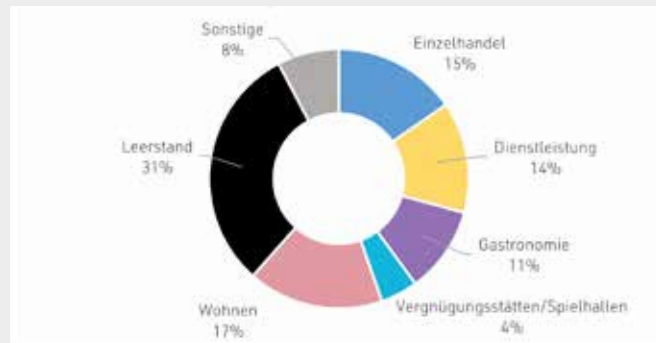
Hinweis: Abriss- und Umbautätigkeiten spiegeln sich zeitverzögert in Kartengrundlagen wider. In 2021, 2022 umgesetzte bauliche Veränderungen können daher nicht dargestellt werden.



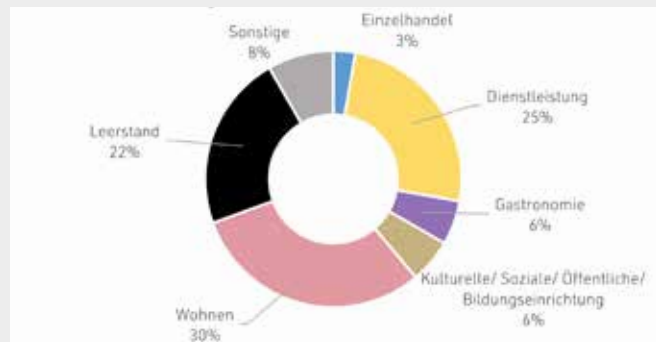
Erdgeschossnutzung im Untersuchungsgebiet



Erdgeschossnutzung Mühlenstraße



Erdgeschossnutzung Landrat-Christians-Str.



Nutzungsstruktur

Im Zuge der Bestandsaufnahme am 16.03.2021 erfolgte auch eine Gebäudekartierung der Nutzungen im Erdgeschoss sowie der ersichtlichen Wohnnutzung in den Obergeschossen. Die genaue Lage kann der entsprechenden Karte entnommen werden. Im Folgenden werden die einzelnen Funktionen und Nutzungen thematisch gegliedert dargestellt.

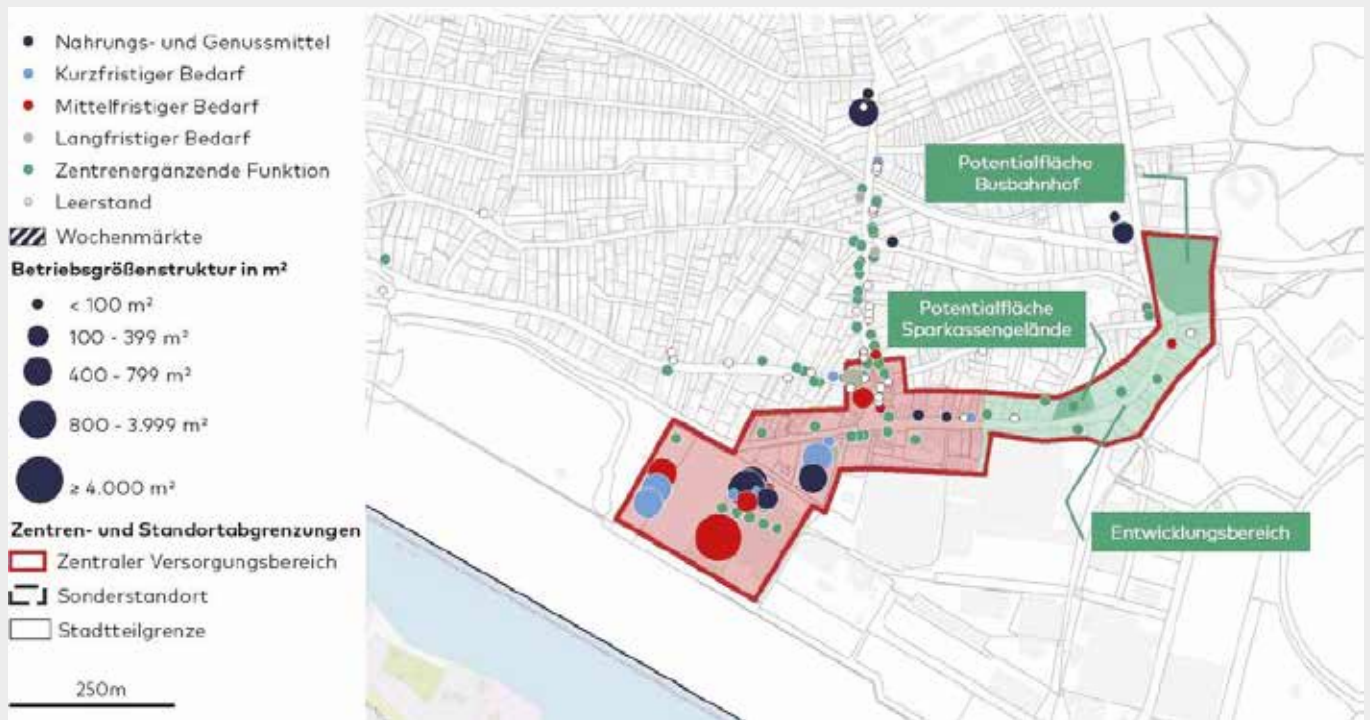
In der Erdgeschosszone (EG) des Untersuchungsgebietes findet sich ein typischer Mix aus Handel, Dienstleistungen und Gastronomie in den Hauptlagen, ergänzenden kulturellen, sozialen und öffentlichen Einrichtungen sowie Wohnen in den Randlagen. Über das gesamte Gebiet ist mit 17% eine hohe Leerstandsquote auszumachen. Diese stellt sich auf dem Areal des Kämmerer-Quartiers im Ausschnitt des Untersuchungsraums mit fast 80% sowie in den Handelslagen Mühlenstraße (31%) und Landrat-Christians-Straße (22%) noch drastischer dar. Im Kämmerer-Quartier ist dieser Anteil auch durch großflächige, zum Abriss vorgesehene Hallenstrukturen und der angestrebten Immobilienentwicklung zu erklären.

Lokale Wirtschaft

Als ein ehemals starker Produktions- und Arbeitsstandort kann Blumenthal auf eine sehr prosperierende Zeit zurückblicken, die sich heute insbesondere im historischen Gebäudebestand widerspiegelt. Grundsätzlich hat der Standort durch seine Randlage in Bremen, der bisher fehlenden Perspektive für die historische Gebäudesubstanz des ehemaligen BWK-Geländes sowie der allgemeinen bundesweiten Entwicklung von Stadtteilzentren deutlich an Attraktivität verloren.

Die Akteure sind im Wesentlichen in zwei Interessenverbänden organisiert. Der in den 1970er Jahren gegründete Verein „Blumenthal aktiv“ setzt sich dafür ein, den Standort und die Wirtschaftskraft zu stärken. Der Verein wird mit einem jährlichen Budget von aktuell 10.000 € öffentlichen Fördermitteln ausgestattet. Zudem gibt es eine weitere Grundförderung von 28.000 € für das Stadtteilzentrum Blumenthal aus Fördertöpfen von der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa. Im Jahr 2015 gründete sich die „Initiative Blumenthal“, die insbesondere den Ortsteil und das historische Stadtteilzentrum in den Fokus nimmt und hier als Projektpartnerin von diverseren Aktionen und kleineren Projekten auftritt.

Zentraler Versorgungsbereich Zentrum Blumenthal, Quelle: Stadt+Handel 2020 (Erhebung 2016-2017)



Mit dem Fachmarktzentrum am Müllerloch befinden sich rund die Hälfte der stadtteilspezifischen Verkaufsflächen direkt im Untersuchungsgebiet. Zahlreiche Magnetbetriebe tragen dazu bei, dass die Zentralität des Standortes Blumenthals in einzelnen Warengruppen überdurchschnittlich ist (u.a. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie).¹ Hier kann der Standort u.a. auch von Kaufkraft aus dem niedersächsischen Umfeld profitieren. Die historisch einst bedeutsame Mühlenstraße hat in den letzten Jahren hingegen weiter an Attraktivität verloren und stellt kein funktionierendes Zentrum mehr dar.² Mit der letzten Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes wurde die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Blumenthal entsprechend angepasst.

Die Nutzungsauswertung des Standortes Mühlenstraße im Zuge der VU ergab, dass rund jede dritte Erdgeschossseinheit leer steht. Ansonsten besteht eine ausgeglichene Mischung aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Bei einem großen Teil der Betriebe handelt es sich um „Alteingesessene“. So gibt es neben einem Optikerfachgeschäft noch eine Konditorei, einen Buchladen, einen Wollladen und ein Eiscafé. Punktuell erfolgten im Zeitverlauf Neueröffnungen. Im Norden befindet sich ein Discounter, der eine fußläufige Versorgung der angrenzenden Quartiere sichert. Mit drei Spielhallen/Wettbüros südlich der Bahngleise gibt es eine hohe Dichte dieser als nicht standortgemäß zu bewertenden Nutzungen. Für die Betriebe liegt ein Bestandsschutz vor.

Gemäß des ZNVK soll künftig die Landrat-Christians-Straße als Versorgungsstandort an Bedeutung gewinnen. So werden hier aus Einzelhandelsperspektive die größeren Potenziale gesehen als im ehemaligen Versorgungsbereich der Mühlenstraße. Dieses lässt sich mit der Entwicklung eines neuen Berufsschulcampus im Kämmerer-Quartier sowie den Gebäude- und Flächenpotenzialen entlang der Straße begründen. Heute ist die Erdgeschosszone jedoch vornehmlich von Wohn- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Die Leerstandsquote ist mit 22% sehr hoch.



Abb. 19 Leerstehende Ladenlokale prägen den Eindruck der Mühlenstraße

¹ Stadt+Handel: Anlage zur Fortschreibung ZNVK, Bremen 2020, S. 111

² Stadt+Handel: Anlage zur Fortschreibung ZNVK, Bremen 2020, S. 109



Abb. 20 KuFZ mit KiTa Wasserturm mit großem Außenbereich



Abb. 21 Standort Grundschule Wigmodistraße im Ensemble mit KuFZ Wasserturm und Martin-Luther-Gemeinde

Gesellschaftliche Infrastruktur

Kinderbetreuung und Schulen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vier Kinderbetreuungsstandorte (Krippe und KiTa), ein fünfter wird im Mai 2022 eröffnet.

- KiTa und Familienzentrum Kapitän-Dallmann-Straße (städtischer Träger): 15 Krippenplätze, 70 Kindergartenplätze
- KiTa und Familienzentrum Wasserturm (städtischer Träger): 116 Kindergartenplätze, 94 Hortplätze
- KiTa Martin-Luther-Gemeinde Standort Wigmodistraße: 40 Kindergartenplätze
- Elterninitiative Kindergruppe Balu e. V. Standort Kaffeestraße: 10 Krippenplätze, 13 Kindergartenplätze
- KiTa Bremer Wolle Kids (Träger Hansea Sana Akademie) Standort Kämmerei-Quartier/Zum Krempel: 70 Plätze in 3 Krippen- und 3 Elementargruppen – Eröffnung Mai 2022

Das Betreuungsangebot der unter 3-Jährigen fällt für das Untersuchungsgebiet mit lediglich 25 Plätzen bisher sehr gering aus. Mit knapp 240 Betreuungsplätzen im Ü-3-Bereich (beitragsfrei für alle) konnte das Angebot in den vergangenen Jahren deutlich ausgebaut werden. Aktuell sind verschiedene neue Standorte zur Entwicklung im Gespräch, da der Bedarf auch im Ü-3-Bereich noch nicht gedeckt ist.

Direkt neben der KiTa und dem Familienzentrum Wasserturm befindet sich die Grundschule Wigmodistraße. Diese wird in den kommenden Jahren zur Ganztagschule umgebaut.

In der Fresenbergstraße verortet sich eine der drei Waldorfschulen in Bremen. Der Standort wurde 2010 bezogen. Es handelt sich um eine einzügige Schule mit zwölf Schulklassen. Die Waldorfschule betreibt zudem einen Schulgarten mit projektbezogenen Unterrichtsräumen in ehemaligen Ladeneinheiten in der Mühlenstraße.

An der Lüder-Clüver-Straße befindet sich ein Standort des Berufsschulzentrums Blumenthals (SZB), das perspektivisch in das Kämmerei-Quartier verlagert wird. Hierbei handelt es sich um die sozialpädagogischen Bildungsgänge sowie die Fachoberschule für Gesundheit und Soziales. Außerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich der Standort Eggstedter Straße mit dem Schwerpunkt Hauswirtschaft. Die Schulen kooperieren bereits mit KiTas, Grundschulen, Senioreneinrichtungen sowie Einrichtungen für den Bereich „Teilhabe Leben und Arbeiten“. Teilweise gibt es Schüler:innenfirmen mit entsprechenden Schwerpunkten.

Öffentliche und gemeinwohlorientierte Infrastruktur

Das Ortsamt befindet sich im Untersuchungsgebiet an der Landrat-Christians-Straße. Darüber hinaus hat auch das Quartiersmanagement Räumlichkeiten im Gebiet (Kapitän-Dallmann-Straße), um möglichst niedrigschwellig und gut sichtbar im Quartier präsent zu sein. Die Räumlichkeiten werden stark frequentiert. Da die Raumkapazitäten begrenzt sind, sind Treffen für größere Gruppen hier nicht möglich.

Der Verein Lebenshilfe Bremen e.V. betreibt in der Kapitän-Dallmann-Straße Beratungseinrichtungen der Frühförderstelle. Auch das Projekt Inklusionslotsen im Bremer Norden wird vom Standort aus begleitet. Dabei geht es insbesondere um die Gestaltung eines inklusiven Stadtteils und Teilhabemöglichkeiten für Menschen mit Behinderungen.

Das Polizeirevier Blumenthal befindet sich aktuell nördlich des Untersuchungsgebiets am Heidbleek. Dieser Standort soll mittelfristig aufgegeben und an eine zentralere Stelle verlagert werden.

Im Familienzentrum am Wasserturm wird im Anschluss an den Hort ein gut besuchter Offener Treff (OFT) für Kinder angeboten. Der Weiterbetrieb ist jedoch aufgrund der Ausbauarbeiten der benachbarten Grundschule zu einer Ganztagschule noch nicht abschließend geklärt.



Abb. 22 Zentraler Anlaufpunkt „Quartierstreff“ an der Kapitän-Dallmann-Str.



Abb. 23 Ehem. Bibliothek steht aktuell leer und erfüllt nicht die Standortanforderungen

Im Untersuchungsgebiet gibt es kein typisches Jugendfreizeitheim. Es findet lediglich ein aufsuchendes Cliques-Angebot für Jungen und Mädchen statt. Dieses ist jedoch stark vom Wetter abhängig, da geschützte Räumlichkeiten fehlen. Ein Andocken an Jugendfreizeitheimen außerhalb des Gebietes gelingt häufig nicht.

In den warmen Monaten finden in der George-Albrecht-Straße offene Spielangebote auf der Straße statt.

Kultur- und außerschulische Bildungsangebote

Ein bedeutender Träger zahlreicher Aktivitäten im kulturellen Bereich ist die QUARTIER gGmbH. QUARTIER betreibt seit 2016 das Kulturcafé NUNATAK im Jung'schen Haus direkt am Markplatz. Es bietet vielfältige Angebote im Innenbereich aber auch Aktionen auf dem Markplatz. Angegliedert ist ein unregelmäßig geöffnetes Repair-Café, das im Rahmen eines Klimaschutzprojektes ins Leben gerufen wurde.

Im nördlichen Abschnitt der Mühlenstraße wird ein Leerstand durch das Projekt „Supermarcks“ bespielt. Dieses Kooperationsprojekt von QUARTIER mit dem Gerhard-Marcks-Haus in der Bremer Innenstadt soll Kunst im Blumenthaler Alltag präsenter machen. Durch Workshopangebote werden Impulse im Sinne eines Kreativdialogs gesetzt.

Im ehemaligen Rathaus hat momentan das geförderte Sozial- und Beschäftigungsprojekt „Neue Wolle“ (Träger: QUARTIER gGmbH) Quartier bezogen. Das Projekt will Frauen im Quartier ansprechen und zielt darauf ab gemeinsam verschiedene Produkte rund um Wolle und Stoffe herzustellen. Der Verkauf von Produkten steht hierbei nicht im Vordergrund, sondern das regelmäßige Nachgehen einer Tätigkeit. Dies wird durch eine parallele Kinderbetreuung erleichtert. Im rückwärtigen Garten des historischen Rathauses vermitteln Ehrenamtliche im Projekt „BlumenKohl“ Umweltbildungskompetenzen.

Für die Wiedereröffnung der Stadtteilbibliothek wird seit längerem ein zentraler Standort im Stadtteilzentrum Blumenthal gesucht. Der ehemalige Standort westlich des historischen Rathauses kommt dafür nicht mehr in Betracht.

Die Bremer Volkshochschule (vhs) nutzt das DOKU Blumenthal für Veranstaltungen und Kurse. Grundsätzlich besteht ein Interesse auch Räumlichkeiten im Stadtteilzentrum nutzen zu können. Das DOKU Blumenthal befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebietes im Norden am Heidbleek. Es ist ein wichtiger Kultur-, Bildungs- und Begegnungsraum, der unterschiedliche Gruppen anspricht und entsprechend frequentiert wird. Das DOKU Blumenthal soll als Anlaufstelle an seinem Standort erhalten bleiben, es bestehen keine Absichten/Notwendigkeiten den Standort zu verändern.

Diese Projekte sind für die von mehrfacher Benachteiligung betroffenen Bewohner:innen von großer Bedeutung. Die Laufzeiten und Finanzierungsperspektiven der einzelnen Projekte sind jedoch sehr unterschiedlich und z.T. nicht langfristig gesichert.

Angestoßen u.a. durch das Engagement der Zwischenzeitzentrale Bremen (ZZZ) haben sich das Stadtteilzentrum von Blumenthal sowie das Gelände der ehemaligen BWK in den letzten Jahren als Standort für stadt- und regionalweite Kulturveranstaltungen etabliert. Das Straßenkunstfestival „La Strada“, Musikfestivals wie das 13-Grad-Festival und die sog. „Auswärts-spiele“ des Bremer Theaters haben in Verbindung mit kleineren innovativen Kulturformaten und Performances der ZZZ und/oder dem Träger Quartier e.V. dazu geführt, dass Blumenthal über die Stadtteilgrenzen Aufmerksamkeit erlangt und auch eine Vielzahl junger Besucher:innen und Künstler/Kreative angezogen hat.



Abb. 24 Standort Martin-Luther-Gemeinde mit kleinem Gemeindezentrum

Medizinische Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet befindet sich das überregional bedeutende Klinikum Bremen-Nord mit einem umfangreichen medizinischen Angebot. Im Untersuchungsgebiet gibt es ein breites Spektrum verschiedener medizinischer Fachpraxen und Physiotherapieeinrichtungen.

Wie auch in anderen Gebieten mit niedrigem sozialen Status, ist es auch in Blumenthal für die Ärzt:innen nicht einfach Nachfolger:innen für Praxen zu finden.

Die Vielsprachigkeit der im Quartier lebenden Menschen erfordert eine entsprechende Vielsprachigkeit in den Praxen und Einrichtungen, damit gesundheits- und präventionsbezogene medizinische Aufklärung und Diagnostik erfolgen kann. Angestoßen durch die Coronapandemie werden auch in Blumenthal seit März 2021 Gesundheitsfachkräfte eingesetzt. Darüber hinaus ist eine Gesundheitsfachkraft an einer Grundschule (Grundschule an der Wigmodistraße) tätig.

Perspektivisch ist zu prüfen, inwiefern diese Strukturen sich vor Ort festigen können. Entsprechende Anlaufpunkte sind daher sicherzustellen.

Religionsgemeinschaften

Im Gebiet befinden sich jeweils eine Kirche der evangelischen Kirche sowie der katholischen Kirche. Direkt an das Gebiet angrenzend in Bahnhofsnähe liegt zudem die Dr. Zeynel Abidin Moschee (IGMG Bremen) sowie eine weitere evangelische Kirche.

Beide Kirchen befinden sich in einem Umstrukturierungsprozess aufgrund der schwindenden Mitgliederzahlen. Die evangelische Martin-Luther-Gemeinde unterhält neben einer Kirche auch ein Gemeindezentrum mit angegliederter KiTa. Die katholische St.-Marien-Kirche mit gegenüberliegendem Gemeindezentrum modernisiert einzelne Räumlichkeiten des Zentrums, um zukünftig kooperative Angebote u.a. mit der Caritas hier anbieten zu können. Grundsätzlich streben die Kirchen eine stärkere Öffnung in den Stadtteil an.



Abb. 25 Standort St.-Marien-Gemeinde an der Fresenbergstr. mit gegenüberliegendem Gemeindezentrum



Abb. 26 Gemeindezentrum der St.-Marien-Gemeinde.

Sport

Die Sport- und Bewegungsinfrastruktur und -angebote im Untersuchungsgebiet sind begrenzt: Auf der Bahrsplate befinden sich informelle, vereinsunabhängige Bewegungs- und Sportanlagen, zu denen ein Fußballplatz, eine kleine Skateanlage sowie einer Disc-Golf-Anlage gehören. In Kooperation mit dem SV Werder findet auf dem Fußballplatz eine offene Fußballgruppe für junge Menschen statt. Darüber hinaus gibt es einen Bolzplatz in schlechtem Zustand auf Privatgrund an der George-Albrecht-Straße.

Im Untersuchungsgebiet gibt es ein kürzlich neu-eröffnetes Frauenfitnessstudio (Sommer 2021) in Marktplatznähe in der Kapitän-Dallmann-Straße. Die historische Achse im Kämmerei-Quartier wird teilweise für Fahrradfahrtrainings genutzt.

Aktuell bemüht sich eine private Initiative um die Errichtung einer Schwimmhalle in der ehemaligen Fliegerhalle im Kämmerei-Quartier. Zudem verfolgt der Verein für Turn und Tanz Farge-Rekum (VTT) den Bau eines Bewegungszentrums ebenfalls im Kämmerei-Quartier.

Wohnangebote

Die Wohnnutzung stellt über das gesamte Untersuchungsgebiet hinweg die dominante Erdgeschossnutzung dar (50%). Grundsätzlich stärkt eine hohe Wohnnutzung auch die Zentrumsfunktion, da hierdurch eine Grundfrequenz erzeugt wird.

Es befinden sich unterschiedliche Wohngebäudetypologien im Gebiet. Das Quartier östlich der Mühlenstraße ist eher durch den Typus des Einfamilien- bzw. Doppel- und Reihenhauses mit rückwärtigen, aneinander liegenden Gärten geprägt, wohingegen das Quartier westlich der Mühlenstraße vorwiegend durch Mehrfamilienhäuser mit deutlich geringerem Grünanteil dominiert wird. Teil dieses Bereiches sind Mehrfamilienhäuser in der George-Albrecht-Straße, in denen viele teilhabebenachteiligte Menschen eine Wohnung gefunden haben. Sanierungs- und Modernisierungstau, vermutete Überbelegung und illegale Müllablagerungen im Umfeld beeinträchtigen die Wohnverhältnisse und wirken sich negativ auf den öffentlichen Raum aus.

Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes wachsen viele Kinder und Jugendliche in beengten Wohnverhältnissen auf, so dass Lern- und Freizeitangebote außerhalb der Wohnung einen besonders hohen Stellenwert einnehmen.

Die Angebotsmieten im Stadtteil Blumenthal liegen mit durchschnittlich 6,30 €/m² ³ deutlich unter den Angebotsmieten für die Gesamtstadt Bremen von durchschnittlich 8,83 €/m² ⁴. Im Stadtteil selbst gibt es rund 420 Sozialwohnungen. Diese befinden sich jedoch schwerpunktmäßig im Ortsteil Lüssum-Bockhorn.

³ STEP Wohnen 2020

⁴ Wohnen und Bauen, Monitoring 2021

Große Wohneinheiten sowie Wohnungsangebote im höheren Preissegment sind im Untersuchungsgebiet nicht in ausreichender Zahl vorhanden. Im Stadtteil Blumenthal gab es in den vergangenen Jahren nur eine unterdurchschnittliche Entwicklung von Wohnungsneubau (1,1% von 2010 bis 2018) im Vergleich zu anderen Stadtrandlagen (3,5%) bzw. zur Gesamtstadt (4,1%).⁵

Die Wohnraumbedarfsprognose bis 2030 für den Stadtteil Blumenthal zeigt eine Neubaunachfrage von rund 720 Wohneinheiten (WE). Demgegenüber stehen gut 450 WE auf Potenzialflächen sowie in etwa 450 WE durch diffuse Bautätigkeiten. Insgesamt ist im Stadtteil Blumenthal ein Wohnbaupotenzial von gut 900 WE vorhanden. Strategisch sollte die Größe und der Zuschnitt des bestehenden Wohnraumangebotes nicht nur besser auf die Anforderungen der bereits hier lebenden Bevölkerungsgruppen ausgerichtet werden, mit einem entsprechenden Bedarf an Wohnungen mit einer größeren Zimmeranzahl, sondern auch Angebote für ökonomisch besser gestellte Bevölkerungsgruppen vorhalten, bei gleichzeitiger Quartiersaufwertung in Bezug auf die Infrastruktur und Gestaltung.⁶

Bodenpreisentwicklung

Die Preisentwicklung der Bodenrichtwerte⁷ zeigt für das Untersuchungsgebiet eine leicht positive Entwicklung. Bei den Mehrfamilienhäusern lag diese im Jahr 2012 bei 130 €/m² und in 2020 bei 250 €/m² für vergleichbare Grundstücksmerkmale. Im Einfamilienhaussegment stieg der Bodenpreis etwas geringer von 95 €/m² (2012) auf 130 €/m² (2020). Der Vergleich zu den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhäuser für das Stadtteilzentrum Vegesack (rund 390 €/m² bzw. in zentralen Lagen rund 660 €/m²) und Gröpelingen (400 €/m²) zeigt deutlich, dass das Blumenthaler Stadtteilzentrum grundsätzlich über ein niedriges Preisniveau verfügt.

⁵ STEP Wohnen 2020

⁶ ebd.

⁷ Boris HB unter <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/> (Aufruf am 25.08.2021)



Abb. 27 Ergebnisplan aus 2019 für das zukünftige Kammerei-Quartier (rote Gebäude: Bestand, blaue Gebäude: Neubau, Quelle De Zwarte Hond)

Relevante Fachplanungen und Entwicklungen im Themenbereich Nutzungsstruktur

WiN-Förderung Altes Zentrum Blumenthal (laufend)

Im Jahr 2013 wurde das Quartier in die Förderung des kommunalen Handlungsprogramms „Wohnen in Nachbarschaften“ (WiN) aufgenommen. WiN dient der Verbesserung alltäglicher Wohn- und Lebensbedingungen in benachteiligten Quartieren, der Entwicklung von Engagement und Mitwirkung von Bewohner:innen sowie der Zusammenarbeit lokaler Akteur:innen. Das alte Zentrum Blumenthal wurde seinerzeit zunächst als Gebiet mit flankierender Förderung ausgewiesen. In Gebieten mit flankierender Förderung ist der durch WiN im Gebiet einsetzbare Umfang personeller und finanzieller Ressourcen reduziert gegenüber einer regulären WiN-Förderung. Für die Vernetzungstätigkeit, Projektentwicklung und Beteiligung im Quartier ist seither ein Quartiersmanagement (QM) in einem Quartierstreff vor Ort im Einsatz.

Wichtige Projekte, die seither umgesetzt wurden, sind u.a. die Einrichtung einer temporären Spielstraße in der George-Albrecht-Straße, die Etablierung einer sich wöchentlich treffenden Frauengruppe sowie das Kooperationsprojekt „Klimaschutz in Blumenthal – ein Quartier im (Klima-) Wandel“, in dessen Rahmen ein Repair-Café und der Gemeinschaftsgarten „Blumen-Kohl“ entstanden sind.

2020 wurde Blumenthal in die reguläre WiN-Förderung aufgenommen und die Mittel für das QM und WiN-Gebiet in Blumenthal erhöht. Zum Jahresanfang 2021 konnte so im Quartierstreff Blumenthal eine Kontaktstelle eingerichtet werden, die als Anlaufstelle für neu zugezogene Bewohner:innen des Quartiers mit Migrationshintergrund dient und bei Fragen um Behördenangelegenheiten, Anträge und Verträge unterstützt. In näherer Zukunft soll die Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Träger Quartier e.V. intensiviert und ein gemeinsamer Quartiersverbund etabliert werden. Die Finanzierung erfolgt mit Unterstützung des Landesprogramms „Lebendige Quartiere“, das auf die langfristige strukturelle Absicherung von quartiersbezogenen Angeboten wie Quartierszentren abzielt.

Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNVK) (2020)

Das aktuelle Zentren- und Nahversorgungskonzept für Bremen mit Beschluss vom 03.12.2020 ist ein Steuerungsinstrument der Einzelhandelsentwicklung. Es weist u.a. die Abgrenzungen von Zentralen Versorgungsbereichen aus. In Bezug auf das Stadtteilzentrum Blumenthal trifft das ZNVK folgende Aussagen:

- Hohes Ausstattungsniveau im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich am Fachmarktzentrum mit wichtigen Ankerbetrieben, jedoch ohne funktionalen Zusammenhang zur Knochenfunktion der Mühlenstraße,
- Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches in Richtung Bahnhof Blumenthal entlang der Landrat-Christians-Straße, nur die Bereiche rund um den Marktplatz besitzen weiterhin den Status eines zentralen Versorgungsbereiches, die Mühlenstraße verliert diesen Status, Entwicklung der östlichen Bereiche bis zum Bahnhof (inkl. städtebaulicher Aufwertung) sowie
- Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten zur Steigerung der Funktion Stadtteilzentrum (insb. Bekleidung, Glas-Porzellan-Keramik (GPK)/Hausrat/Einrichtungszubehör, Medizinische und orthopädische Artikel/Optik; neue Medien/Unterhaltungselektronik).

Stadtentwicklungsplan Wohnen (STEP Wohnen) (2020)

Das STEP Wohnen bildet die gesamtstädtische Handlungsstrategie zur Entwicklung von Wohnraum. Es definiert Handlungsfelder mit untergeordneten Bausteinen, die ihren Widerhall in sog. Leitprojekten finden. Handlungsleitend bei der Umsetzung des Programms sind dabei:

- die soziale und funktionale Mischung in den Quartieren mit einer engen Verbindung von Wohnen und Arbeiten,
- die Stadt der kurzen Wege,
- der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie
- eine emissionsarme Mobilität.

Für den Bremer Norden sind insbesondere die Themen

Innenentwicklung, sozial gerechte Bodenordnung, innovative Pilotprojekte für „einfach, anders und begleitendes Wohnen“, Nutzungsmischung in sozial und ökologisch gerechten Quartieren sowie Bestandsentwicklung der Einfamilienhäuser, Bremer Häuser und Geschosswohnungsbau relevant.

Für das alte Blumenthaler Zentrum schlägt der STEP Wohnen Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand vor, mit denen Baulücken identifiziert, bewertet und in Wert gesetzt werden. Zudem wird der Erlass eines Bebauungsplans zur Forcierung der Innenentwicklung vorgeschlagen. Darüber hinaus enthält der STEP Wohnen zahlreiche weitere Bausteine, die übergreifend den Rahmen für die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes in Bremen und damit auch im Untersuchungsgebiet setzen.

BWK-Werkstattverfahren (2019)

Im Rahmen eines Werkstattverfahrens wurde für Teile des Kämmerei-Quartiers mit seiner besonderen Bausubstanz nach einer Konzeption zur Ansiedelung von fünf Berufsschulen (aktuelle Planungen sehen nur noch vier Schulen am Standort vor) gesucht.

Mit seinem Strukturkonzept überzeugte das Büro De Zwarte Hond. Aus der Analyse der schulischen Flächenbedarfe im Innen- und Außenraum und den lokalen Rahmenbedingungen entwickelte De Zwarte Hond ein Konzept, das die schulischen Flächenbedarfe mit schlüssigen Ideen für den öffentlichen Raum, vielfältigen Aufenthaltsbereichen für Schüler:innen sowie die Gewerbenutzung vereint.⁸

Freizeit- und Naherholungskonzept Bremen-Nord (2018/2019)

Hauptziel des Freizeit- und Naherholungskonzeptes für Bremen-Nord ist es, Tagesausflüge in den Bremer Norden zu fördern. Hierzu wurden vielfältige Kooperationen und Projekte aufgelegt. Im Rahmen der Konzeptionsumsetzung gilt es die touristische Infrastruktur zu verbessern, Bremen-Nord Produkte zu entwickeln und Kommunikationsangebote aufzubauen und zu etablieren. Folgende für das Untersuchungsgebiet bzw. das direkte Umfeld relevanten Hinweise werden aufgeführt:

- Museumsprofil Burg Blomendal ausarbeiten und schärfen,
- Parkqualitäten der Bahrsplate aufwerten (u.a. Profilierung Gedenkort, neue Anreize für Besuche, Veranstaltungsinfrastruktur) sowie
- Plätze mit Eventinfrastruktur ausstatten.

8 Auszug aus dem Juryprotokoll vom 16.12.2019

Immobilien-Standortmanagement Bremen-Blumenthal (2012-2014)

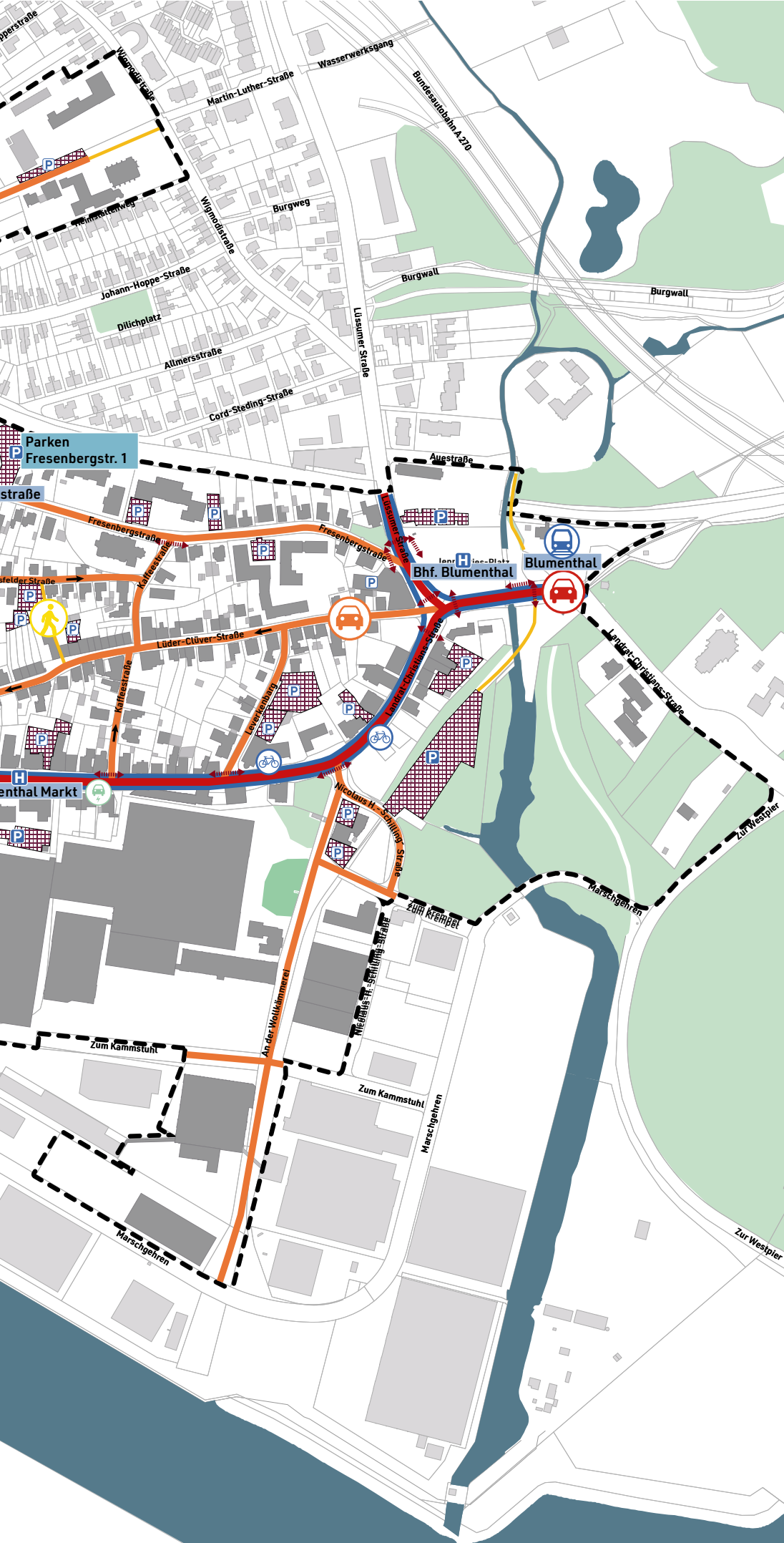
Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH begleitete im Auftrag von SWAH im historischen Stadtteilzentrum mit Fokus auf die südliche Mühlenstraße, den Marktplatz und Kapitän-Dallmann-Straße sowie Teile der Lüder-Clüver-Straße einen Beratungs- und Maßnahmenentwicklungsprozess. Der Prozess konnte die erhoffte Kehrtwende jedoch nicht einleiten. Als Fazit wurde festgehalten, dass externe Investitionen von zentraler Bedeutung seien, um eine positive Entwicklung des historischen Stadtteilzentrums einzuleiten.

Die zentralen Ergebnisse bei der Aktivierung von Immobilieneigentum für den Standort lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Fehlende Bereitschaft der Eigentümer:innen zur Bildung einer Standortgemeinschaft (keine vorhandenen finanziellen Mittel)
- Fehlende Bereitschaft zu Investitionen der Eigentümer:innen am Gebäude, da sich keine Erfolgsaussichten (wirtschaftlich tragfähige Nachfrage/ Nutzungskonzepte) abzeichnen und die Investitionen somit nicht rentabel durchzuführen sind. Auch die Eigentümer:innenstruktur erweist sich als Hemmnis, mit steigendem Alter verringert sich die Investitionsbereitschaft, Möglichkeiten der Fremdfinanzierung verringern sich.
- Zwischennutzungen und optischen Aufwertungen von Schaufenstern schlug kaum Interesse entgegen.
- Die Topografie erschwert einen barrierefreien Umbau.
- Die Mikrolage George-Albrecht-Straße besitzt ein schlechtes Image.
- Abgeleitete Handlungsempfehlungen:
- Öffnung des Markplatzes für den MIV,
- Schaffung kostenloser Kundenparkplätze,
- Schaffung von sicheren und ansprechenden Querungsmöglichkeiten zwischen Marktplatz und Landrat-Christians-Straße sowie Weserstrandstraße,
- Schlüsselgrundstücke: Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen in Markplatznähe (erfolgt durch Abriss Kaufhaus Nordenholz und Bau einer KiTa), projektbezogene Abbruchförderung/ Ankauf von Schrottimmobilien durch die öffentliche Hand,
- Etablierung einer städtischen Verantwortlichkeit,
- Anreizprogramme Umnutzungsförderung im Bereich Wohnbauförderung,
- Anwendung von Befreiungsregelungen nach BauGB/ Anpassung Planungsrecht,
- Quartiersmanagement und WiN fortsetzen und ggf. ausweiten (erfolgt)
- Leerstehende Gebäude für soziale und kulturelle Veranstaltungen nutzen (u.a. erfolgt durch NUNA-TAK)
















Erschließung



**Vorbereitende Untersuchungen
Stadtteilzentrum Blumenthal und
Teile der BWK**

Bestandsanalyse / Ist-Situation

Erschließung

-  Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen
-  Hauptstraße
-  Nebenstraße
-  Fußwegverbindung
-  Radweg
-  Querungsmöglichkeit
-  Fahrtrichtung Einbahnstraße
-  Bahnhof
-  Bushaltestelle
-  Öffentlicher Parkplatz
-  Private Stellplatzanlage
-  Elektroladestation
-  Fähranleger

Stand: Beschlussvorlage April 2022
Kartierung: 16.03.2021

Kartengrundlage:
Landesamt Geoinformation Bremen

Hinweis: Abriss- und Umbautätigkeiten spiegeln sich zeitverzögert in Kartengrundlagen wider. In 2021, 2022 umgesetzte bauliche Veränderungen können daher nicht dargestellt werden.



Mobilität

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Gebiet befindet sich der Haltepunkt Blumenthal am historischen Bahnhofsgebäude. Zudem grenzt ein weiterer Haltepunkt (Mühlenstraße) im Nordwesten an das Gebiet an. Hierdurch befinden sich alle Quartiere im Untersuchungsgebiet, bis auf die südlichen Teile des Kämmerei-Quartiers, innerhalb eines 400 m Radius eines Haltepunktes. Die auf der Trasse verkehrende Regio-S-Bahn (NordWestBahn) bindet Blumenthal im Halb-Stunden-Takt an Farge sowie Vegesack (Zentrum von Bremen-Nord) und das Stadtzentrum Bremen an.

Direkt am Haltepunkt Blumenthal befindet sich ein neugestalteter ZOB, der wichtige Umsteigebeziehungen zwischen einzelnen Buslinien herstellt. Hier verkehren die Linien 90, 91/92, 94, 95 und 96. Diese stellen ein umfassendes Verbindungsangebot dar. Die Linien 90 und 91/92 erschließen über die Landrat-Christians-Straße den südlichen Teil des Untersuchungsgebietes mit drei Haltepunkten: Blumenthal Markt, Zum Donaufleet (Höhe Fachmarktzentrum) sowie Fähre Blumenthal. Über die Fresenbergstraße und nördliche Mühlenstraße werden die Linien 95 und 96 geführt. Hier befinden sich zwei Haltestellen: Fresenbergstraße und Wasserturm. Die Haltestellen im Gebiet sind mit Ausnahme des ZOB nicht barrierefrei ausgebaut. Im Zuge der aktuell laufenden Umbauarbeiten am Bahnhof ist für 2024 auch die Erweiterung der Bike+Ride Anlage (B+R) beabsichtigt, die dann rund 90 Fahrradstellplätze umfassen soll. Die Erschließung mit dem ÖPNV kann vor dem Hintergrund der quantitativen Abdeckung als gut bewertet werden. Die Taktung insbesondere an die Stadt Bremen wird jedoch als unzureichend und unattraktiv empfunden.

An der Hafenspitze im Bereich Bahrsplate/Rönnebecker Hafen verkehrt die Weserfähre (Beförderung von Personen, Fahrrädern und Kfz) zwischen Blumenthal (Bremen) und Motzen (Niedersachsen) mehrmals stündlich.

Die BSAG plant im Rahmen einer Angebotsoffensive die Etablierung von Metrobuslinien. In der Stufe 2 sollen die Linien G und K im Blumenthaler Stadtteilzentrum verkehren. Die Linie G (im wesentlichen heutige Linien 90, 91 und 92) soll vom Klinikum Nord kommend über den Bahnhof Blumenthal via Weserstrandstraße nach Rönnebeck/Farge verlaufen. Die Linie K (heutige Linien 94 und 95) soll von der Lindenstraße kommend über den Bahnhof Blumenthal via Fresenbergstraße und Wasserturm (vorbei am Haltepunkt Mühlenstraße) weiter Richtung Schwanewede verlaufen. Beide Linien sollen überwiegend im 7,5-min-Takt verkehren. Durch die Taktverdichtung, leicht geänderte Führungen sowie kürzere Standzeiten wird sich die Fahrzeit in Richtung Stadtteilzentrum Vegesack verbessern.

Kfz-Verkehrsnetz

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Landrat-Christians-Straße bzw. folgend Weserstrandstraße ist eine Hauptverkehrsachse, die den Ortsteil Blumenthal an Rönnebeck (im Westen) sowie Fähr-Lobbendorf/Vegesack (im Osten) anbindet. Diese Achse nimmt einen Großteil des Kfz-Verkehrs durch das Untersuchungsgebiet auf. Es handelt sich um einen klassischen Straßenschnitt mit einem Zweirichtungsverkehr sowie parallel geführten Radwegen im Bereich der Gehwege. Das Bremer Verkehrsmodell mit Zahlen von 2018 gibt für den relevanten Abschnitt rund 7.400 Kfz pro Tag an. Im Bereich des Bahnhofes kommt man auf Verkehrsmengen von täglich rund 14.800 Kfz.

Bei den weiteren Straßen handelt es sich eher um Nebenstraßen mit unterschiedlichen Funktionen. Sowohl die Mühlenstraße als auch die Fresenbergstraße bilden im Verkehrsnetz wichtige Verbindungen und haben für den Kfz-Verkehr ausreichend Platz, wohingegen der Fuß- und Radverkehr hier in weiten Teilen über eine mangelhafte Infrastruktur verfügt. Die Verkehrsmenge (Bremer Verkehrsmodell 2018) liegt bei rund 600 Kfz/Tag. Die südliche Mühlenstraße ist mit Naturstein gepflastert und bildet durch Baumstrukturen höherwertige Gestaltungsansätze. Gleiches gilt für die östliche Kapitän-Dallmann-Straße sowie die Lüder-Clüver-Straße.



Abb. 28 Querung über die Landrat-Chr.-Str. zum Marktplatz mit technischen Oberflächenmängeln

Die Wohnquartiere werden durch ein Einbahnstraßensystem erschlossen, um Schleichverkehre zu unterbinden. Bei den Straßen handelt es sich um Tempo 30-Zonen. Je nach Straßenquerschnitt wird hier in den Randbereichen auch geparkt. Der Erschließungscharakter dominiert den Raumeindruck. Der Straßenraum für den MIV ist hier ungleich in Bezug auf weiteren Verkehrsteilnehmenden verteilt. Einzelne Straßenzüge im Wohnquartier weisen zudem erheblichen Erneuerungsbedarf im Hinblick auf die Oberfläche auf. Hier von sind im Wesentlichen die Eichsfelder Straße, der Leverkenbarg, die George-Albrecht-Straße sowie Teile der Landrat-Christians-Straße im Bereich des Markplatzes und nördlichen Mühlenstraße betroffen.

Ruhender Verkehr

Im Gebiet finden sich zahlreiche öffentliche Parkplätze und private Stellplatzanlagen. Für das ehemalige historische Stadtteilzentrum wurden die öffentlichen Parkplätze Fresenbergstraße 1 (36 Parkplätze) und 2 (40 Parkplätze) angelegt. Die Flächen werden für illegale Müllentsorgungen und teilweise auch als gewerbliche Zwischenlagerung von Wertstoffen, ebenfalls illegal, genutzt.

Hinter dem ehem. Rathaus (50 Parkplätze), am Bahnhof (33 Parkplätze), nördlich des Kämmerei-Quartiers (überschlägig 130 Parkplätze) an der Blumenthaler Aue und an der Bahrspalte (59 Parkplätze) befinden sich weitere öffentliche Parkplatzanlagen. Weiterhin gibt es entlang der Mühlenstraße, Kapitän-Dallmann-Straße sowie Landrat-Christians-Straße mehrere Parkplätze, die bewirtschaftet werden. Die größte Stellplatzanlage befindet sich mit gut 450 ebenerdigen Stellplätzen beim Fachmarktzentrum.

Auffällig ist, dass es eine Vielzahl an großen versiegelten Stellplatzflächen auf privatem Grund gibt. Diese liegen teilweise rückwärtig oder füllen komplette Grundstücke aus.

Die aufgeführten Parkplätze waren zu keinem Zeitpunkt der Quartierserkundungen überlastet. Eine spezifische Park- und Stellplatzenerhebung und Auslastung für das Untersuchungsgebiet liegt lediglich aus 2014 vor, woraus kein spezifischer Handlungsbedarf abgeleitet wird. Grundsätzlich besteht eher ein Überangebot.



Abb. 29 Schmale Gehwegbereiche im Wohnquartier, hier Kaffeestr.



Abb. 30 Überdimensionierte versiegelte Stellplatzanlage



Abb. 31 Öffentlicher Parkplatz zwischen Mühlenstr. und George-Albrecht-Str.



Abb. 32 Mangelhafte Radwegführung Mühlenstr.

Rad- und Fußverkehrsnetz

Der Radverkehr wird in weiten Teilen parallel zu dem Kfz-Verkehr geführt. Eine Hauptroute führt entlang der Landrat-Christians-Straße, die aufgrund der günstigen topografischen Lage und den Angeboten deutlich attraktiver als die Route über die Fresenbergstraße ist. In der Landrat-Christians-Straße gibt es einen baulich angelegten Radweg auf Gehwegniveau, der jedoch aufgrund der geringen Breiten keiner Benutzungspflicht unterliegt. Auf der Höhe des Marktplatzes in Richtung Westen wird dieser dann als Zweirichtungsverkehr auf der südlichen Seite geführt. Über den Marktplatz selbst verläuft ebenfalls ein baulich angelegter Radweg auf Gehwegniveau ohne Benutzungspflicht. Im Bereich der nördlichen Mühlenstraße gibt es einseitig einen Radweg ohne Benutzungspflicht. Im weiteren Gebiet verläuft die Radwegführung stets im Mischverkehr. Grundsätzlich ist die Radwegeinfrastruktur aufgrund von schmalen Radwegen, des schlechten Oberflächenzustandes sowie abrupten Auslaufens der Wege als mangelhaft zu bewerten und führt zu zahlreichen Verkehrskonflikten.

Der Fußverkehr wird im Gebiet meist auf Gehwegen geführt. Die Breite variiert je nach Flächenverfügbarkeit. Lediglich in der Eichsfelder Straße gibt es eine Mischverkehrsfläche ohne bauliche Gehwege. In einem Teilbereich der Mühlenstraße werden Gehweg und Straße niveaugleich geführt, sind jedoch durch gestalterische Elemente voneinander abgesetzt. Im nördlichen Abschnitt sind die Gehwegbereiche aufgrund der historischen Bebauungsstruktur teilweise eher schmal. Vereinzelt gibt es einzelne Fuß- und Radwege, die es den langsamen Verkehrsteilnehmenden ermöglichen, kurze Wege zu nehmen. Diese befinden sich zwischen Eichsfelder Straße und Lüder-Clüver-Straße, zwischen Kapitän-Dallmann-Straße und Weserstrandstraße auf Höhe des Fachmarktzentums sowie im weiteren Verlauf auf Höhe der Bahrsplate. Zusätzlich gibt es noch



Abb. 33 Unattraktive Wegeverbindung zur Mühlenstr. von zentraler Parkplatzanlage

eine Zuwegung zwischen Mühlenstraße und George-Albrecht-Straße über den Parkplatz. Weiterhin ist im Bebauungsplan Fachmarktzentrum eine Wegeverbindung entlang der östlichen Grenze festgesetzt, die nie realisiert wurde. Während der dunklen Jahreszeiten und Abendstunden stellen diese Wegeverbindungen aufgrund der unzureichenden Beleuchtungen und fehlenden sozialen Kontrolle gewisse Angsträume dar. Sie bieten jedoch im Zusammenhang mit der Kompaktheit des Zentrums sowie der Fußläufigkeit im Hinblick auf die Zielrichtung „Stadt der kurzen Wege“ wichtige Potenziale, die zu Qualitäten ausgebaut werden müssten.

Über die Bahrsplate führen weitere Fußwege, die in weiten Teilen auch vom Radverkehr genutzt werden. Aktuell gibt es noch keine durchgängige Wegeverbindung entlang der Weser, wobei hier aktuelle Hochwasserschutzmaßnahmen von der Bahrsplate in Richtung Kämmerei-Quartier erfolgen und in diesem Zuge auch eine Weserpromenade für den Fuß- und Radverkehr angelegt wird. Diese Maßnahme soll 2023 fertiggestellt werden.

Vom Bahnhof aus gelangt man nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend unter einer Brücke zum Haus Blomendal. Diese Wegeverbindung ist funktional, jedoch nicht atmosphärisch einladend. Vom Bahnhof gibt es in Richtung Kämmerei-Quartier eine Fußwegeverbindung über die Blumenthaler Aue, die ebenfalls hinter ihren gestalterischen Möglichkeiten zurückbleibt und aufgrund der fehlenden Ziele auf dem Kämmerei-Quartier auch bislang keine Rolle im Alltagsleben der Menschen vor Ort spielt.



Abb. 36 Unattraktiver Fuß- und Radweg im östlichen Wohnquartier (Lüder-Clüver-Str.)

Barrierefreiheit

Rund um den Bahnhof wurde die Wege- und Signalinfrastruktur an die aktuellen Anforderungen der Barrierefreiheit angepasst. Im übrigen Untersuchungsgebiet gibt es zahlreiche Barrieren für Menschen, die mit Rollstuhl, Rollator oder Kinderwagen unterwegs sind und die großen Handlungsbedarfe mit sich bringen. Gleiches gilt für Menschen mit Seh- und Höreinschränkungen. Die durch den Kfz-Verkehr verursachten Verkehrskonflikte durch illegales Parken auf dem Gehweg sowie schnelles Fahren beeinträchtigen diese Personengruppen insbesondere. Grundsätzlich handelt es sich um Hindernisse beim Überqueren von Straßen und unzureichende Gestaltung der Alltagswege durch das Quartier. So fehlt es an zentralen Orten beispielsweise an taktilen Elementen, die Einsichtigkeit und intuitive Auffindbarkeit von Wegen ist mangelhaft und einzelne Zuwegungen werden nur in Treppenform angeboten, u.a. Verbindung zwischen Bahrsplate und Wohnlagen. Auch die Haltestellen des öffentlichen Busverkehrs entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen der Barrierefreiheit. Aufgrund der Topografie sowie der älteren Bausubstanz verfügen zudem die Gebäude im gesamten Untersuchungsgebiet nur selten über barrierefreie Zugänge. Zum Bestand an barrierefreien/barrierearmen Wohnungen liegen keine Zahlen vor. Auf Grund der kleinteiligen Gebäudestruktur kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eher selten Aufzüge vorhanden sind.

E-Ladeinfrastruktur für Kfz

In der Landrat-Christians-Straße gibt es erste E-Ladesäulen für Elektrofahrzeuge. Am Bahnhof sind weitere E-Ladesäulen vorgesehen, die aktuell im Zuge der Bahnhofs- und Umfeldentwicklung realisiert werden. Im Rahmen der Berufsschulcampusentwicklung sind weitere Ausbaupunkte vorgesehen, die entsprechende Angebote bündeln und für die Öffentlichkeit zugänglich sein sollen.



Abb. 35 Kleine Stufen zu Ladenlokalen in der Mühlenstr.



Abb. 34 E-Ladestation im öffentlichen Straßenraum



Abb. 37 Barrierefreier Busbahnhof am Jenny-Ries-Platz



Abb. 38 Hoch frequentierte Stadtteilstraße „Weserstrandstr.“



Abb. 39 Perspektivische Fahrradroute Fresenbergstr.



Abb. 40 Fehlende Anbindungen zwischen dem Quartier und der Bahrsplate

Relevante Fachplanungen und Entwicklungen im Themenbereich Mobilität

Verkehrsentwicklungsplan 2025 (VEP)

Der im Jahr 2014 veröffentlichte Verkehrsentwicklungsplan wird derzeit in Teilbereichen fortgeschrieben. Er stellt die Grundlage für die strategische Verkehrsplanung in Bremen dar.

Im Handlungskonzept des bestehenden VEP von 2014 ist das Untersuchungsgebiet betreffend die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes vorgesehen. Diese Maßnahme wurde 2017 umgesetzt. Folgende Aspekte im Hinblick auf das Untersuchungsgebiet sind derzeit noch offen:

- Empfohlene Taktverdichtung der Regio-S-Bahn-Linie 1 (RS 1) zwischen Blumenthal und Achim ganztägig auf einen Viertelstundentakt (laut Ausblick der Teilfortschreibung jedoch für 2029 vorgesehen). Im Zielnetz des Deutschlandtaktes ist für die RS 1 ein 15-Minuten-Takt bereits verankert, jedoch nicht mit einer hohen Priorität.
- Entwicklung der Rad-Premiumroute D.15, für deren Teilabschnitte eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017 vorliegt: Die Vorzugsvariante für das Untersuchungsgebiet sieht eine Führung über die Fresenbergstraße vor.
- Mangelhafte Querung über die Weserstrandstraße bei der Bahrsplate.

Verkehrskonzept Blumenthal (2014)

Im Jahr 2014 wurde ein Verkehrskonzept für den Ortsteil Blumenthal erarbeitet, um Möglichkeiten zur Verbesserung der verkehrlichen Situation des zentralen Bereichs zwischen Fresenbergstraße und Landrat-Christians-Straße/Weserstrandstraße aufzuzeigen. Die Verbesserung der Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums sowie die Verknüpfung des alten mit dem neuen (Fachmarktzentrum) Geschäftsbereich standen dabei im Fokus.

Im Rahmen des Konzepts wurden die städtebauliche und straßenräumliche Situation der einzelnen Straßen sowie die Wegebeziehungen analysiert. Auf Grundlage dieser Analyse sowie der Betrachtung der Situation für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden wurden im Rahmen eines Handlungskonzepts verschiedene Netzvarianten zur zukünftigen Verkehrsführung vorgestellt sowie straßenräumliche Gestaltungskonzepte für einzelne Straßen entworfen. Der Schwerpunkt lag dabei auf der Umgestaltung der Landrat-Christians-Straße.

Die empfohlene Vorzugsvariante beinhaltet:

- Die Umgestaltung des Geschäftsbereiches zwischen Kaffeestraße und Marktplatz durch die Aufpflasterung der Fahrbahn mit einem Mittelstreifen als lineares Überquerungselement, das beide Straßenseiten besser miteinander verknüpft.
- Durch die Öffnung des Marktplatzes für den Kraftfahrzeugverkehr von Süden soll zudem die Erreichbarkeit der Mühlenstraße verbessert werden.
- Außerhalb des Geschäftsbereiches soll in der Landrat-Christians-Straße der Radverkehr auf komfortablen Schutzstreifen geführt werden.

Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen des Verkehrskonzepts kam es bislang nicht, sie werden zum Teil in Frage gestellt.



Grün-Blaue-Infrastruktur // Umwelt u. Klim



**Vorbereitende Untersuchungen
Stadtteilzentrum Blumenthal und
Teile der BWK**

Bestandsanalyse / Ist-Situation

Grün-/Blaue Instrastruktur, Umwelt+Klima

-  Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen
-  öffentliche Grünfläche
-  Park
-  private Grünflächen/ Gärten
-  Rechtliches Schutzgebiet
-  Platz (öffentl. zugänglich)
-  Spielplatz
-  Spielplatz eingeschränkt/ nicht öffentl. zugänglich
-  Sport- und Bewegungsangebot
-  Gedenkort Bahrspalte
-  Historische Achse
-  Baumallee/ prägende Bäume
-  Gewässer

Stand: Beschlussvorlage April 2022
Kartierung: 16.03.2021

Kartgrundlage:
Landesamt Geoinformation Bremen

Hinweis: Abriss- und Umbautätigkeiten spiegeln sich zeitverzögert in Kartgrundlagen wider. In 2021, 2022 umgesetzte bauliche Veränderungen können daher nicht dargestellt werden.



Grüne/ Blaue Infrastruktur, Umwelt und Klima

Grünflächen

Mit rd. 6 ha ist die Bahrsplate eine der größten öffentlichen Grünflächen in Blumenthal. Diese liegt im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes und ist als öffentliche Parkanlage gestaltet. Der Park wurde in den 1920er Jahren angelegt und verfügte damals auch über einen Badestrand. Nur kurze Zeit später wurde dort während des Zweiten Weltkrieges ein Außenlagerstandort des Konzentrationslagers Neuengamme eingerichtet. Im Nordwesten des Parks erinnert eine kleine Gedenkstätte mit Mahnmal an dieses Kapitel seiner Geschichte. Neben Spazierwegen befinden sich ein eingezäuntes Fußballfeld, eine Skateanlage, eine Disc-Golf-Anlage sowie einen Spielplatz im Park. Als bauliches Element ist ein Pavillon aus den 1960er Jahren hervorzuheben, der einen Akzent im Park setzt und kürzlich unter Denkmalschutz gestellt wurde. Viele der Angebote wirken mittlerweile in die Jahre gekommen, sowohl in funktionaler wie auch gestalterischer Hinsicht entsprechen diese nicht mehr den Bedürfnissen. Die Verweilangebote befinden sich meist weit entfernt vom Ufer, so dass die Potenziale der Wasseralage ungenutzt bleiben. Die Restflächen rund um den Fähranleger werden dem Namen Hafenspitze nicht gerecht. An warmen Tagen lastet ein erheblicher Nutzungsdruck auf den Parkflächen. Aktuell kann der Park lediglich über die Weserstrandstraße im Nordosten und Nordwesten betreten werden. Es gibt im Verlauf zudem die Möglichkeit über einen Treppenzugang die neue Deichlinie zu erreichen, wobei die Querung über die Weserstrandstraße hier nur unzureichend ist.

Im Entréebereich zum Kämmerei-Quartier befinden sich weitere öffentliche Grünflächen, die als Rasenflächen mit Gehölzbestand angelegt sind und entsprechend gepflegt werden. Diese dienen eher als eine Art „Abstandsgrün“ und verfügen über keine nennenswerten Aufenthaltsqualitäten.

Auch im südöstlichen Entréebereich der Fresenbergstraße befindet sich eine kleine öffentliche Grünfläche, die den Charakter einer grünen Abstandsfläche aufweist, jedoch immerhin über eine Sitzbank verfügt.

Im Uferbereich zur Blumenthaler Aue befinden sich weitere öffentliche Grünflächen, wobei diese über eine dicht bewachsene Ufervegetation verfügen und wenig erlebbar sind. Gleiches gilt für ein Abstandsgrün zwischen dem Fachmarktzentrum und Kämmerei-Quartier. Der im Bebauungsplan für diesen Bereich vorgesehene öffentliche Weg wurde bis dato nicht angelegt.

Hinter dem historischen Rathaus befindet sich das Projekt „BlumenKohl“. Hierbei handelt es sich um einen Garten, der als Umweltbildungsprojekt initiiert wurde und ehrenamtlich fortgeführt wird.

Private Gärten

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche private Gärten, die rückwärtig an die Gebäude anschließen. Hierdurch entstehen in den Baublöcken teilweise größere zusammenhängende Grünflächen, die sowohl im Hinblick auf die Wohnqualität, das Klima aber auch die Flora und Fauna kleine Oasen darstellen.

Im Wohnquartier rund um die George-Albrecht-Straße ist die Versorgung mit privaten Gärten/ Grünstrukturen hingegen unzureichend. Im weiteren Untersuchungsgebiet gibt es insbesondere bei den größeren Gebäudekomplexen ein Defizit an grünen Freiraumangeboten, meist sind diese Grundstücke versiegelt.



Abb. 41 Bedeutender Marktplatz für die Stadtöffentlichkeit bleibt hinter Potenzialen zurück

Plätze

Der Marktplatz bildet bis heute einen zentralen und wichtigen Platzbereich im historischen Stadtteilzentrum. Durch seine Verortung an den zentralen Verkehrsachsen entwickelte sich hier zunächst eine gut frequentierte Lage. Mit der Eröffnung des südlich gelegenen Fachmarktzentrum verlor diese jedoch an Vorteilen und büßte ihre zentrale Versorgungsfunktion ein. Die Platzgestaltung und Möblierung stammt aus den 1980er Jahren und entspricht nicht mehr den heutigen ästhetischen Ansprüchen. Um die Eiche im Süden wurden raumbegrenzende Sitzelemente sowie eine Rasenfläche als Wurzelzone angelegt. Weiterhin wurde hier eine Brunnenskulptur positioniert. Von der Südseite aus betrachtet wirken jedoch beliebig platzierte Strom- und Sicherungskästen, eine Telefonsäule und ein weiterer Baum sichtbegrenzend und als Barrieren. Der zentrale Bereich ist freigehalten und kann kleinere Veranstaltungen aufnehmen. Im Norden wird der Platz von Sitzgelegenheiten, Parkplätzen und Bäumen begrenzt. Über den Platz verläuft zudem ein Radweg. Zwischen den Geschäften, der Gastronomie und dem Platz findet nur wenig Interaktion statt. Die Nutzungsrechte für Außengastronomie wurden bislang aufgrund der Radwegführung und möglicher Konflikte stets zurückgewiesen. In dieser Hinsicht findet jedoch aktuell ein Umdenken statt. Der Platz wird unregelmäßig durch Veranstaltungen bespielt. Für die in Blumenthal wohnenden und arbeitenden Menschen ist der Marktplatz ein bedeutender Ort, der von vielen im Alltag gequert und auch zum Verweilen genutzt wird. Dabei kommt es zwischen einzelnen Personengruppen zu Nutzungskonflikten (u.a. Ballspielen, lautes Zusammensein ohne Rücksichtnahme, Müll).

Im Verlauf der südlichen Mühlenstraße zwischen Fresenbergstraße und Lüder-Clüver-Straße weitet sich der Straßenraum zu platzähnlichen Räumen auf, die durch Skulpturen, Bänke und topografische Elemente geformt werden. Die Ansätze hier sind grundsätzlich richtig gedacht, werden jedoch nicht angenommen und durch parkende Kfz beeinträchtigt.



Abb. 43 Kleiner, ungenutzter Quartiersplatz Lüder-Clüver-Str.



Abb. 44 Verweilangebote in der südl. Mühlenstr.



Abb. 42 Unübersichtlicher Platz vor dem Wasserturm



Abb. 45 Historische Achse im Kämmerei-Quartier



Abb. 46 Ungenutztes und undefiniertes öffentliches Restgrün



Abb. 47 Versorgungsgarten an der Emmalene-Bullig-Str.



Abb. 48 Vernachlässigte Spielangebote in der George-Albrecht-Str.



Abb. 49 In die Jahre gekommener Spielplatz Bahrsplate

Eine weitere Platzaufweitung findet sich in der Lüder-Clüver-Straße vor den Gebäuden Nr. 34-38 im westlichen Abschnitt. Durch den geschwungenen Straßenverlauf sowie den Abriss und die Neuerrichtung von rückversetzten Wohngebäuden in den 1980er Jahren ergibt sich ein Quartiersplatz, der jedoch keinerlei gestalterische Ansätze umsetzt noch über Aufenthaltsangebote verfügt.

Direkt vor dem historischen Wasserturm an der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebietes ergibt sich aus dem Stadtraumgefüge ein weiterer Platz, der jedoch lediglich auf die Verkehrsbelange eingeht. Bushaltestelle, Parkplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten dominieren den Raumeindruck.

Im Bahnhofsumfeld wurde bei der ZOB Umgestaltung (2017) eine öffentliche Platzfläche auf dem öffentlichen Grundstück angelegt. Im Zuge der laufenden Gebäudeentwicklung auf Privatgrund werden hieran weitere Flächen anschließen, die die Atmosphäre für diesen bedeutenden Mobilitätspunkt steigern sollen.

Als Rückgrat des Kämmerei-Quartiers wurde ein großzügiger Straßenraum auf dem ehemaligen Gelände der BWK gestaltet. Die sogenannte Historische Achse dient der Adressbildung. Durch ihre höherwertige Gestaltung ist sie nicht nur Erschließungsfläche für das Gewerbegebiet und eine attraktive Wegeverbindung Richtung Weser, sondern nimmt auch Veranstaltungen auf.

An den Kirchen und den jeweiligen Gemeindezentren finden sich weitere Platzsituationen an den Straßenraum angrenzend. Die Gestaltung ist jedoch deutlich in die Jahre gekommen und wenig einladend.

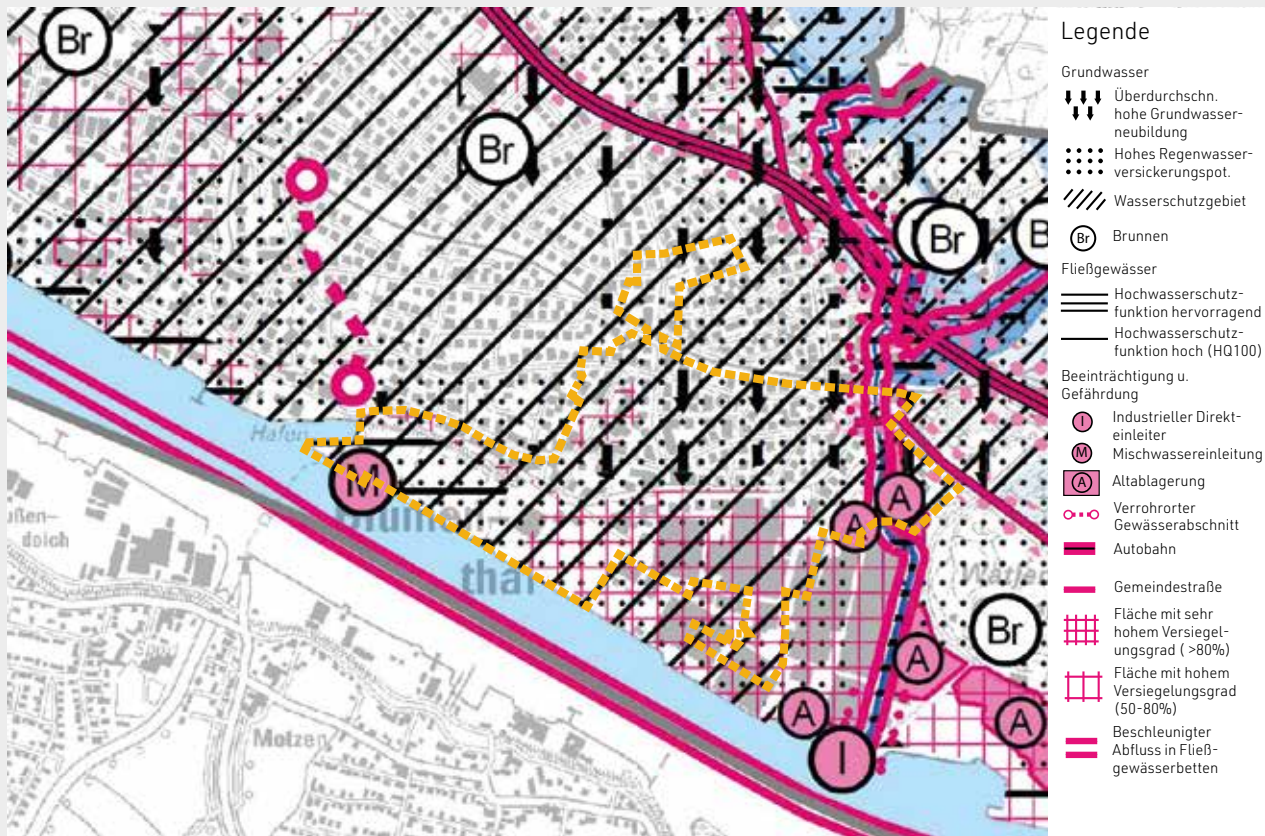
Spielplätze

Auf der Bahrsplate befindet sich der einzige durchgängig öffentlich zugängliche Spielplatz im Untersuchungsgebiet. Diesen erreicht man jedoch aus den Wohnquartieren nur über die stark befahrene Weserstrandstraße. So kann der Spielplatzbesuch meist nur in Begleitung älterer Begleitpersonen erfolgen. Der Spielplatz verfügt über typische Standardspielemente die funktional, jedoch in ihrer Qualität überholungsbedürftig sind. Vor dem Hintergrund der Lage und der stadtteilweiten Bedeutung des Freiraums bleibt das Angebot hinter seiner Aufgabe und seinen Potenzialen deutlich zurück.

Die weiteren Spielplätze im Gebiet sind den beiden öffentlichen KiTas zugeordnet, die nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Auch auf dem Schulhof der Wigmodistraße sowie am benachbarten Standort der kirchlichen KiTa, befinden sich Spielangebote. Rund um den Wasserturm finden sich daher zahlreiche Angebote, die jedoch den jeweiligen Nutzungen zugeordnet sind. Ein weiterer Spielplatz befindet sich auf dem Schulgelände an der Lüder-Clüver-Straße, wobei dieses den Unterrichts- und Pausenzwecken dient.

Somit ist im gesamten Untersuchungsgebiet eine Unterversorgung an öffentlich zugänglichen, wohnortsnahen Bewegungs- und Aufenthalts- und Spielangeboten auszumachen. Insbesondere vor dem Hintergrund der überdurchschnittlich hohen Anzahl von Kindern und Jugendlichen im Stadtteil sowie der beengten Wohnverhältnisse vieler Familien stellt dies einen deutlichen Missstand dar.

Ausschnitt aus der Fachkarte Wasser des Lapro mit Kennzeichnung Untersuchungsgebiet,
Quelle Stadt Bremen bearbeitet durch BPW Stadtplanung



Ausschnitt aus der Fachkarte Arten- und Biotoptypen des Lapro mit Kennzeichnung Untersuchungsgebiet,
Quelle Stadt Bremen bearbeitet durch BPW Stadtplanung

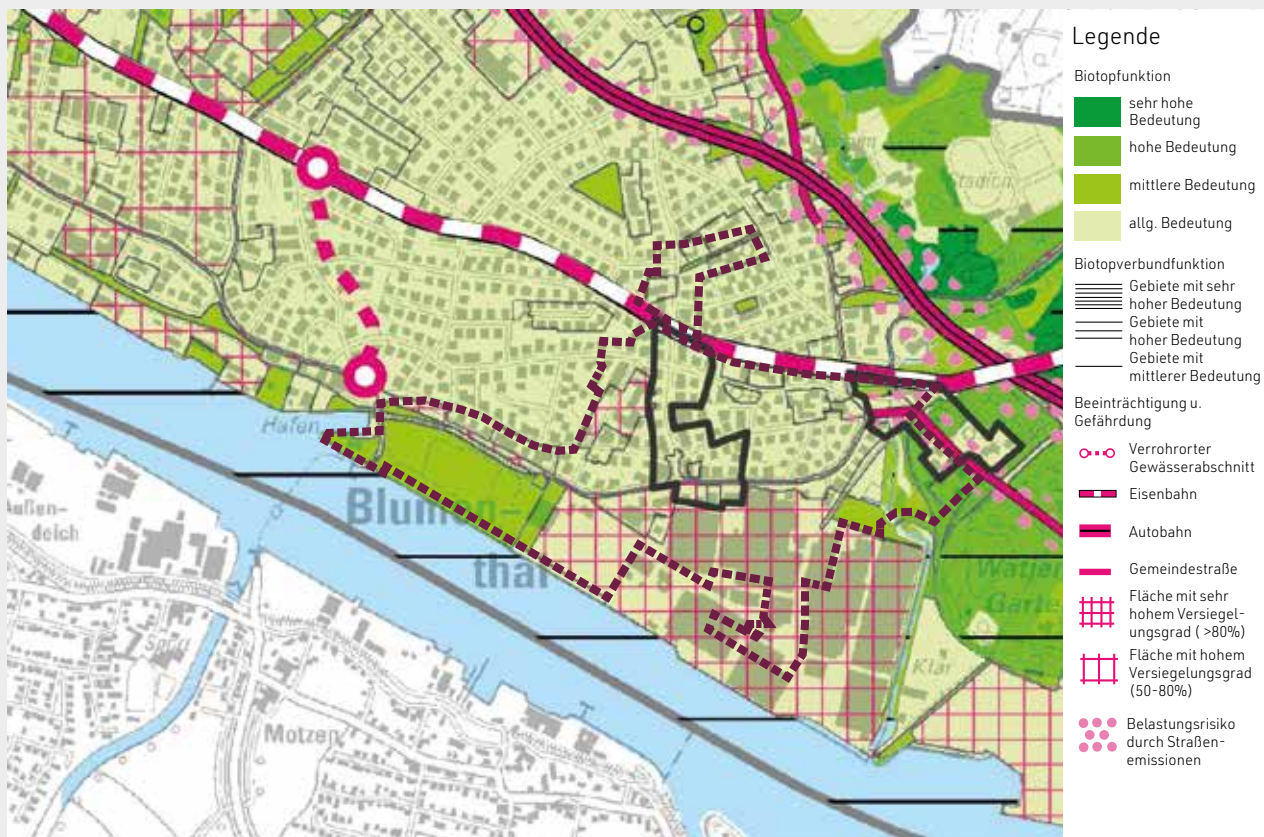




Abb. 50 Blumenthaler Aue zwischen Bahnhof und Kämmerei-Quartier

Wasserflächen

Das Untersuchungsgebiet wird südwestlich von der Weser begrenzt. Der Fluss hat hier eine Breite von 250 - 300 m. Der Hochwasserschutz im Abschnitt des Fachmarktzentrum bis zum Kämmerei-Quartier wird zurzeit ertüchtigt.

Durch das Untersuchungsgebiet verläuft die Blumenthaler Aue. Ein relevanter Auenabschnitt verläuft im natürlichen Flussbett, schließt jedoch südlich außerhalb des Untersuchungsgebietes an einen naturfernen Abschnitt an.

Nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend wurde ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Im Untersuchungsgebiet selbst gibt es aktuell keine entsprechende Festsetzung. Es ist jedoch geplant für Teile des Kämmerei-Quartiers eine entsprechende Gebietsausweisung vorzunehmen.

Aufgrund der Bodenregion Geest kommt es im gesamten Untersuchungsgebiet zu überdurchschnittlich hohen Grundwasserneubildungen (>200 mm/a). Zudem weisen weite Teile des Untersuchungsgebietes Potenziale zur Regenwasserversickerung auf.



Abb. 52 Stark versiegelte Stellplatzanlagen bei den Einkaufsangeboten Blumenthal-Center



Abb. 51 Blumenthaler Aue am Haus Blomendal

Arten- und Biotopschutz/ Landschaftsschutz

Die Bahrsplate wird als Biotoptyp mit hoher Bedeutung geführt. Gleiches gilt für die Uferbereiche im Untersuchungsgebiet der Blumenthaler Aue. Die Bahrsplate ist jedoch nicht Teil eines Biotopverbundsystems. Perspektivisch sind hier lineare Vernetzungselemente in Richtung Osten (Wätjens Park) wie auch Westen (Rönnebecker Ufer) zu entwickeln.

Es gibt eine Fläche mit Röhricht im Bereich der Blumenthaler Aue, die gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt ist. Ferner gibt es keine ausgewiesenen Naturschutz- oder Landschaftsgebiete bzw. es werden für keine Flächen die fachlichen Voraussetzungen erfüllt. Nachrichtlich wird hier erwähnt, dass es sich bei dem Flusslauf der Weser um ein geschütztes Gebiet gem. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) handelt.



Abb. 53 Uferweg auf der Bahrsplate an der Weser

Klima

Es finden sich sowohl günstige bioklimatische Situationen im Untersuchungsgebiet als auch weniger günstige bioklimatische Situationen. Die weniger günstigen Situationen entstehen durch die historisch-bedingte hohe bauliche Dichte und Versiegelung insbesondere auf dem Kämmerei-Quartier. Die Bahrsplate besitzt eher geringe bioklimatische Bedeutung. Im Gebiet sind keine Flächen für die Kaltluftproduktion dargestellt. Für weite Teile des Untersuchungsgebietes kann ein Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung abgebildet werden. Lediglich durch den Industrie- und Gewerbestandort im Kämmerei-Quartier kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Emissionen (Luftschadstoffe) (siehe Kapitel Umwelteinflüsse und technische Infrastruktur).

Im Gebiet befinden sich unterschiedliche Windkomfortbereiche. Weite Teile entfallen in die Kategorie A, so dass die Flächen für alle Aktivitätsklassen geeignet sind. Auf der Grünfläche Bahrsplate sowie auch in Teilbereichen westlich der Mühlenstraße sind auch die

Bereiche B und vereinzelt auch die Bereiche C dargestellt. Dies bedeutet, dass die Flächen eher mäßig bzw. ungeeignet sind für längeres Sitzen oder Stehen. Die Sturmgefahr wird hingegen als eher gering eingestuft.

Die Anpassung der Stadträume an den Klimawandel gewinnt zunehmend an Bedeutung. Veränderungen sind bereits heute spürbar. So treten immer häufiger Extremereignisse auf, die starke Schäden verursachen. Hitzetage und Starkniederschläge häufen sich und die Niederschlagsperioden verschieben sich.

Im Informationssystem für die Starkregenvorsorge zeichnen sich für Teile des Untersuchungsgebietes entsprechende Auswirkungen ab. Hiervon sind insbesondere der Parkplatz am Fachmarkzentrum, der anschließende Abschnitt der Weserstrandstraße sowie die südlich der Landrat-Christians-Straße liegenden Grundstücke in Richtung Blumenthaler Aue betroffen.

Ausschnitt aus der Fachkarte Klima des Lapro mit Kennzeichnung Untersuchungsgebiet,

Quelle Stadt Bremen bearbeitet durch BPW Stadtplanung

Legende

Bioklimatische Situation der Siedlungsflächen

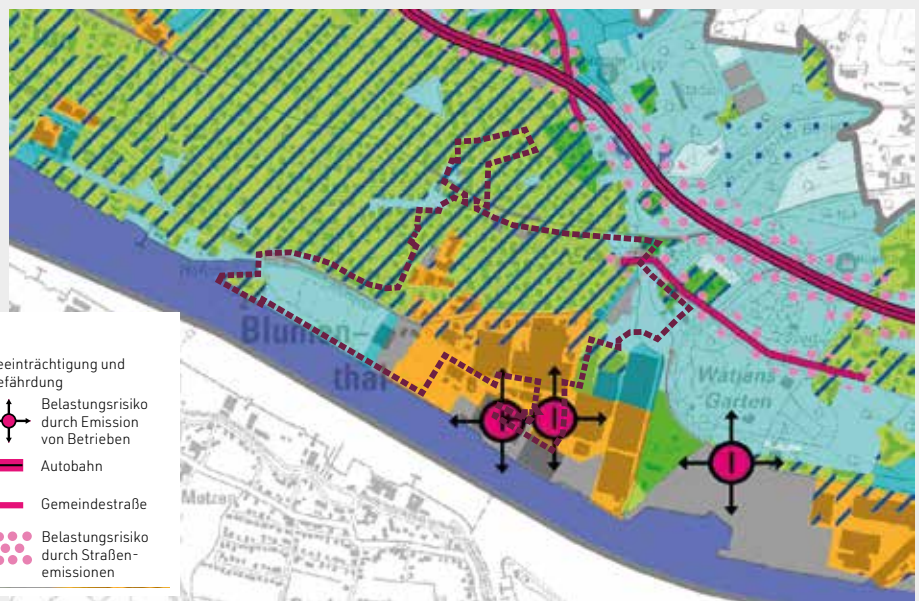
- sehr günstig
- günstig
- weniger günstig
- ungünstig
- ▨ Einwirkungsbereich Kaltluftströmung

Bioklimatische Bedeutung der Grün- u. Freiflächen

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch
- Fläche mit Kaltluftproduktion

Beeinträchtigung und Gefährdung

- ⊙ Belastungsrisiko durch Emission von Betrieben
- Autobahn
- Gemeindestraße
- Belastungsrisiko durch Straßenemissionen



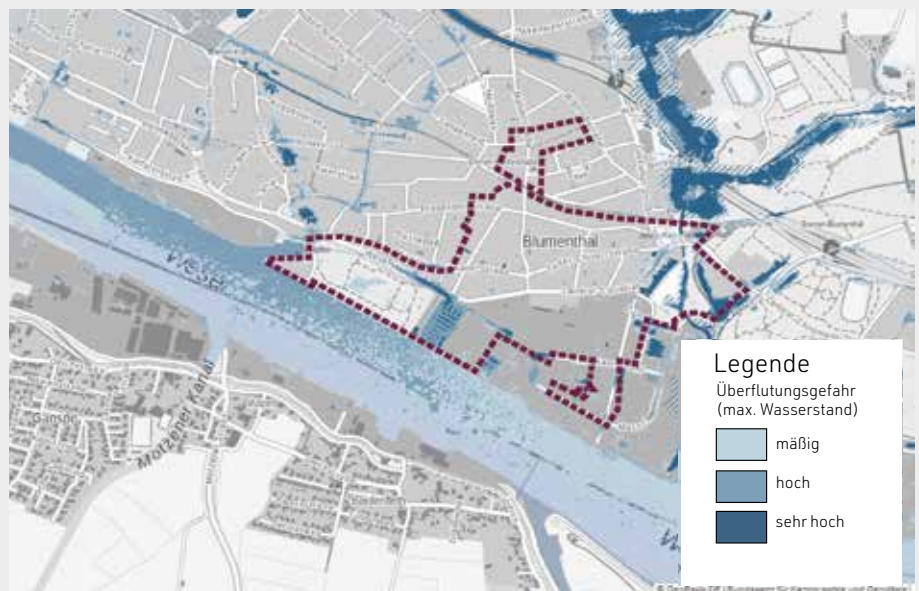
Ausschnitt aus dem Auskunfts- und Informationssystem Starkregenvorsorge mit Kennzeichnung Untersuchungsgebiet,

Quelle Stadt Bremen bearbeitet durch BPW Stadtplanung

Legende

Überflutungsgefahr (max. Wasserstand)

- mäßig
- hoch
- sehr hoch



Relevante Fachplanungen und Entwicklungen zur Grünen/ Blauen Infrastruktur, Umwelt und Klima

Landschaftsprogramm (2015)

Im aktuellen Landschaftsprogramm von 2015 ist das Untersuchungsgebiet Teil des Siedlungsgebietes Vegesacker Geest. Es ist als besondere Freiraumfunktion für das gesamte Untersuchungsgebiet eine grundwasserschonende Landnutzung in Gebieten zur Trinkwassergewinnung ausgewiesen. Hinsichtlich der Grünversorgung wird für den Ortsteil Blumenthal die zweitschlechteste Bewertungsstufe „niedrig“ angegeben.

Bereich Bahrsplate

- Die Bahrsplate wird als ruhiges Gebiet und Grünfläche für die Erholung mit vielfältigen Biotopstrukturen dargestellt.
- Zur Sicherung und Entwicklung von Leistungen des Naturhaushaltes ist sie zudem als Überschwemmungsgebiet mit Dauervegetation/ Grünflächen deklariert.
- Eine möglichst extensive Parkpflege sollte betrieben werden.

Blumenthaler Aue

- Die Blumenthaler Aue wird als naturnahes Fließgewässer und Auenbiotop dargestellt, das als Binnengewässer eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Grundwasserhaushaltes hat.
- Für den Bereich zwischen Bahnhof und Kämmerei-Quartier wird für die untere Aue Entwicklungspotential mit mittlerer Bedeutung ausgewiesen sowie eine geplante Biotopvernetzung im Siedlungsraum und eine Wiederherstellung des naturnahen Auenbiotops als Beitrag zur Erreichung des guten ökologischen Potentials nach Wasserrahmenrichtlinie vorgeschlagen.
- Analog zum Flächennutzungsplan wird eine Grünverbindung zwischen Bahrsplate und Wätjens Park gekennzeichnet. Konkret wird eine Wegeverbindung zwischen Bahrsplate und Wätjens Park entlang der Weser (Weserpromenade) vorgeschlagen, die die Mündung der Blumenthaler Aue streift und zudem an das Blumenthaler Zentrum angebunden ist. Zudem soll die Verbindung zwischen Weser, Bahnhof Blumenthal und Haus Blomendal über die Historische Achse auf dem Kämmerei-Quartier verbessert werden.
- Ziel ist die Verbindung von Erholungsflächen und die Förderung der Erlebbarkeit von Gewässern.
- An der Mündung zur Weser wird zudem ein Aussichtspunkt angeregt.

Projektskizze „Grüne Perlenkette Weserufer“ (2019)

Die Projektidee der „Grünen Perlenkette Weserufer“ besteht darin, das gesamte acht Kilometer lange Weserufer im Bremer Norden zwischen dem Vegesacker Hafen und dem Fähranleger Farge als zusammenhängenden Naherholungsraum zu begreifen, der sich aus zahlreichen „Perlen“ bestehender und geplanter Grün- und Freiräume zusammensetzt. Diese „Perlen“ sollen entsprechend der Vielfalt angrenzender Siedlungsräume sehr unterschiedlich und vielschichtig entwickelt, in Lücken ergänzt und untereinander sowie mit den angrenzenden Ortsteilen vernetzt werden. Ein großes Ziel besteht darin, mittels einzelner Maßnahmen CO₂ einzusparen.

Folgende Projekte betreffen das Untersuchungsgebiet bzw. sein direktes Umfeld:

1. Kulturdenkmal Wätjens Park (Angrenzend an das VU-Gebiet): Stärkung der Biodiversität und des Artenschutzes im alten Park (Anlage von Streuobstwiesen, Amphibiengewässern, Fledermausquartieren; Anpflanzung naturnaher Vegetationsstrukturen; Entsiegelung und Neuanlegung von Fußwegen; Herstellung Barrierefreiheit)
2. Umgestaltung des Rönnebecker Hafens: Schaffung einer attraktiven öffentlichen Grünfläche an der städtebaulich exponierten Lage der Rönnebecker Hafenspitze unter Einbeziehung der notwendigen Erschließung des vorhandenen Bootshauses; Neuordnung Wegesystem; Anlage Aufenthalts- und Aussichtspunkt; Pflanzungen heimischer Gehölze und Pflanzen
3. Bahrsplate – Belebung der Grünanlage unter Wahrung der Geschichte: Neugestaltung im Rahmen einer Gesamtplanung
4. Anbindung Uferpromenade und Wätjens Park (Außerhalb des VU-Gebietes): sofern Lückenschluss nicht möglich, zumindest herumführende Wege mit attraktivem Straßenbegleitgrün herstellen; Auflockerung Seitenraum
5. Grünverbindung zwischen Weser-Promenade und Bahnhof Blumenthal (Außerhalb VU Gebiet): Neugestaltung der Anbindung unter Berücksichtigung des Klimaschutzes (z.B. Wegerandbegleitgrün, Bäume, Blühstreifen, Auflockerung des Bodens)

Klimaanpassungsstrategie Bremen und Bremerhaven (KLAS) (2018)

Mit Veröffentlichung der Klimaanpassungsstrategie wird der Stadtentwicklung und damit allen Planenden ein Leitfaden an die Hand gegeben, der Ziele für das Wirkungsumfeld Mensch, Umwelt, Gebäude und Infrastruktur sowie für übergreifende Zusammenarbeit und Informationslage definiert. Folgende Schlüsselmaßnahmen sind bei der Planung und Entwicklung für den Standort Blumenthal relevant:

- Überflutungsgefährdung
- Stadtklimaanalyse in Planverfahren (Klimaanpassungscheck)
- Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge bei Kanalerneuerungsprojekten
- Klimaangepasste Gestaltung und Unterhaltung von Gewässern
- Intensivierung und naturnaher Umgang mit Regenwasser
- Berücksichtigung Konzept für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung
- Strategie zur Dach- und Freiflächenbegrünung
- Handlungskonzept Stadtbäume
- Konzept zum Schutz vor Überhitzung in öffentlichen Gebäuden
- Trinkwasserbereitstellung an Hitzetagen

Forschungsprojekt BRÉSiliant - Starkregenvorsorge im Modellgebiet Blumenthaler Aue (seit 2019)

Anknüpfend an die Klimaanpassungsstrategie wurde das aktuell laufende Forschungsprojekt BRÉSiliant initiiert, Konzepte und Maßnahmen zum Umgang mit den Folgen des Klimawandels entwickelt. Der Bereich rund um die denkmalgeschützte Burg Blomendal mit den Geestgewässern Blumenthaler Aue und Beckedorfer Beeke ist bei Starkregen besonders gefährdet. In einem mehrjährigen Beteiligungsprozess wurden Optionen erörtert und Maßnahmen entwickelt, um dieser Gefährdung zu begegnen:

- Anpassung der Einleitungsgenehmigung von Niederschlagswasser Einzugsgebiet Dierksgraben (nördlich der Burg)
- Hydraulisches Gutachten mit Fokus auf die Entwässerung im Unterlauf der Blumenthaler Aue (Abflusshindernisse an Durchlässen und Optimierungspotenziale Schöpfwerk BWK-Gelände)
- Einrichtung eines Frühwarnsystems mit Kurzfristvorhersage für das gesamte Einzugsgebiet der Blumenthaler Aue (nowcast)
- Beschilderung des Überschwemmungsgebietes und von Rückhalteräumen an der Beckedorfer Beeke
- Gewässerunterhaltung von Burggraben, Blumenthaler Aue und Beckedorfer Beeke

Hochwasserschutz / Neubau Spundwand (laufend)

Der Bremische Deichverband baut aktuell im Rahmen der Umsetzung des Generalplans Küstenschutz eine Hochwasserschutz-Spundwand auf entlang des Weserufers. Die Gesamtstrecke der Spundwand wird rund 1.500 m umfassen, Teilstrecken verlaufen im Kämmeri-Quartier. Die Hauptmaßnahme soll im Herbst 2022 abgeschlossen werden. Anschließend stehen noch Pflasterarbeiten bis zum Sommer 2023 an.

Am Ende der Historischen Achse entsteht durch diese Maßnahme ein acht Meter breites Deichschart mit einer vorgelagerten Platzfläche. Zukünftig können also – anders als bisher – Fußgänger:innen und Radfahrende bis ans Wasser gelangen. In westlicher Richtung schließt eine Promenade bis zur Bahrsplate an. Eine Grüngestaltung der Platzfläche und Promenade ist aus Hochwasserschutzgründen derzeit nicht vorgesehen.

Umwelteinflüsse und technische Infrastruktur

Lärmemissionen

Auf das Untersuchungsgebiet wirken Lärmemissionen. Die hierfür vorliegenden strategischen Lärmkartierungen der Straßen (2015) basieren auf der Ausbreitungsberechnung mit Mittelungspegeln (Wertzusammensetzung aus Schalldruckpegel und Dauer) und nicht auf Beurteilungspegeln (Wertzusammensetzung aus Mittelungspegel und Zuschlägen für Impulshaftigkeit). Daher geben die Darstellungen eine gute Orientierung, können jedoch nicht mit Grenz- oder Richtwerten verglichen werden, da hierfür ein entsprechendes Fachgutachten notwendig wäre, dass die Beurteilungspegel darstellt. Die Lärmkartierungen der Straßen liefern eine gute Einschätzung, ersetzen aber kein umfassendes Lärmgutachten. Bei den Lärmemissionen der Bahn basieren die Daten aus der Lärmkartierung für landeseigenen Schiene der Stadt Bremen (2019). Auch hierfür wurden Ausbreitungsberechnungen zu Grunde gelegt. Für beide Ausgangslagen liegen jeweils zwei Lärmindizes vor, die die Belastung tagsüber (6-22h) sowie nachts (22-6h) abbilden.

Für den Tageszeitraum werden an der Landrat-Christians-Straße/ Weserstrandstraße sowie am Fährzubringer an der Bahrspalte Werte um die 70 dB (A) erreicht, nachts liegen die Werte bei 60 dB (A). Entlang der Schienentrasse sind tagsüber Werte um die 75 dB (A) rechnerisch ermittelt worden und nachts um die 65 dB (A).

Als relevante fachplanerische Grundlagen kann auf folgende Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) verwiesen werden:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) am Tag 55 dB (A) und in der Nacht 40 dB (A),
- Mischgebiete (MI) am Tag 60 dB (A) und 50 dB (A) in der Nacht und
- Kerngebiete (MK) am Tag 65 dB (A) und in der Nacht 55 dB (A).

Sowie auf die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die folgende Werte zu Grunde legt:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) am Tag 59 dB (A) und in der Nacht 49 dB (A) und
- Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) am Tag 64 dB (A) und in der Nacht 54 dB (A).
- Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegt am Tag bei 60 dB (A) und in der Nacht bei 70 dB (A).

Für das Gewerbegebiet und sein Umfeld wird die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz und Lärm) herangezogen, die folgende Schwellenwerte vorgibt:

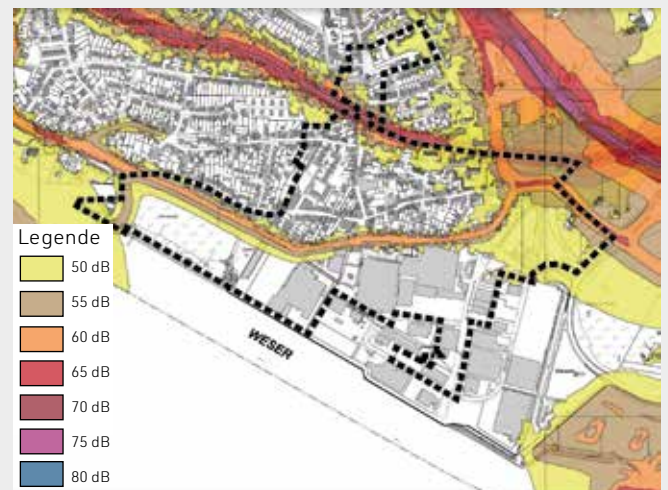
- Allgemeine Wohngebiete (WA) am Tag 55 dB (A) und in der Nacht 40 dB (A) und
- Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) am Tag 60 dB (A) und in der Nacht 45 dB (A).

Vor diesen Hintergründen ist davon auszugehen, dass für alle Gebäude entlang der Landrat-Christians-Straße/ Weserstrandstraße und auch für die nördlich der Fresenbergstraße liegenden Gebäude eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vorliegt. Die festgesetzten Emissionskontingente im Gewerbegebiet Kammerei-Quartier wurden im bestehenden Bebauungsplan 1288 geregelt. Für einzelne Richtungssektoren können diese punktuell erhöht werden, welches für einzelne Bereiche an der Landrat-Christians-Straße ebenfalls Auswirkungen hat. Aktuell wird für große Teilbereiche der Bebauungsplan 1580 aufgestellt.

Taglärnwerte, Quelle GeoPortal Bremen
bearbeitet durch BPW Stadtplanung



Nachtlärnwerte, Quelle GeoPortal Bremen
bearbeitet durch BPW Stadtplanung



Luftschadstoffimmissionen

Im Gebiet befinden sich keine Verkehrsmessstationen, die eine Luftmessung vornehmen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in der Nähe von starkbefahrenen Straßen erhöhte Schadstoffbelastung in der Luft vorkommen. Durch den weitverbreiteten Einsatz von emissionsärmeren Brenn- und Kraftstoffen sowie neuer Technologien konnte eine Reduzierung der Schadstoffbelastung für den Menschen erzielt werden. Insbesondere die Belastung durch Stickstoffdioxid ist jedoch meist noch hoch. Mit dem Voranschreiten umweltschonender Fahrzeugtechniken kann perspektivisch weiter von einem Rückgang der Luftschadstoffe ausgegangen werden. Hierzu ist jedoch eine attraktive Infrastruktur erforderlich, die diesen Prozess deutlich beschleunigen kann.

An das Untersuchungsgebiet angrenzend befindet sich ein Heizkraftwerk im Gewerbegebiet auf dem ehemaligen BWK-Gelände. Die Anlage unterlag verschiedenen Genehmigungs- bzw. Anhörungsverfahren durch die Immissionsschutzbehörden, die im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie gemäß dem Stand der Technik geruchsreduzierende Maßnahmen festgeschrieben haben. Das Heizkraftwerk Blumenthal besitzt Bestandsschutz und die in dessen Rahmen zulässige Erweiterungsmöglichkeiten. Diese Anlage ist mit Datum 25. August 2004 (ergänzt durch Ergänzungsbescheid vom 28.12.2005) für die Verbrennung von Sekundärrohstoffen („gemischte Siedlungsabfälle und andere schadstoffarme Fraktionen aus Industrie und Gewerbe“) nach BImSchG genehmigt worden.

Altlasten

Im Untersuchungsgebiet gibt es Kenntnis über zwei konkret belastete Flächen mit Altablagerungen. Hierbei handelt es sich um eine Fläche im gewerblichen Bereich mit PAK und Stickstoff (Bodeninformationskataster Nr. A 531.0005) sowie eine Fläche nordöstlich davon entlang der Blumenthaler Aue.

Erschütterungen

Die Erschütterungsimmissionen bestehen aus fühlbaren mechanischen Schwingungen und einem hörbaren sekundären Luftschall. Die Auswirkungen hängen vom Abstand zum Emissionsort, den jeweiligen Bodenverhältnissen und von der Bauweise ab. Insbesondere in Bahntrassennähe ist davon auszugehen, dass von ebener dieser Trasse entsprechende Erschütterungen ausgehen. Hierfür wäre jedoch ein gesondertes Gutachten erforderlich, dass sich mit den Anhaltswerten der DIN 4105 (Erschütterungen im Bauwesen) auseinandersetzt.

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzend befindet sich auf dem Kämmerei-Quartier das Heizkraftwerk Blumenthal (HKW), das noch aus Zeiten der BWK stammt. Hier werden heizwertreiche Abfälle in Strom, Wärme und Dampf umgewandelt, die dann in die jeweiligen Netze gespeist werden.

Die Strom- und Wärmeversorgung erfolgt auf klassische Art und Weise über fossile Stoffe.

Die Beseitigung des Schmutz- und Oberflächenwassers wird in einem Trennsystem geführt.



Abb. 54 Impressionen aus dem bestehenden Gewerbegebiet Kämmerei-Quartier



Potenziale



Vorbereitende Untersuchungen Stadtteilzentrum Blumenthal und Teile der BWK

Potenziale

-  Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen
-  Bhf. + ZOB Anlaufpunkte/ Frequenzbringer
-  stadtbildprägendes Gebäude
-  Flächenpotenzial
-  Entwicklungspotenzial (beabsichtigter Abriss für Campus)
-  Perspektivisches Entwicklungspotenzial
-  große zusammenhängende, durchgrünte Gartenstrukturen (> 0,2 ha)
-  Klima/ ökologische Wertigkeit
-  Impuls Berufsschulcampus
-  wichtige Wegeachse
-  Erneuerung Hochwasserschutz/ Herstellung Weserpromenade
-  Wasserbezüge und Wasserausblicke

Stand: Beschlussvorlage April 2022
Kartierung: 16.03.2021

Kartengrundlage:
Landesamt Geoinformation Bremen

Hinweis: Abriss- und Umbautätigkeiten spiegeln sich zeitverzögert in Kartengrundlagen wider. In 2021, 2022 umgesetzte bauliche Veränderungen können daher nicht dargestellt werden.





Abb. 55 Sparkassensitz in der Landrat-Chr.-Str. vor Umzug zum Bahnhof



Abb. 56 Wichtiger Begegnungs- und Veranstaltungs-ort direkt am Marktplatz „NUNATAK“

Fazit Stärken und Anknüpfungspunkte

Stadtbildprägende Bausubstanz – Unverwechselbares Stadtbild

Die für Bremen besondere Topographie, der baukulturell wertvolle Gebäudebestand und das durch u.a. durch das historische Rathaus, das Jung'sche Haus und den Wasserturm geprägte Stadtbild des Stadtteilzentrums bilden neben dem Kämmerei-Quartier Blumenthaler Alleinstellungsmerkmale. Diese werden jedoch von der Stadtgesellschaft aktuell nicht ausreichend wahrgenommen und wertgeschätzt. Dabei gibt es zahlreiche historische Gebäude, die bezogen auf die bauliche Struktur eine gute Ausgangssituation zur Entwicklung von attraktiven Quartieren bilden.

Bildungseinrichtungen als Angebot für alle Generation

Neben KiTas in unterschiedlichen Trägerschaften sowie einer Grundschule gibt es im Gebiet auch eine Waldorfschule, die ein alternatives Bildungskonzept am Standort anbietet.

In der Vergangenheit wurden zwar Investitionen in die Bildungseinrichtungen im Gebiet getätigt. Das derzeitige Bildungs- und Betreuungsangebot ist vor dem Hintergrund der räumlichen Konzentration von Armutslagen, Beschäftigungslosigkeit und Bildungsbenachteiligung sowie der diversen und vielsprachigen Bewohner:innenschaft im Quartier jedoch noch ausbaubar und sollte sich allen Generationen gegenüber öffnen.

Kunst- und Kreativprojekte zur Integration und Gesellschaftszusammenführung

Durch verschiedene Fördermaßnahmen werden Kunst- und Kreativprojekte vor Ort finanziert. Diese leisten einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Selbstwirksamkeit der Bewohner:innen sowie zur niedrigschweligen kulturellen Bildungsvermittlung. Zudem bearbeiten diese Projekte die Leerstandproblematik. Durch ein Projekt wird etwa ein Leerstand mit dem Projekt Supermarcks bespielt. QUARTIER gGmbH begleitet das Angebot im NUNATAK und auch im ehemaligen Rathaus. Somit werden wichtige Begegnungsangebote im Quartier geschaffen die den gesellschaftlichen

Austausch fördern. Begegnungen und kulturelle Aktivitäten dienen der Steigerung der Lebensqualität der Menschen vor Ort.

Etabliertes und engagiertes Akteursnetzwerk

Zahlreiche Vereine und Stiftungen engagieren sich für ein „lebenswertes Blumenthal“. Während „Blumenthal aktiv“ sich für klassisches Wirtschafts- und Standortmarketing einsetzt, verfolgt die Initiative Blumenthal einen ganzheitlichen Ortsentwicklungsansatz. Auch die Bürgerstiftung Blumenthal gehört mit sozialen, kulturellen und bildungspolitischen Projekten zur Akteurslandschaft. Von zentraler Bedeutung ist das Quartiersmanagement Blumenthal. Es ist Anlaufpunkt für zahlreiche im Quartier lebenden Menschen mit ihren Alltagsorgen und teilweise existenziellen Problemen. In Kooperation mit weiteren Trägern wie der QUARTIER gGmbH und dem Doku werden diverse Projekte umgesetzt. Weitere Akteure wie Lebenshilfe, Caritas, ASB, die Fördervereine von örtlichen Schulen, ZZZ und Religionsgemeinschaften sind im Untersuchungsgebiet aktiv.

Impuls Berufsschulcampus zur Aktivierung des Kämmerei-Quartiers

Mit der Konzentration von Berufsbildungsschulen im Kämmerei-Quartier werden zukünftig Schüler:innen, Lehrkräfte und sonstige Beschäftigte im Quartier für neue Frequenz sorgen. Zudem werden Berufe im Stadt- und Ortsteilumfeld anders wahrgenommen und präsenter. Mit der öffentlichen Belebung der durch hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf gekennzeichneten Bausubstanz sollen auch bewusste Investitionen in den Standort erfolgen, die dem Quartier eine weitere Perspektive eröffnen. Die öffentlichen Räume im Kämmerei-Quartier sollen auch für Personen außerhalb des Schulspektrums zugänglich sein. Einzelne Initiativen interessieren sich bereits für das Umfeld. So verfolgt ein Verein den Bau eines Schwimmbads in der historischen Fliegerhalle. Die Perspektive, dass in näherer Zukunft rund 4.000 Schüler:innen in Blumenthal lernen und arbeiten werden, ist eine der größten Chancen für die Reaktivierung des Untersuchungsgebietes. Nachdem das Untersuchungsgebiet durch den Niedergang von BWK und Vulkan sowie den Wegfall des Einzelhandels als ehemalige Leitfunktion des alten Stadtteilzentrums bis in



Abb. 57 Freie Waldorfschule an der Fresenbergstr.

die 2000er Jahre seine zentralen Funktionen verloren hat, besteht nun die einmalige Chance, die funktionale und zentrale Bedeutung des alten Zentrums für den gesamten Stadtteil und darüber hinaus den gesamten Bremer Norden und sein Umland wiederherzustellen.

Anziehungspunkt Haus Blomendal

Wenn auch außerhalb des Untersuchungsgebietes, so ist das Haus Blomendal für Festivitäten und Kulturveranstaltungen ein überregional bedeutender Standort, der Menschen anzieht. Hierbei sollte zukünftig noch eine stärkere Vernetzung mit weiteren Angeboten im Stadtteilzentrum erfolgen, z.B. Gastronomie und Übernachtungswesen.

Flächen- und Veränderungspotenziale können in die Zukunft weisen

Im gesamten Gebiet verteilen sich unterschiedlich große Flächenpotenziale bzw. finden sich Bereiche, wo bereits Entwicklungen verfolgt werden. Diese Flächen bieten Potenzial um neue oder verbesserte Angebote und Infrastrukturen aufzunehmen. Mit dem Schulstandort Lüder-Clüver-Straße, dem historischen Rathaus sowie Teilflächen von Parkplätzen im städtischen Eigentum besteht hier für die Stadt Bremen bereits eine gute Ausgangssituation.

Gute Abdeckung der ÖPNV-Erschließung mit Taktungsausbau

Das Gebiet weist eine gute ÖPNV-Abdeckung auf. Mit zwei Haltepunkten der Bahn sowie dem ZOB bestehen gute Angebote. Die Taktung der S-Bahn in Richtung Vegesack und Zentrum ist jedoch verbesserungswürdig und mit lediglich zwei Zügen in der Stunde wenig attraktiv, um sich außerhalb des Stadtteils zu bewegen. Die Zuwegung sowie die Umsteigebeziehungen der Angebote muss dabei auf die zukünftigen Bedürfnisse (u.a. wählbare Verkehrsart in Abhängigkeit vom Ziel, barrierefrei und sicher) ausgelegt sein.



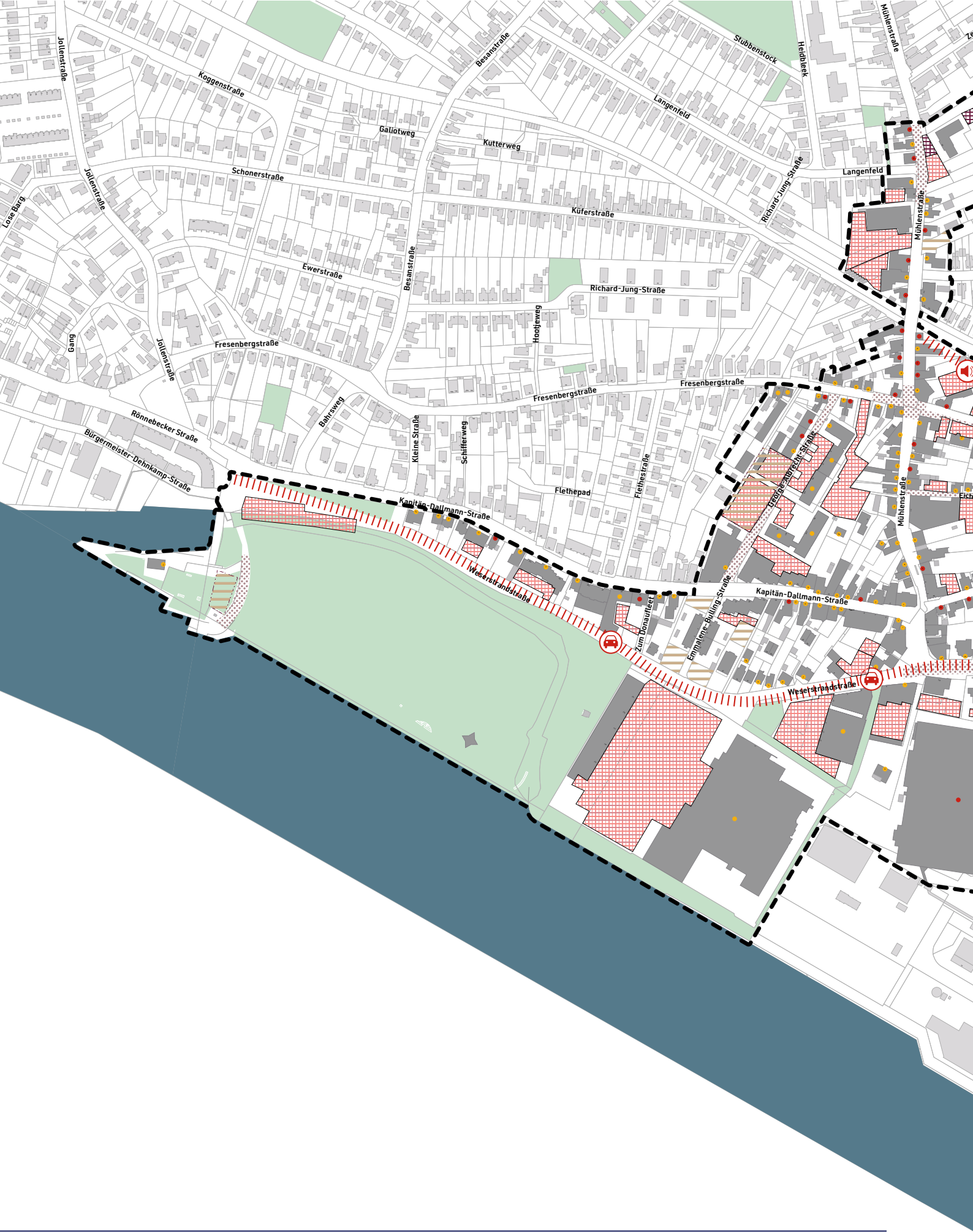
Abb. 58 Einmaliger Freiraum Bahrsplate und Weserblick

Großzügiger Freiraum Bahrsplate mit Weserbezug

In unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum bildet der große Park Bahrsplate gute Potenziale zur Weiterentwicklung zu einem vielfältigen Naherholungsgebiet. Es herrscht Bewegung auf dem Wasser, so dass es „immer etwas zu gucken gibt“. Verschiedene Spiel- und Bewegungsangebote locken schon heute an den geschichtsträchtigen Ort. Mit der Entwicklung einer Weserpromenade in Richtung Kämmerei-Quartier wird der Raum zudem über eine attraktive Wegebeziehung an den Arbeits- und Bildungsstandort angebunden.

Ökologische und klimatische Wertigkeit von Flächen tragen zu einem lebenswerten Umfeld bei

Die großen grünen Freiräume der Bahrsplate und der Blumenthaler Aue sind sowohl in ökologischer wie auch klimatischer Hinsicht wertvolle Flächen. Trotz der zentralen Lage gibt es Wohnangebote mit privaten Gärten, die in einzelnen Baublöcken wertvolle zusammenhängende Strukturen darstellen. Dies wirkt sich positiv auf die Wohnlagen aus und trägt zudem bei Starkregenereignissen zu einer Verringerung der Gefahrensituation bei.





Städtebauliche Missstände (Substanz)

Vorbereitende Untersuchungen Stadtteilzentrum Blumenthal und Teile der BWK


Bestandsanalyse / Ist-Situation


Städtebaul. Missstände (Substanz)


 Gebietsabgrenzung
vorbereitende Untersuchungen

 hoher Modernisierungs-
u. Instandsetzungsbedarf


 mittlerer Modernisierungs-
u. Instandsetzungsbedarf

 Brachflächen/
untergenutzte Flächen

 hoher Versiegelungsgrad durch
Park- und Stellplatzflächen

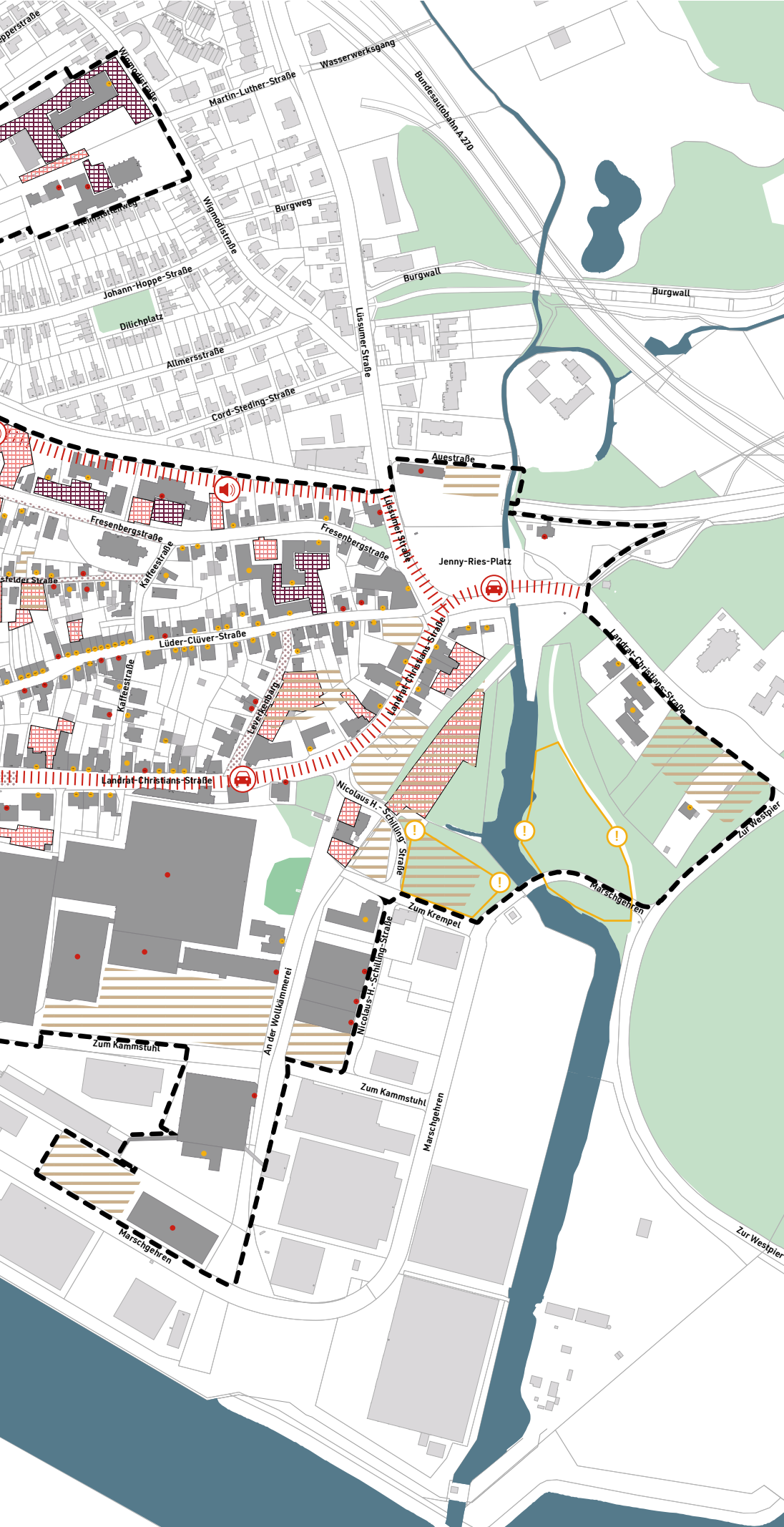
 hoher Versiegelungsgrad bei
Plätzen/ im Freiraum

 Alllasten

 technischer Erneuerungsbedarf
der Straßenoberfläche

 hohe Verkehrsbelastung
mit Emissionen Kfz

 Emissionen durch Bahn



Stand: Beschlussvorlage April 2022
Kartierung: 16.03.2021

Kartengrundlage:
Landesamt Geoinformation Bremen

Hinweis: Abriss- und Umbautätigkeiten spiegeln
sich zeitverzögert in Kartengrundlagen wider.
In 2021, 2022 umgesetzte bauliche Veränder-
ungen können daher nicht dargestellt werden.





Städtebauliche Missstände (Funktion)



Freie Hansestadt Bremen

Vorbereitende Untersuchungen Stadtteilzentrum Blumenthal und Teile der BWK

Bestandsanalyse / Ist-Situation

Städtebaul. Missstände (Funktion)

-  Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen
-  mangelnde/fehlende Verknüpfung Radweg/Fußweg
-  Verkehrskonflikt
-  mangelnde/fehlende Barrierefreiheit
-  Raum mit gestalterischen Defiziten
-  hoher Nutzungsdruck im öffentlichen Raum
-  keine Versorgungsfunktion mehr - fehlende Nutzungsperspektive
-  störende Nutzung (Spielhalle)
-  Leerstand EG
-  Leerstand OG

Stand: Beschlussvorlage April 2022
Kartierung: 16.03.2021

Kartengrundlage:
Landesamt Geoinformation Bremen

Hinweis: Abriss- und Umbautätigkeiten spiegeln sich zeitverzögert in Kartengrundlagen wider. In 2021, 2022 umgesetzte bauliche Veränderungen können daher nicht dargestellt werden.





Abb. 59 Hoher Sanierungsstau bei stadtbildprägenden Gebäuden

Fazit Schwächen und städtebauliche Missstände

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet. Hierbei genügt es auch, wenn die Missstände erst latent vorhanden sind. Sanierungsmaßnahmen dienen dazu, eine weitere Verfestigung der Missstände zu verhindern.

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Gemäß obiger Definition werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich im Untersuchungsgebiet auch überlagern können: Substanzschwächen und Funktionsschwächen.

In Bezug auf **Substanzschwächen** sind folgende Kriterien nach § 136 Abs. 3 BauGB bei der Beurteilung städtebaulicher Missstände zu berücksichtigen:

- Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,

- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen; insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Beispielhaft sind die nachfolgenden Aufgaben aufgezählt, die beeinträchtigt sein können:

- der fließende und ruhende Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs; insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebietes im Verflechtungsbereich.

Ob das Untersuchungsgebiet in der Lage ist, die ihm obliegenden Aufgaben zu erfüllen, ergibt sich aus einem Vergleich des bestehenden Zustandes mit der für das Gebiet maßgebenden Aufgabenzuweisung. Entscheidend ist hierbei, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustandes vom „Soll-Zustand“ vorliegt. Die Abweichung kann sowohl im Hinblick auf die gegenwärtigen Aufgaben als auch auf künftige Funktionen bestehen.



Abb. 60 Große Brachfläche an der Landrat-Chr.-Str.

Misstände im Untersuchungsgebiet

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sind geeignet und dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Misstände zu konkretisieren und zu lokalisieren. Die vorangegangene Gebietsanalyse hat aufgezeigt, dass sowohl Substanz- als auch Funktionschwächen vorliegen, die städtebauliche Misstände nach § 136 Abs. 3 darstellen. Folgende Misstände und Konflikte werden für den Untersuchungsbereich festgehalten:

- Weite Teile des Gebäudebestandes weisen **erhebliche Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe** auf, auch im Hinblick auf den Klimaschutz. Hier von sind insbesondere stadtbildprägende Gebäude betroffen. Es droht ein weiterer Verfall der Gebäudesubstanz und baukultureller Werteverlust.
- Die **Funktionalität** des Stadtteilzentrums ist in der jetzigen Ausprägung nicht gegeben. Fehlende wirtschaftliche Perspektiven führen zu **erheblichem Leerstand in der Erdgeschosszone** bzw. zu störenden Nutzungen im Stadtteilzentrum. Aus einzelnen Nutzungen ist ersichtlich, dass diese nur eine Zwischenutzung darstellen, die langfristige Nutzung also fraglich ist. In der ehemaligen Hauptlage liegt die Leerstandsquote bei über 30%. Trading-Down-Prozesse sind hier weit fortgeschritten. Dies wirkt sich negativ auf die gesamte Standortentwicklung aus.
- Hinsichtlich der **Nutzungsmischung im neu ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich entlang der Landrat-Christians-Straße fehlt es an Anziehungskraft**, wodurch diese Lage in Konkurrenz zu weiteren Standorten deutlich schwächer ausfällt. Die städtebauliche Struktur dieser Lage, die Brachflächen im östlichen Abschnitt sowie die privaten Eigentumsverhältnisse stellen eine Einschränkung dar mit Blick auf neu definierte Funktion als zentralen Versorgungsbereich.
- Dem **ursprünglichen zentralen Versorgungsbereich Mühlenstraße** fehlt es bislang an **wirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsperspektiven und Nachnutzungen**. Die Grundstückszuschnitte, die geringen Erlöserwartungen sowie die kleinteilige private Eigentumsstruktur sind derzeit zentrale Hemmfaktoren für die Entwicklung einer öffentlichkeitswirksamen, zukunftsfähigen und multifunktionalen Nutzungsstruktur jenseits der Wohnfunktion.
- Es gibt eine **Konzentration von Brachflächen/ untergenutzten** sowie teilweise auch stark **vernachlässigten und ungepflegten Flächen im Bereich der George-Albrecht-Straße, südlich der Landrat-Christians-Straße im Übergang zum Kämmerei-Quartier** sowie im **Kämmerei-Quartier** selbst. Weiterhin wurde, trotz vorhandenem Planungsrecht, nie ein adäquater Ortseingang im östlichen Bereich um das Amtsgericht entwickelt.
- Der **Bereich George-Albrecht-Straße ist als städtebaulich ungeordneter Bereich** zu bewerten. Hier kommen mehrere Misstände zusammen, u.a. ein Erneuerungsbedarf der Erschließungsinfrastruktur, Brachflächen, ein mangelhafter Zustand der Bausubstanz inkl. des energetischen Zustandes, eine vermutete Überbelegung von Wohneinheiten, die Verwahrlosung des Wohnumfeldes z.B. durch Müllablagerungen und deutlich sichtbare Gestaltungsdefizite im Wohnumfeld und den Außenanlagen. Im genannten Bereich sind die Wohnverhältnisse daher als ungesund zu bezeichnen. Das wilde Deponieren von Müll auf dem Parkplatz Fresenbergstraße 2 führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des gesamten Umfeldes.
- Es bestehen **Altlasten auf zwei Teilflächen**, so dass die Entwicklung hier erschwert wird.



Abb. 61 Rückwärtige Stellplatzanlagen mit einem hohen Versiegelungsgrad

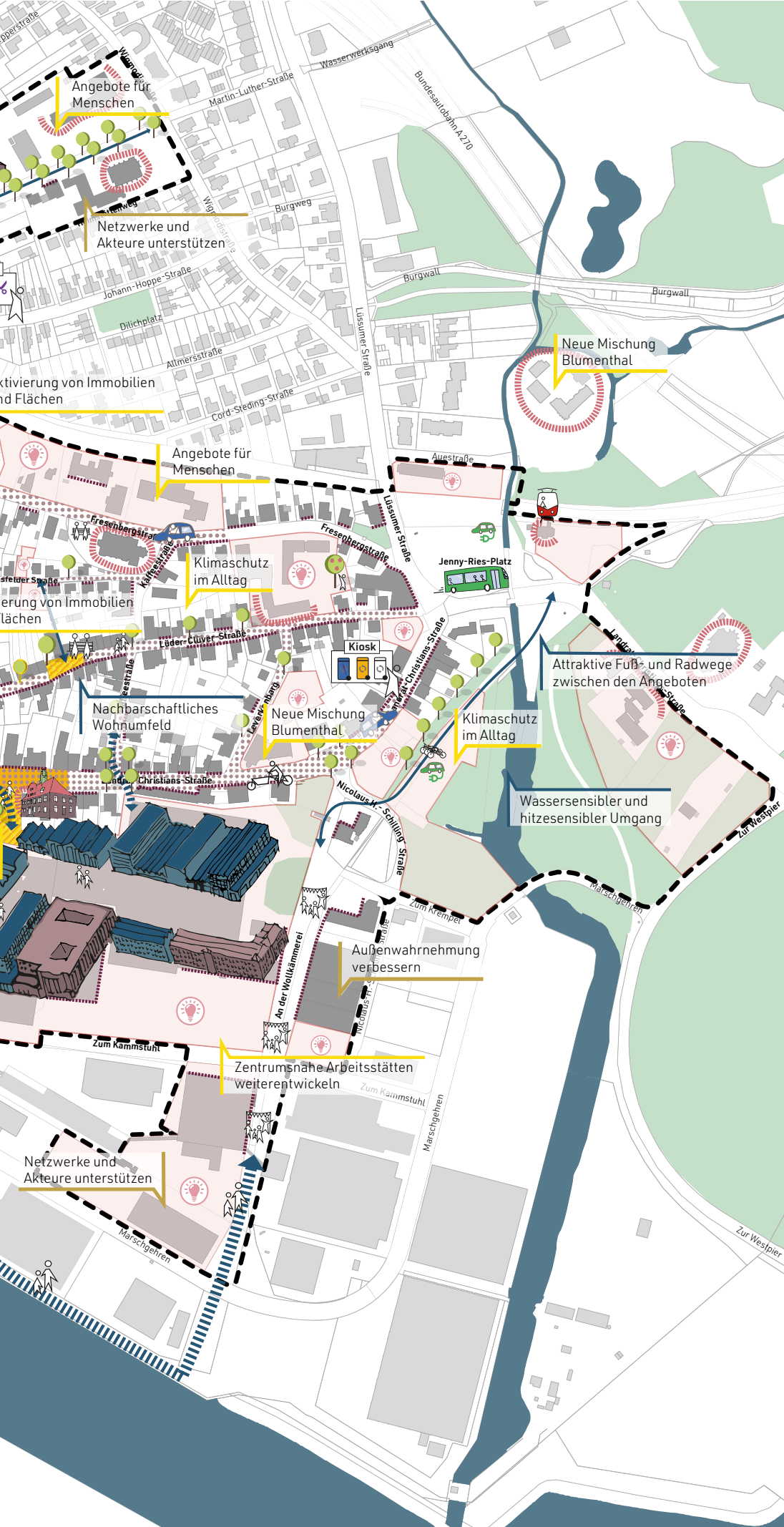
- Es gibt eine **große Anzahl vielschichtiger Konfliktsituationen durch Verkehrsteilnehmende**. Maßgeblich bedingt durch fehlende und durchgängige Radwege, fehlende Barrierefreiheit und regelwidriges Fahren mit überhöhter Geschwindigkeit. Zudem ist die Verkehrsbelastung auf der Landrat-Christians-Straße/ Weserstrandstraße hoch und mit Lärm und Luftbelastung verbunden. Das regelwidrige Parken führt zu weiteren Konflikten, verstärkt in der Mühlenstraße sowie in den schmalen Quartiersstraßen.
- Die **Oberflächenbeschaffenheit einzelner Straßenzüge ist erneuerungsbedürftig**. Die Erneuerungsbedarfe umfassen nicht immer die gesamte Erschließungsanlage, sondern z.T. die Gehwegbereiche und z.T. die Fahrbahnen.
- Die **Fuß- und Radwegeinfrastruktur ist im gesamten Gebiet als mangelhaft zu bewerten**. Fehlende Sicherheit, schlechte Oberflächen und schmale Querschnitte sowie in Teilen auch nicht durchgängige Wege und schlechte Beleuchtung schränken die Nutzbarkeit für diese Verkehrsteilnehmenden ein. Die Flächen für den KfZ-Verkehr dominieren und es entsteht eine Benachteiligung für die „langsamen Verkehrsteilnehmenden“. Dies ist auch vor dem Hintergrund der angestrebten Mobilitätswende als wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz als Mangel zu bewerten.
- Es **fehlt an attraktiven und kurzen Wegeverbindungen** zwischen dem **Stadtteilzentrum** mit seinen Funktionsbereichen und dem **Kämmerei-Quartier**.
- Im **Stadtteilzentrum fehlen attraktive, zeitgemäße Begegnungs- und Verweilangebote**. Sowohl der Marktplatz als auch die Straßenachse südliche Mühlenstraße bilden keine attraktiven Freiräume. Einzelne Gestaltungselemente wirken verloren und halten den Raum nicht zusammen. Gleiches gilt für die Platzbereiche an den Kirchen sowie am Wasserturm. Die Quartiersstraßen dienen in erster Linie der Erschließung und weisen nur in wenigen Fällen Ansätze einer attraktiven Wohnquartiersstraße mit entsprechender Gestaltung und Angeboten auf.
- Vor dem Hintergrund der Anzahl junger Menschen **fehlt es am Standort an öffentlich zugänglichen Spiel- und Bewegungsangeboten** im direkten Wohnumfeld.
- Der **Freiraum Bahrsplate bleibt hinter seinen Freiraumqualitäten zurück** und schöpft die Wasserbezüge nicht aus. Viele Angebote auf der öffentlichen Grünfläche sind in die Jahre gekommen und erneuerungsbedürftig. Zudem fehlen Sanitäranlagen.
- In großen Teilen des Untersuchungsgebietes **fehlt es an Barrierefreiheit**. Signalanlagen, Straßenräume und Gebäudezugänge sind nicht an die Bedarfe mobilitätseingeschränkter sowie seh- und hörbeeinträchtigter Menschen angepasst.
- Der **hohe Versiegelungsgrad von Park- und Stellplatzflächen**, aber auch von **Platzbereichen**, führt zu einer geringen Aufnahme von Oberflächenwasser. Hinsichtlich der Klimaanpassungserfordernisse ist dies als mangelhaft zu bewerten ist. Bei Starkregen sind hiervon auf Grund der Topografie und des Zustandes verstärkt die Bereiche in Wesernähe (u.a. Stellplatz Fachmarktzentrum) und Teile des Kämmerei-Quartiers sowie der südwestliche Bereich der Landrat-Christians-Straße betroffen.
- Die **unterschiedlichen und kleinteiligen Eigentumsverhältnisse**, insbesondere im ehemaligen historischen Stadtteilzentrum, schränken die Handlungsmöglichkeit der Stadt Bremen ein. Bauliche Maßnahmen können nur durch Mitwirkung privater Eigentümer:innen realisiert werden.



Abb. 62 Impressionen städtebauliche Missstände: Mangelhafte Wegeverknüpfungen zum Kämmerei-Quartier, mangelhafte Wohnverhältnisse, unattraktive Quartiersstraße, Leerstand im Erdgeschoss und überklebte Schaufenster sowie Brache/ Baulücke,



Rahmenentwicklungskonzept



**Vorbereitende Untersuchungen
Stadtteilzentrum Blumenthal und
Teile der BWK**

Rahmenentwicklungskonzept

-  Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen
-  Platzbereich
-  Schwerpunkt von freirauml. und verkehrspl. Maßnahmen
-  freirauml. und verkehrspl. Maßnahmen
-  Wegeverbindungen aufwerten
-  Wegeverbindungen herstellen
-  Entwicklungsbereich/-fläche
-  Inszenierung von Einzelgebäuden
-  Inszenierung von Ensembles

Leitlinie 1

**Schätze entdecken:
Altes Inszenierung und Neues wagen**

Maßnahmenpaket

Leitlinie 2

**Orte verweben:
Integrieren und zusammenwachsen**

Maßnahmenpaket

Leitlinie 3

**Stadtteilimage:
Miteinander + interkulturell für die Zukunft**

Maßnahmenpaket

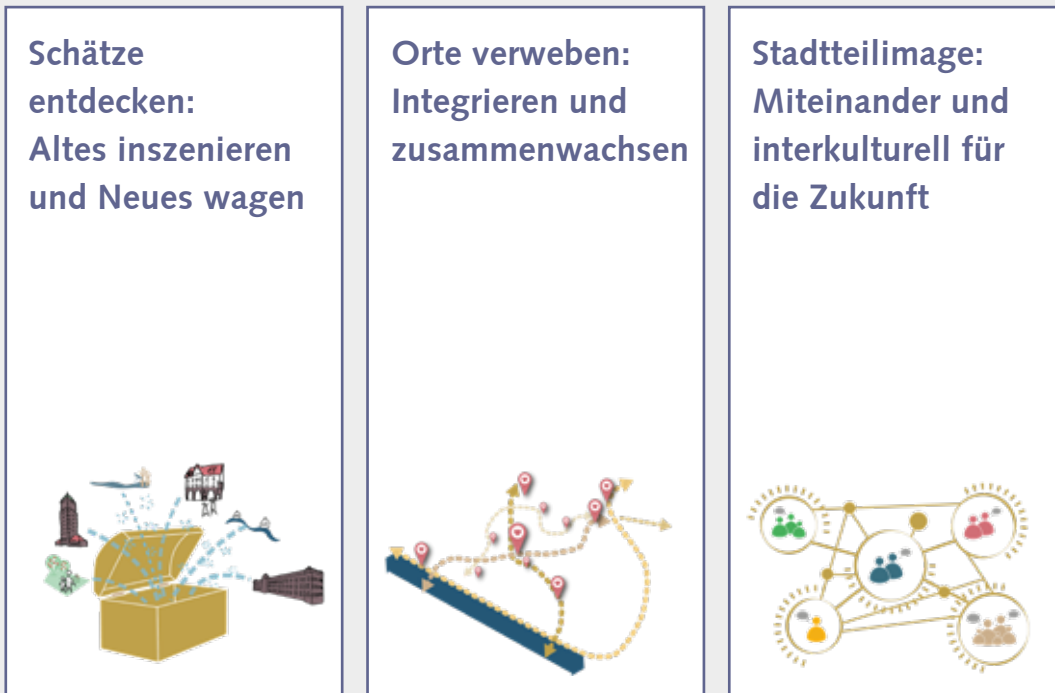
Stand: Beschlussvorlage April 2022
Kartierung: 16.03.2021

Kartengrundlage:
Landesamt Geoinformation Bremen

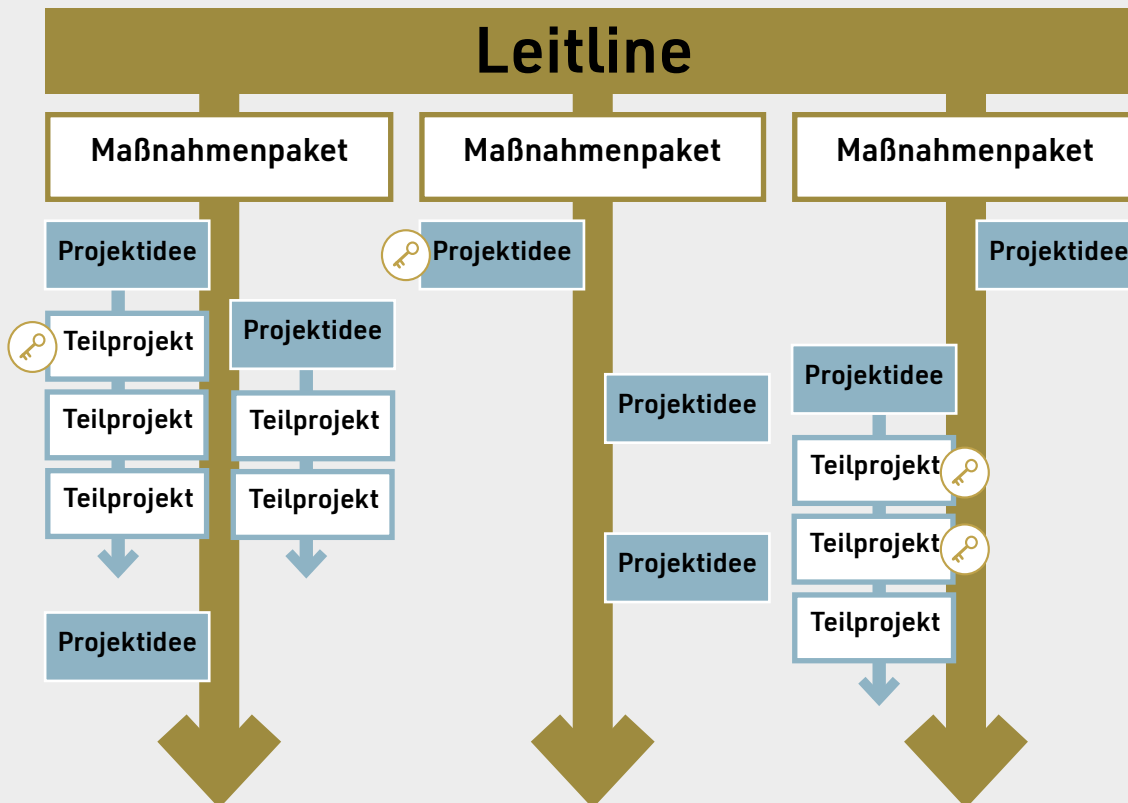
Hinweis: Abriss- und Umbautätigkeiten spiegeln sich zeitverzögert in Kartengrundlagen wider. In 2021, 2022 umgesetzte bauliche Veränderungen können daher nicht dargestellt werden.



Leitlinienübersicht zur Entwicklung des Stadtteilzentrums Blumenthals



Aufbau und Zuordnung von Projekten



Erneuerungskonzept

Im Untersuchungsgebiet finden sich vielschichtige, komplexe und miteinander verwobene Problemlagen wieder, die im vorangegangenen Kapitel ausführlich dargelegt wurden. Diese weisen auf die Notwendigkeit zur Durchführung eines integrierten Stadterneuerungsprozesses hin. Denn nur durch eine integrierte Problembetrachtung und Strategieentwicklung, durch die Bündelung von personellen Ressourcen und einen gezielten und übergreifenden Einsatz von öffentlichen und privaten Mitteln, kann es gelingen, das Stadtteilzentrum von Blumenthal samt den umliegenden Quartieren aufzuwerten und eine wirtschaftliche, selbsttragende und nachhaltige Perspektive für das Stadtteilzentrum zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund werden für das Untersuchungsgebiet übergeordnete Leitlinien entwickelt, die einen Handlungsrahmen für den Stadterneuerungsprozess in diesem Bereich darstellen. Jede Leitlinie wird mit mehreren Maßnahmenpaketen, Projektideen und je nach Projekttiefe auch mit weiteren Teilprojekten stichpunktartig unterlegt und konkretisiert. Es erfolgt die Benennung von Schlüsselprojekten. Dies kann sowohl eine Projektidee als auch ein Teilprojekt betreffen. An dieser Stelle können jedoch noch keine Aussagen zur Umsetzbarkeit einzelner Projekte oder ihrer Finanzierung getroffen werden.

Das im Rahmen der VU skizzierte Erneuerungskonzept ist mit Blick auf seine konzeptionellen Bausteine veränderungsoffen für heute noch nicht in Gänze absehbare Dynamiken und Prozesse. Grundsätzlich stellt es aber fundierte und auch realisierbare Überlegungen dar, die im Rahmen eines sich anschließenden Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) als Grundlage heranzuziehen und weiterzuentwickeln sind. Die räumliche Übertragung dieser Ansätze erfolgt in ein Rahmenentwicklungskonzept, das die planerisch abstrakten Themen möglichst verständlich überträgt.

Hinweis: In einem gesonderten Dokument „Maßnahmenübersicht“ werden die innerhalb der Maßnahmenpakete aufgeführten Projektideen und Teilprojekte weiter konkretisiert und mit einzelnen Arbeitsschritten, Prioritäten, Zeiträumen sowie relevanten Akteuren dargestellt. Dort ist auch detaillierter gekennzeichnet, welche Projektideen welche Priorität für die Erreichung der Sanierungsziele haben und welche sich außerhalb des Umgriffs befinden, aber im Sinne einer integrierten Stadtteilentwicklung nachrichtlich aufgeführt werden.

Leitlinie 1



Schätze entdecken: Altes inszenieren und Neues wagen

Ausgangssituation:

Blickt man auf das Blumenthaler Stadtteilzentrum, so ist es auffällig, dass dieses eine Vielzahl an besonderer, stadtbildprägender Bausubstanz aufweist. Zahlreiche Einzelgebäude stechen hervor und sind Zeitzeuge einer einst wohlhabenden Entwicklung. Mit dem sukzessiven Niedergang der großen Produktions- und Arbeitgeber verlor der Ortsteil Blumenthal an Wirtschaftskraft, was sich insbesondere auch auf das Stadtteilzentrum auswirkte. Erhoffte Impulse durch die Ansiedlung von größeren Fachmärkten an einem Standort unweit der historischen Einkaufsstraße Mühlenstraße konnten diesem Niedergang nicht entgegenwirken. Größere Investitionen in den Standort blieben die letzten Jahre aus. So stehen viele ehemalige Ladeneinheiten im Erdgeschoss leer, viele Gebäude verzeichnen einen Sanierungsstau und aufgrund fehlender wirtschaftlicher Perspektive finden sich keine neuen, frequenzbringenden Nutzungen. Die bestehenden Angebote und Initiativen entwickeln aktuell keine bzw. nur eine geringe Strahlkraft und schaffen es nicht, die Abwärtsspirale zu durchbrechen.

Auf der anderen Seite besteht ein erheblicher Bedarf für fußläufig erreichbare Angebote im Quartier, die die Versorgung und gesellschaftliche Teilhabe verbessern. Dabei gilt es u.a. auch tragfähige Angebote zu entwickeln, die zur Bekämpfung von Armutsfolgen und Bildungsbenachteiligung beitragen, die sich im Stadtteilzentrum und den direkt angrenzenden Nachbarschaften deutlich zeigen.

Die attraktive naturräumliche Lage von Blumenthal kommt nur wenig zur Geltung und ist kaum im Bewusstsein der Menschen vor Ort verankert. Wasser, Grünanlagen und eine für Bremen besondere Geesttopografie sind vorhanden, spielen jedoch in der Wahrnehmung und im Hinblick auf die Standort- und Lebensqualität kaum eine Bedeutung. Dabei bilden diese Charakteristika eine wertvolle Grundvoraussetzung für ein attraktives Stadtquartier.

Leitlinienverständnis

Die Blumenthaler „Schätze“ bieten gute Anknüpfungspunkte, ehemalige und historische Aspekte aufzugreifen, hier aber neue Antworten auf veränderte Rahmenbedingungen zu finden. Es gilt, Alleinstellungsmerkmale und besondere Orte stärker in den Fokus zu nehmen sowie die Entstehung und Realisierung von konkreten Projekt- und Nutzungsideen aus dem Stadtteil heraus zu fördern. Mit Blick auf aktuelle und künftige Trends im Bereich Klimaschutz und Digitalisierung, neue Anforderungen und Bedarfe im Zuge der Post-Corona-Stadt sowie den Möglichkeiten einer neuen, nicht mehr nur auf den klassischen Einzelhandel fokussierten Nutzungsstruktur/-mischung im Stadtteilzentrum sollen dabei auch experimentelle und neuartige Inhalte und Nutzungen bewusst Raum finden und ausprobiert werden können.

Es gilt, die zahlreichen stadtbildprägenden Gebäude im alten Stadtteilzentrum um die Mühlenstraße und des in Bremen einmaligen historischen Industrieensembles der Woll-Kämmerei zu sichern, in Wert zu setzen und zu aktivieren. Hinter alten Fassaden und Schaufenstern finden neue Nutzungen Raum, die ein gemischtes und vielfältiges Quartier beleben. In den Erdgeschosszonen in der Mühlenstraße und der Landrat-Christians-Straße ist Platz für eine neue Blumenthaler Mischung. Der Erhalt, die Wiederbelebung und die Fortentwicklung dieser Erdgeschosslagen als lebhaftes Zwischenzone von „privatem“ zu „öffentlichem“ Raum ist ein wichtiger Aspekt, um die vielfältigen Potenziale Blumenthals mit seinen gesellschaftlichen Herausforderungen in eine positive Richtung zu lenken. Belebte Erdgeschosszonen sind der Schlüssel dafür, denn sie tragen nicht nur wesentlich zur Aufenthaltsqualität und Attraktivität eines Quartiers bei, sondern sind darüber hinaus auch maßgeblich für Sicherheit und soziale Kontrolle, gesellschaftliche Interaktion und Integration, die Verbesserung von Teilhabemöglichkeiten und die Begegnung von Menschen im öffentlichen Raum „zwischen den Gebäuden“. Zudem stärken sie die ehemals vorhandene Rolle der Mühlenstraße als Identifikationsort des Quartiers und können, ganz konkret, Beschäftigungs- und Auszubildungsverhältnisse bieten. Jenseits

des klassisch gedachten Einzelhandels können hier quartiersrelevante Bedarfe neue Impulse setzen. Die Mühlenstraße soll in ihrer Gestaltung und Funktionalität auch weiterhin ein öffentlicher urbaner Raum sein, der als Quartiersachse und Identifikationsort die nördlichen Bereiche von Blumenthal anbindet.

Die Gebäude müssen nicht alle piekfein saniert werden, aber es sollte ein Bewusstsein unterstützt werden, für die Pflege des Stadtbildes, das Kümmern um das eigene Haus wie auch die Nachbarschaft und für einen ressourcenschonenden Umgang. Mit ganzheitlichen Strategien, die auch über eine einzelne Immobilie hinausgehen, gilt es die Treibhausgasemissionen zu senken. Dabei braucht es weitreichende Anreize für den Ausbau erneuerbarer Energiequellen und einen effizienten Einsatz von Energien. Insbesondere im historischen Bestand gilt es Lösungen zu entwickeln, die einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die Speicherung der grauen Energie im Altbestand kann hierbei einen wichtigen Beitrag leisten.

Die naturräumliche Lage des Stadtteilzentrums Blumenthals zwischen Weser, Auenflüssen und Geesthügeln schafft spannende und abwechslungsreiche Stadträume mit ganz unterschiedlichen Standortqualitäten. Die zukünftige Stärke vom Stadtteilzentrum mit seinen Wohnquartieren liegt nicht nur im Erscheinungsbild der Gebäude und ihrer Angebote, sondern ergibt sich auch aus den unverwechselbaren Lagen im Zusammenspiel mit den Freiräumen und der Topografie innerhalb des Ortsteils.

Durch den Entwicklungsmotor Berufsbildungscampus entstehen neue Frequenzen und zusätzliche Nachfrage, die künftig auch die wirtschaftliche Perspektive für neue Nutzungen verbessert. Als zentraler Schlüssel zur Bekämpfung von Armut können zudem vielfältige, neu gedachte und konkret für die Menschen in Blumenthal zugeschnittene Bildungsangebote ausprobiert werden. Ausgangspunkt sind die bereits heute bestehenden (sozialen) Kultur- und Bildungsangebote. Zusammenschlüsse, Projektallianzen und Synergien zwischen öffentlichen wie auch privaten Trägern stehen dabei im

Fokus, um möglichst viele Menschen mit unterschiedlichen Angeboten im Quartier, im Stadtteil und auch außerhalb davon zu erreichen.

Maßnahmenpaket: Neue Mischung Blumenthal ausprobieren und etablieren



1. Standort- und Leerstandsmanagement als „Vor-Ort-Anlaufpunkt“

- Personalstelle und Räumlichkeiten



2. Nutzungsimpulse für eine neue Mischung Blumenthal

- 2.1. Prinzip „Kiosk“ als neue, niedrigschwellige Angebote (u.a. Themenbereiche Umwelt u. Garten, Müll u. Recycling, Kreativ, Medizin/Gesundheit, Kinder- und Jugendspiele etc.)
- 2.2. „Küche für Alle“ als Begegnungsort
- 2.3. Digital Impact Lab verknüpft mit Werkstatträumen/ Makerspace
- 2.4. Niedrigschwellige Unterstützungs- und Begleitbedarfe „Gründungsinkubator für Businessideen“ für Menschen aus dem Quartier
- 2.5. Umbau EG-Einheiten für (nachbarschaftlich) benötigte Nutzungen
- 2.6. Umbau EG-Einheiten als Showrooms (Kämmerei-Quartier und „kleiner“ Bildungscampus Wasserturm)
- 2.7. Produktive Stadt: neue lokale Ökonomie für ehemalige Einzelhandelslagen



3. Aktivierung und Belebung historisches Rathaus

- Raumprogramme für Nutzungsmöglichkeiten ermitteln (Fokus gemeinwohlorientierte/ öffentliche Nutzungen als Anker)
- Machbarkeitsstudie
- Umbau



4. Neuer Standort Bibliothek mit ergänzenden Angeboten

- Raumprogramm sowie Kopplung/ Ergänzung um weitere Nutzungen
- Standortklärung
- Umbau

5. Sichtbarkeit und Zugänglichkeit Haus Blomendal fördern (außerhalb Umgriff)

- 5.1. Angebote weiter vernetzen und Aktionen im Stadtteil bewerben
- 5.2. Attraktive Fuß- und Radwegeverbindung

Maßnahmenpaket: Aktivierung von Immobilien und Flächen – dabei auch neue Instrumente für die Stadt entwickeln und erproben



6. Möglichkeiten für aktiven (Zwischen-) Erwerb prüfen

- Ansprache Eigentümer:innen von Problemimmobilien
- Vorkaufsrechte ausüben (Klärung städtischer Akteure)



7. Hof- und Fassadenprogramm für Privatimmobilien

- 7.1. Förderung Gebäudemodernisierung unter Berücksichtigung der Anforderungen des Stadtbildes sowie Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7.2. Entsiegelung (Park- u. Stellplätzen)
- 7.3. Temporäre Bespielung von Modell- und Experimentierflächen
- 7.4. Beispielbaustelle (Kooperationen mit Vor-Ort-Anlaufpunkt)

8. Aktivierung und Aufwertung von Immobilien/ Standorten mit historischer Bausubstanz

- 8.1. Nutzungskonzeption Schulstandort Lüder-Clüver-Straße
- 8.2. Standortentwicklung Sparkassengelände
- 8.3. Inszenierung Gebäude Emmalene-Bullig-Straße und Entwicklung des Umfeldes
- 8.4. Östlichen Ortskerneingang profilieren (Standort Gericht) (außerhalb VU-Gebiet)

Maßnahmenpaket: Verwebung der Bedarfe und Nutzungen Kämmerei-Quartier und Stadtteilzentrum

9. Projektimpulse im Kämmerei-Quartier“

- 9.1. Rahmenplanung Berufsschul-campus Kämmerei-Quartier mit Abstimmung/ Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungs- und Funktionsangebote
- 9.2. Entwicklung eines Gewerbehofes auf dem Kämmerei-Quartier
- 9.3. Mobilitätskonzept für Räder und Kfz auf dem zukünftigen Berufsschulcampus einschl. Betrachtung des ruhenden Verkehrs
- 9.4. Private Projektinitiative Schwimmbad in ehem. Fliegerhalle
- 9.5. Private Projektinitiative Turn- und Tanzhalle im Kämmerei-Quartier

Maßnahmenpaket: Angebote für Menschen in öffentlichen und zugänglichen Räumen gestalten

10. Neuorganisation der gesellschaftlichen Quartiersbedarfe

- 10.1. Anpassung und Ausbau der Quartiersinfrastruktur, z.B. Quartierszentrum mit Konzentration von diversen Angeboten
- 10.2. Neuer Standort für Projektgarten BlumenKOHL
- 10.3. Zentral gelegene „Toilette für alle“
- 10.4. „Kleiner Bildungscampus Wasserturm“
- 10.5. Neuorganisation evangelische Kirche am Standort Evangelisch-Reformierte Kirche (außerhalb VU-Gebiet)

11. Programmierung und Neuorganisation gemeinschaftlicher, kultureller und bildungsbezogener Infrastruktur Fresenbergstraße

- Gespräche mit umliegenden Eigentümer:innen (Entwicklungsoptionen)
- Standortkonzept/ Machbarkeitsstudie

Maßnahmenpaket: Großzügiger Freiraum Bahrsplate als Ausflugsziel mit Weserbezug gestalten



12. Umgestaltung Bahrsplate

- 12.1. Freiraumkonzeption Bahrsplate als Ort für alle Generationen
- Qualifizierung der Wegeinfrastruktur und Beleuchtung (u.a. Weserradwanderweg)
- Aufwertung der Zuwegung aus dem nördlichen Wohnquartier
- Inszenierung/ Gedenkorte der Standorthistorie und Bauhistorie;
- Hafenspitze gestalten (Waller Sand als Gestaltungsbeispiel)
- Weserbalkone „Verweilmöglichkeiten“
- Neuanlage Spielplatz
- 12.2. Prüfung Wohnmobilstellplatz

13. Zielgruppenspezifische Aktivitäten/ Angebote für die Bahrsplate

- 13.1. Begleitete Sport- und Freizeitangebote
- 13.2. Parkveranstaltungsprogramm
- 13.3. Temporäre Gastronomie mit Toiletteninfrastruktur

Maßnahmenpaket: Klimaschutz im Alltag

14. Klimaschutz-Modellquartier

- 14.1. Energetisches Quartierskonzept und KfW-Modellquartier
- 14.2. Niedrigschwellige Informationskampagne Klimaschutz

15. Sharingangebote sowie Infrastruktur für klimagerechte Mobilität

- Teil der Erschließungsmaßnahmen

Leitlinie 2



Orte verweben: Integrieren und zusammenwachsen

Ausgangssituation:

Das Blumenthaler Stadtteilzentrum ist heute von fehlenden und unattraktiven Verbindungen geprägt. Mit dem Rückgang der Produktion und der Schließung der ehemaligen Wollkämmerei ging auch die Frequenz im Stadtteilzentrum von Blumenthal zurück und Wegebeziehungen verloren an Bedeutung. Zudem traf der Rückgang des stationären Handels den Standort sehr stark, so dass zahlreiche Geschäftsaufgaben im Stadtteilzentrum erfolgten. Trotz des nutzungsstrukturellen Niedergangs gibt es im Stadtteilzentrum zwar auch heute noch vereinzelt attraktive Nutzungen in den Bereichen Bildung und Kultur sowie auch Dienstleistungs- und Versorgungsangebote, die mit Blick auf ihre eher isolierte Lage allerdings keine Agglomerationseffekte erzielen können.

Die direkte räumliche Nähe der Nutzungen zu den Wohngebieten und Nachbarschaften rund um die George-Albrecht-Straße sowie die Lüder-Clüver-Straße ist zwar elementar für die fußläufige Frequenz und Nachfrage, die einzelnen Angebote werden heute aber nur marginal vom öffentlichen Raum zusammengehalten.

Die sehr funktional angelegten Straßenräume sind meist Verkehrsachsen für den motorisierten Individualverkehr und damit weniger attraktiv für eine aktive Mobilität zu Fuß oder mit dem Rad. Dabei spielen insbesondere letztere eine zentrale Rolle bei der Entwicklung eines lebendigen Stadtteilzentrums.

Leitlinienverständnis:

Das Stadtteilzentrum Blumenthal wird als ein zusammenhängendes Ganzes begriffen, das aus vielen kleinen Teilen besteht. Die Verbindungen von Orten und damit der öffentliche Raum stehen besonders im Fokus.

Die verschiedenen, schon bestehenden „Kristallisationsorte“ sind dabei Ankerpunkte für neue Verbindungen und Wegebeziehungen. Projektideen und Ansätze an diesen Ankerpunkten sind stets in einem größeren Kontext mit Blick auf die Nachbarschaft zu sehen. Sie

strahlen sowohl räumlich als auch funktional/nutzungsstrukturell auf ihr Umfeld aus und stoßen dabei weitere Entwicklungen an. Bedeutsame Bereiche bilden hierbei der perspektivisch freiwerdende Schulstandort Lüder-Clüver-Straße, die George-Albrecht-Straße, ein Entwicklungsband nördlich der Fresenbergstraße sowie die Flächen im Übergang zum Kämmerei-Quartier. Ziel ist es, dass die unterschiedlichen Stadträume mit ihren Nutzungen und Angeboten voneinander profitieren, sich ergänzen und es selbstverständlich wird, sich zwischen diesen hin und her zu bewegen.

Zu einem lebenswerten Quartier zählen insbesondere auch die Freiräume, neben dem gebauten Umfeld mit seinen Angeboten. Der Charakter von Straßen, Wegen, Plätzen, Grünverbindungen, Gärten und Parks muss dabei teilweise neu gedacht werden. Anforderungen an diese Räume verändern sich. Es braucht eine neue Aufteilung, Gestaltung und multifunktionale Nutzung dieser Räume, die sowohl Antworten auf die Bedürfnisse der Menschen vor Ort, die Mobilitätswende und auch im Hinblick auf die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung liefern. Dabei gilt es u.a. den gestiegenen Freiraumbedarfen, durch eine Zunahme der jüngeren Generation, mit Spiel- und Bewegungsangeboten zu begegnen, die Straßeninfrastruktur gleichwertig und barrierefrei herzurichten sowie Maßnahmen für eine hitzeangepasste und wassersensible Stadt zu ergreifen.

Ausgehend von der vorhandenen Struktur des Stadtteilzentrums mit seinen historischen Bauwerken Wasserturm, Jung'sche Haus, Rathaus und Kämmerei-Quartier, Bahnhof den bestehenden Wohnquartieren sowie der naturräumlichen Besonderheiten einzelner Freiräume von der Bahrsplate über die Weser in Richtung Wätjenspark und Haus Blomendal können zukünftig neue, identitätsstiftende Korridore entstehen. Durch eine gute Verknüpfung und eine gute Erreichbarkeit profitieren die Nutzungen und das Erscheinungsbild des Stadtraumes wird entsprechend aufgewertet.

Maßnahmenpaket: Öffentlichen Raum als Begegnungs- und Lebensort für die Menschen vor Ort gestalten

16. Beleuchtungskonzept

- für historische Gebäudefassaden/
Sicherheit



17. Freiraumplanerische und verkehrsplanerische Neugestaltung Marktplatz – auch als Schnittstelle zwischen Kämmeri-Quartier und südl. Mühlenstraße

- Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb (Marktplatz/ südliche Mühlenstraße) mit Öffentlichkeitsbeteiligung
- Begegnungsort für alle Menschen
- Außengastronomie Marktplatz
- Veranstaltungsinfrastruktur Marktplatz
- Klimaanpassungsmaßnahmen und „Grüne Gestaltung“ Marktplatz
- Aufenthaltsqualität auch in der südl. Mühlenstr.



18. Neugestaltung der Landrat-Christians-Straße

- Verkehrs- und Freiraumkonzept
- attraktive Querungsmöglichkeiten
- geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen
- gutes Durchkommen für Radfahrende
- Beibehaltung der Haupteinfahrtsfunktion für den Kfz-Verkehr
- barrierefreier und klimaangepasster Umbau der Haltestelle

19. Neugestaltung Platz vor dem Wasserturm

20. Verkehrstechnische Gestaltung der nördlichen Mühlenstraße

Maßnahmenpaket: Attraktive Fuß- und Radwege zwischen den Angeboten



21. Gestaltung der Wegeverbindung zwischen Marktplatz und Kämmeri-Quartier über historisches Rathaus

- Hauptwegqualitäten für Radfahrende und zu Fuß Gehende
- Sichtachsen inszenieren
- Aufenthalts- und Verweilangebote

22. Gestaltung der Wegeverbindung zwischen Fachmarktzentrum und Kämmeri-Quartier

23. Gestaltung der Wegeverbindung zwischen Kaffeestraße und Kämmeri-Quartier

24. Gestaltung der Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Kämmeri-Quartier

25. Gestaltung einer Wegeverbindung Weserstrandstraße zur Weser

26. Fuß- und Radwegeinfrastruktur zwischen Weserpromenade und Wätjenspark (u.a. erneute Gespräche zur Realisierung einer Wegeverbindung)

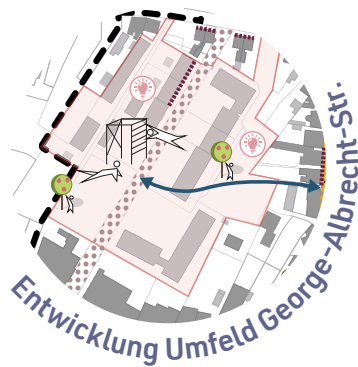
27. Attraktive Zuwegung zum Haltepunkt „Mühlenstraße“

Maßnahmenpaket: Attraktives Wohnumfeld westlich der Mühlenstraße



28. Entwicklungsimpuls George-Albrecht-Straße

- 28.1. Standortentwicklung/ Neuausrichtung George-Albrecht-Str.
- 28.2. Neugestaltung George-Albrecht-Straße
- 28.3. Aufwertung Fuß- und Radwegeverbindung Mühlenstr./ George-Albrecht-Str.
- 28.4. Spiel- und Bewegungsangebote für Kinder und Jugendliche



Attraktives Wohnen, Spiel und Bewegung, zeitgemäße Freiräume

Maßnahmenpaket: Nachbarschaftliches Wohnumfeld östlich der Mühlenstraße

29. Neue Qualitäten im öffentlichen Straßenraum

- 29.1. Freiraumplanerische und verkehrsplanerische Gestaltung Fresenbergstr.
- 29.2. Freiraumplanerische Gestaltung Lüder-Clüver-Str.
- 29.3. Mischverkehrsfläche im Wohnquartier östlich der Mühlenstraße
- 29.4. Aufwertung Fuß- und Radwegeverbindung Eichsfelder Str./ Lüder-Clüver-Str.

Maßnahmenpaket: Wasser- und hitzesensible Flächennutzung für eine klimaresiliente Stadtentwicklung

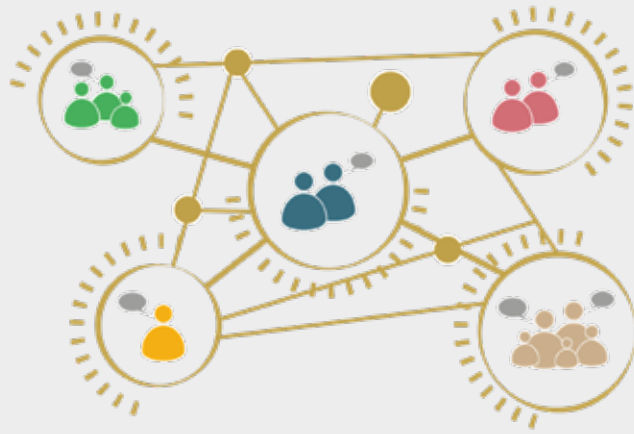
31. Modellprojekt BREsilient fortführen (Burg Blomendal und Blumenthaler Aue)

32. Gründachhaltestellen BSAG

33. Gründachoffensive

34. Klimaresiliente Straßenbäume und Blühstreifen

Leitlinie 3



Stadtteilimage: Miteinander und interkulturell für die Zukunft

Ausgangssituation:

Die Bevölkerungsstruktur im Ortsteil Blumenthal ist in den letzten Jahren diverser geworden und hat sich mit Blick auf die Herkunft, finanzielle und wirtschaftliche Voraussetzungen, Teilhabechancen in Bezug auf Bildung, Gesundheitsversorgung und Arbeitsmarkt und somit auch bezogen auf die alltäglichen Lebenslagen stark ausdifferenziert. Bedingt durch das internationale und europäische Migrationsgeschehen, die Zunahme an jungen Menschen und auch Familien und die Vielsprachigkeit der Blumenthaler:innen entstehen neue und veränderte Aufgaben für die öffentliche Hand sowie die im Quartier verorteten Sozial-, Gesundheits- und Bildungsinfrastrukturen. Damit ist es jedoch nicht getan.

Eine der zentralen Herausforderungen für den Ortsteil Blumenthal ist sein schlechter Ruf, der nicht allein durch bauliche Lösungsansätze angegangen werden kann. Hier bedarf es umfangreicher Herangehensweisen, die sich mit der Innen- und Außenwahrnehmung beschäftigen und diesem auf vielschichtigen Ebenen begegnen.

Es gibt viele professionelle Akteure, die im Orts- und Stadtteil gut vernetzt sind und bereits Projekte für und mit den Menschen vor Ort gestalten. Dies stellt eine gute Voraussetzung für weitere Aktivitäten dar.

Leitlinienverständnis:

Will man das Blumenthaler Stadtteilzentrum weiterentwickeln und stärken, so stehen insbesondere auch die Menschen und die Kommunikation im Mittelpunkt. Die Akteure müssen dabei stets eine gemeinsame Zielvorstellung entwickeln und an einem Strang ziehen.

Ein Stadtteilimage ist in der Außen- und Innenwahrnehmung meist unterschiedlich, so auch in Blumenthal. Positive Meldungen und Bewerbung der ortsspezifischen Qualitäten tragen zur Aufwertung und Sicherung der Angebote und des Umfeldes vor Ort bei.

Neben vielen „Alt-Blumenthaler:innen“, gibt es auch viele „Neu-Blumenthaler:innen“, die den Ort prägen und mittlerweile gestalten. In der Veränderung der sozialen und kulturellen Bevölkerungsstruktur sollte ein Mehrwert hin zu einem bunten und lebenswerten Ort gesehen werden. Hierbei geht es auch darum, einander mit gegenseitiger Wertschätzung zu begegnen.

Es gibt bereits eine hohe Anzahl an Menschen, Gruppen und Vereine, die vor Ort aktiv sind (u.a. Blumenthal Aktiv, Initiative Blumenthal, Quartiersmanagement, Quartier gGmbH., DOKU, ZZZ, Religionsgemeinschaften, ...). Weitere Akteure haben für die Entwicklung von Blumenthal bereits ihr Interesse bekundet. Dieses Engagement muss weitergetragen sowie neue Formen der Zusammenschlüsse zur Etablierung und Verstetigung von Projekten unterstützt werden.

Maßnahmenpaket: Netzwerke und Akteure vor Ort unterstützen

35. Aktivierung und Stärkung von Engagement im Quartier



- 35.1. Verfügungsfonds IEK
- 35.2. WiN-Topf Projektaufrufe
- 35.3. Impulse und aktive Einbindung der Initiativen und Netzwerke vor Ort
- 35.4. Angebote für Neu-Blumenthaler:innen
- 35.5. Angebote für Alt-Blumenthaler:innen

Maßnahmenpaket: Außenwahrnehmung/Image verbessern

36. Erfolge gemeinsam feiern

- 36.1. Eröffnungsfeiern bei großen Projekten
- 36.2. Fotodokumentation

37. Imagekampagne

- 37.1. Prozess Imagekampagne
- 37.2. Analoges Leitsystem

Bremen
Stadtteil Blumenthal



Instrumente zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes sowie Festlegung des Verfahrens

Um die Gestalt, Struktur und Entwicklung von Städten zu gestalten stehen Gemeinden die stadtplanerischen Instrumente des Baugesetzbuches (BauGB) zur Verfügung. Das Allgemeine Städtebaurecht umfasst die Bauleitplanung. Um auf spezifische Herausforderungen zu reagieren, Missständen entgegenzuwirken sowie handlungs- und durchsetzungsfähig zu agieren, können Gemeinden – über die Bestimmungen des Allgemeinen Städtebaurechts hinaus – auf das Besondere Städtebaurecht zurückgreifen. Zentrale grundsätzlich zur Verfügung stehende Instrumente sind diesbezüglich die Satzungen bzw. Gebietsausweisungen, die lt. Baugesetzbuch auf Grundlage von Befunden, Entwicklungskonzepten bzw. vorbereitenden Untersuchungen erlassen werden können. Die Gebietstypen unterscheiden sich hinsichtlich der rechtlichen Instrumente. Teilweise haben die Gebietstypen ähnliche Namen wie aktuelle oder ehemalige Programme der Städtebauförderung – hier besteht jedoch kein direkter Zusammenhang, die meisten Gebietstypen sind mit verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen kombinierbar. Das BauGB unterscheidet zwischen folgenden Gesamtmaßnahmen und Gebietsausweisungen:

- **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme mit Sanierungssatzung gem. § 136 ff BauGB:** Die Sanierungssatzung ermöglicht Lösungen vielfältiger und komplexer städtebaulicher Probleme und wird als Gesamtmaßnahme durchgeführt. Eine Gesamtmaßnahme begegnet komplexen Problemlagen und setzt sich dabei aus mehreren, aufeinander abgestimmten Einzelmaßnahmen zusammen. Bei der Sanierung steht die Behebung städtebaulicher Missstände im Vordergrund. Neben einer besonderen Genehmigungspflicht bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie Veräußerung können zudem weitere bodenrechtliche Instrumente greifen, die für das Erreichen der Sanierungsziele erforderlich sind. Die Kommune kann auf ein gemeindliches Vorkaufsrecht zurückgreifen. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme bestehen steuerliche Erleichterungen für private Eigentümer:innen. Es erfolgt in der Regel ein Eintrag ins Grundbuch.
- **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit Entwicklungssatzung gem. § 165 ff BauGB:** Eine Entwicklungsatzung wird eingesetzt für die Ordnung und Entwicklung einer erstmalig freien Fläche bzw. einer umfangreichen städtebaulichen Neuordnung. Hier wird ein Grunderwerb durch die Gemeinde mit entsprechender Veräußerungspflicht für Zwecke der Entwicklungsmaßnahme ermöglicht. Entsprechende Ausgleichspflichten gegenüber bestehenden Eigentümerinnen und Eigentümergeht für entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhungen. Die Kommune kann auf ein gemeindliches Vorkaufsrecht zurückgreifen. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme bestehen steuerliche Erleichterungen für Private. Es erfolgt ein Eintrag ins Grundbuch.
- **Stadtumbau mit Satzung zur Sicherung und sozialverträglicher Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen gem. § 171 a- 171d BauGB:** Im Rahmen einer Stadtumbaumaßnahme gilt es nachhaltige Strukturen für ein konkretes Gebiet herzustellen, die von städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Grundlage hierfür ist ein selbstbindendes Entwicklungskonzept. Die Gebietsausweisung kann in Ergänzung zur Sanierungsmaßnahme oder Entwicklungsmaßnahme erfolgen. Ein Stadtumbaugebiet verleiht der Gemeinde keine besonderen Eingriffsrechte. Für Private resultieren weder eigentumsrechtlichen Einschränkungen noch steuerlichen Erleichterungen. Genehmigungsvorbehalte können nur in Stadtumbaugebieten mit Satzung ausgesprochen werden. In Stadtumbaugebieten ohne Satzung können diese lediglich aus einem Bebauungsplan (-verfahren) heraus getroffen werden.
- **Soziale Stadt gem. § 171 f BauGB:** Zur Stabilisierung und Aufwertung durch soziale Missstände kann die Gemeinde eine entsprechende Gebietsausweisung treffen, die auf den Grundlagen eines informellen Entwicklungskonzeptes beruht.



Abb. 63 Blick in die nördliche Mühlenstraße mit breitem Verkehrsraum für Kfz's

- **Private Initiativen § 171 f BauGB:** Hierbei kann die Entwicklung von Gebieten mit standortbezogenen Maßnahmen in privater Verantwortung durchgeführt werden. Dabei sind entsprechende landesrechtliche Vorschriften festzusetzen, die u.a. das Gebiet, aber auch Regelungen zur Finanzierung der Maßnahmen beinhalten.
- **Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB:** Im Erhaltungsgebiet nach Abs. 1 Nr. 1 gilt es die städtebauliche Eigenart oder auch die Bevölkerungsstruktur eines konkreten Gebiets zu erhalten. Dabei können die Genehmigungsbedürftigkeit von Rückbau, Nutzungsänderungen und auch die Errichtung von baulichen Anlagen festgelegt werden.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Bestandsanalyse erscheint das Instrumentarium einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit Sanierungssatzung gem. § 136 ff BauGB passend, um das für das Blumenthaler Zentrum entworfene Erneuerungskonzept umzusetzen. Die Anwendbarkeit der §§ 136 ff BauGB wird im nächsten Abschnitt geprüft.

Sanierungserfordernis Stadtteilzentrum Blumenthal

Für große Teile des Untersuchungsgebietes wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände identifiziert. Diese sind im Kapitel 4.9 „Fazit Schwächen und städtebauliche Missstände“ zusammenfassend aufgeführt sowie in den Kartenwerken „Städtebauliche Missstände – Substanz“ sowie „Städtebauliche Missstände – Funktion“ dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die gegenwärtige Situation, die geprägt ist von einer mangelhaften Bausubstanz, erheblichen Leerständen und funktionalen Missständen, untergenutzten Flächen sowie mangelhaft gestalteten öffentlichen Räumen und verkehrlichen Konflikten, die Entwicklungsfähigkeit des Stadtteilzentrums deutlich beeinträchtigt.

Im kompletten Untersuchungsgebiet sind somit in baulicher wie in funktionaler Hinsicht deutliche städtebauliche Missstände gegeben, die nach § 136 Abs. 2 BauGB Sanierungsmaßnahmen rechtfertigen und erfordern.

Um die Entwicklungshemmnisse und städtebaulichen Missstände zu beseitigen, wurde ein Erneuerungskonzept erarbeitet. Es ist beabsichtigt, für einen über das Untersuchungsgebiet der VU hinausgehenden Bereich ein integriertes Entwicklungskonzept (IEK) zu erarbeiten, das dann eine entsprechende Grundlage für den Einsatz von Städtebaufördermitteln darstellen wird.

Für einzelne Bereiche im Untersuchungsgebiet der VU sind bereits konzeptionelle Überlegungen weit fortgeschritten oder werden aktuell in Teilen bereits umgesetzt. Zudem ist die Stadt Bremen hier Grundstückseigentümerin und kann somit die Flächen entsprechend entwickeln. Die Zielstellungen, die im Zuge des Erneuerungskonzeptes dargelegt wurden, können vor diesem Hintergrund hier auch ohne das Instrumentarium einer Sanierungsmaßnahme erreicht werden. Dies betrifft die Flächen des Kämmerei-Quartiers im Süden, den öffentlichen Park Bahrsplate, die Grundschule Wigmodistraße sowie das Bahnhofsumfeld.

Im Kern des historischen Stadtzentrums zeigt sich hingegen eine andere Ausgangssituation. Bedingt durch die fehlenden Investitionen in private Immobilien und die gleichermaßen fehlenden Aktivitäten zur Entwicklung von städtebaulich ungeordneten Bereichen konnten hier in der Vergangenheit keine aufwertenden Impulse gesetzt werden. Entsprechend der lageräumlichen und baulichen Potenziale sowie angesichts der Aufgabe und Bedeutung für eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit großer Bedeutung für den gesamten Stadtteil sollte für das Stadtteilzentrum Blumenthal eine funktionale und baulich-gestalterische Reaktivierung in Gang gesetzt werden. Im Rahmen einer koordinierten und aufeinander abgestimmten Sanierungsmaßnahme gilt es, den zuvor aufgeführten Missständen in diesem Teilraum zu begegnen.



Abb. 64 Wohnlage Lüder-Clüver-Straße mit Aufwertungspotenzialen im öffentlichen Raum

Sanierungsziele

Das BauGB schreibt vor, dass aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen sind. Sie dienen während des Sanierungsverfahrens als Kriterium z.B. bei der Prüfung von Bauanträgen oder für die Erteilung sanierungsrechtlicher Genehmigungen. Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der vorbereitenden Untersuchungen. Die Ziele sind so weit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind.

Die Sanierungsziele für den zentralen, zuvor beschriebenen Bereich des Stadtteilzentrums von Blumenthal sind vielschichtig und sollen dazu dienen, den Abwärtstrend nicht nur zu stoppen, sondern den Bereich perspektivisch auch wieder zu stabilisieren und zu stärken.

1. Nutzung und Verstärkung der Impulswirkung des Kämmerei-Quartiers für die Entwicklung des Stadtteilzentrums, Organisation einer gesamtheitlichen, funktionalen Arbeitsteilung zwischen Kämmerei-Quartier und Stadtteilzentrum und Unterstützung einer „neuen Mischung Blumenthal“.

Für die ehemaligen Haupteinkaufslagen (nördliche und südliche Mühlenstraße) und auch den neu ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich (Marktplatz und Landrat-Christians-Straße) müssen neue Nutzungsperspektiven und Funktionen gefunden werden, die wirtschaftlich/ gesellschaftlich tragfähig sind, Frequenz bringen/ brauchen und sich gegenseitig ergänzen/ befruchten. Die Impulse der neuen Nutzungsbausteine und Nachfragepotenziale im Kämmerei-Quartier sowie die Bedarfe der Nachbarschaft sind Ausgangspunkt für eine neue Nutzungsmischung Blumenthal, die idealerweise auch über Blumenthal hinaus eine Ausstrahlkraft entwickelt. Es können neue Konzepte im Bereich Einzelhandel sein. In den Leerständen/ Erdgeschosszonen sollen aber auch Ansätze aus dem Bereich der Produktiven Stadt sowie den Themen Bildung, Kultur, Sport,

Gesundheit, Integration und Wohnen ausprobiert werden. Dies gilt insbesondere für die südliche Mühlenstraße im Bereich zwischen Fresenbergstraße und Marktplatz. Angesichts des Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt in Bremen (BauGB §31(3)) kann für Bereiche in der Mühlenstraße nördlich der Fresenbergstraße auch die Nutzung der Erdgeschosszonen für Wohnzwecke sinnvoll sein. Für die „neue Mischung“ sollen neue Nutzungs- und Trägermodelle erprobt und evaluiert werden. Zudem soll die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um einen weiteren Trading-Down-Effekt zu verhindern.

2. Stärkung der Funktion des Marktplatzes als Scharnier mit einer hohen Aufenthaltsqualität zwischen dem alten Stadtteilzentrum und dem Kämmerei-Quartier.

Der Marktplatz als zentraler Identifikationsort des Stadtteilzentrums soll als Scharnier und Trittstein zwischen dem alten Stadtteilzentrum und der Neuentwicklung auf dem Kämmerei-Quartier sowie der verschiedenen Nachbarschaften gestaltet werden. Dabei muss er als Ort funktional stadträumlich und gestalterisch einen Höhepunkt darstellen, der Angebote und Räume für viele Menschen aufweist.

3. Programmatische und öffentlichkeitswirksame (Weiter-) Entwicklung des ehemaligen historischen Rathauses mit vielfältigen Funktionen für das Quartier.

Das ehemalige Rathaus sticht durch seine stadträumliche Lage an der Landrat-Christians-Straße und seine denkmalgeschützte Bausubstanz hervor. Die zukünftige Lage an einer bedeutsamen Achse in Richtung Kämmerei-Quartier soll daher auch hinsichtlich der Nutzung und Funktion dem Standort gerecht werden. Die Räumlichkeiten können dabei mit vielfältigen und unterschiedlichen Angeboten belegt werden. Das Gebäude soll als Frequenzbringer dienen.

4. Bauliche Neugestaltung der Landrat-Christians-Straße/Teile der Weserstrandstraße zur Stadtteiladresse mit attraktiven und sichtbaren Wegeverbindungen zum Kämmerei-Quartier.

Die Achse muss eine sichtbare räumliche Verzahnung zwischen dem Stadtteilzentrum und dem Kämmerei-Quartier ermöglichen. Der Straßenraum ist neu aufzuteilen und klimafreundlich zu gestalten, um eine bessere Querbarkeit für die langsamen Verkehrsteilnehmenden zu ermöglichen, sichere Radinfrastruktur einzurichten und zeitgemäße Mobilitätsangebote anzubieten. Die bestehenden Achsen und Wege in Richtung Kämmerei-Quartier sind hierbei stärker herauszuarbeiten und gestalterisch in den Gesamtkontext einzubinden. Zusätzliche Verknüpfungen zwischen dem Stadtteilzentrum und dem Kämmerei-Quartier sollen geschaffen werden. Neue, frequenzbringende Angebote müssen den zentralen Versorgungsbereich und damit das Leben hinter den Fassaden stärken, die im Zusammenspiel zwischen Straßenraum und Innenraum funktionieren. Die Distanzen zwischen den Orten müssen deutlich um ein gefühltes Maß zurückgehen.

5. Umfassende Umgestaltung, Sanierung und Umbau des Wohnumfeldes George-Albrecht-Straße sowie Schaffung gesunder Wohnverhältnisse.

Es besteht ein dringender Handlungsbedarf mit Blick auf die Situation der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes in der George-Albrecht-Straße. Es bedarf hier des umfassenden Umbaus und der Neugestaltung sowohl des privaten als auch des im öffentlichen Eigentum befindlichen Wohnumfeldes sowie der Herstellung gesunder Wohnverhältnisse und der baulich substanziellen und energetischen Sanierung der Wohnungsbestände. Dabei müssen – zunächst in Kooperation mit den Eigentümer:innen – die schwierigen Lebenslagen der Bewohner:innen berücksichtigt und in einem integrierten Ansatz ressortübergreifende Handlungs- und Lösungsmöglichkeiten entwickelt werden.

Die vorhandenen untergenutzten Flächen im Wohnumfeld, der öffentliche Stellplatzbereich sowie die Wohngebäude sind im Zuge einer ganzheitlichen Konzeption neu zu denken. Die Wohnfunktion soll hier weiterhin als Schwerpunktnutzung entwickelt werden und ist mit einer attraktiven Wohnumfeldgestaltung im Hinblick auf die Freiraumfunktionen zu verknüpfen. Die Erschließungsstraße muss ebenfalls erneuert und als zeitgemäße Wohnstraße an die veränderten Anforderungen angepasst werden. Das Quartier ist an seine Nachbarschaft durch gut nutzbare und kurze Wege anzubinden.

6. Aktivierung brachliegender, leerstehender und untergenutzter Grundstücks-, Stellplatz- und Gebäudepotenziale durch städtebauliche, wirtschaftsfördernde und klimagerechte Maßnahmen.

Der Fokus umfasst vielfältige Maßnahmen, die sowohl Nutzungen und Angebote als auch Freiräume betreffen. Dabei braucht es ein ausgewogenes Maß und Verteilung über die jeweiligen Standorte innerhalb des Gebietes. Maßnahmen sollen grundsätzlich auf eine Verbesserung der Lebensqualitäten (u.a. auch sozio-ökonomischen Lage) der Quartiersbewohner:innen abzielen. Für die Aktivierung ist eine Abfolge verschiedener Instrumente vorzusehen:

1. Matching: Welcher Leerstand/ Potenzialgrundstück eignet sich für welche Nutzung/ Zwischennutzung? Sind Bau- und Ordnungsmaßnahmen erforderlich?
2. Eigentümer:innenansprache: Wie ist die Kooperations- und Verhandlungsbereitschaft?
3. Anwendungsprüfung sanierungsrechtlicher Instrumente
4. Begleitung der Privaten/ Zwischenerwerb/ Ersatzvornahme durch Sanierungsträger.

7. Sensibilisierung, Bewahrung und Inwertsetzung der stadtbildprägenden Bausubstanz als besonderes Gut unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Ein wesentlicher Schwerpunkt ist der Umgang und die sichtbare Erhaltung der besonderen Bausubstanz, deren Wertigkeit erkannt werden muss und als Potenzial für das Gebiet entsprechend zu fördern ist. Zugleich soll nach Möglichkeit der energetische Zustand der Gebäude verbessert werden. Vor Ort müssen Strukturen zur Aktivierung und Begleitung der privaten Immobilieneigentümer:innen aufgebaut werden sowie Anreize geschaffen werden, um die Investitionsbereitschaft anzuregen.

8. Anpassung der Gebäude an die veränderten Nutzungsanforderungen in Bezug auf das Klima und die Teilhabe-, Nutzungs- und Wohnanforderungen der Bewohner:innen/Nutzer:innen.

Es müssen Maßnahmen zur Verbesserung des Klimaschutzes und in Bezug auf die Funktionalität der Gebäude durch entsprechende Modernisierungs- und Sanierungstätigkeiten gefördert und begleitet werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Anpassung der Gebäudehülle sowie der Technik an die neuen energetischen Standards sowie die Veränderung von Grundrissen bedingt durch die Schaffung von Barrierefreiheit und zeitgemäße Raumzuschnitte.

9. Entwicklung, Anpassung und Bündelung von Angeboten und Infrastrukturen im Quartier an die Anforderungen der Bewohner:innen.

Die bislang dezentral im Gebiet verteilten Beratungs- und Anlaufstellen für diverse soziale Belange sind entsprechend der Bedarfe um- und auszubauen und ggf. an einem Standort zu bündeln. Hierdurch können sinnvolle Synergien erzeugt werden, die eine Verbesserung des Angebotes ermöglichen.

10. Entwicklung bedarfsgerechter Wohnangebote zur Förderung gesunder und klimaangepasster Wohnverhältnisse mit niedrigen Energiekosten, die sich im Spannungsfeld zwischen den Bedarfen vor Ort und der Sicherung der sozialen Durchmischung befinden.

Grundsätzlich sind sowohl bei Um- als auch bei Neubau gesunde, klimaangepasste Wohnverhältnisse zu schaffen, die auch im Hinblick auf eine längerfristige Nutzung bezahlbar sind (u.a. niedrige Energiekosten). Das Stadtteilzentrum von Blumenthal weist nur einen geringen Wohnungsbestand für große Familien auf, dem zukünftig zu begegnen ist. Dabei braucht es bezahlbare und geeignete Wohnungszuschnitte. Gleichmaßen braucht es jedoch auch ein Wohnangebot, um der vorhandene Bevölkerungsstruktur zu begegnen und Impulse für eine stabilisierende Quartiersentwicklung anzustoßen. Dabei gilt es attraktive (Wohnumfeld-) Lagen zu stärken und mit einem höherpreisigen Wohnsegment zu erschließen.

11. Stärkung und Schaffung von multifunktionalen, konsumfreien und klimaangepassten Freiräumen für ein attraktives Umfeld mit Aufenthaltsqualitäten für alle Bewohner:innen und Besucher:innen.

Der öffentliche Raum muss hierfür zu einem Begegnungsraum der verschiedenen Menschen werden. Er muss barrierefrei und fußgänger:innenfreundlich erreichbar und nutzbar sein. Sowohl in seiner Gestaltung als auch Programmierung muss er den flexiblen Anforderungen bedingt durch den gesellschaftlichen Wandel und den Klimawandel (Wetterextreme: Hitzeperioden, Starkregenereignisse) gerecht werden. Folglich sind die Orte attraktiv, sicher und multifunktional zu gestalten. Dabei sind sowohl kleine Ansätze u.a. in Wohnstraßen und öffentlich zugänglichen Bereichen (u.a. Gärten, Vorplätze der Kirchen) wie auch größere Freiräume zu betrachten, die insbesondere auf die Steigerung der Aufenthaltsqualität abzielen.

12. Verbesserung der Wegeinfrastruktur und Erreichbarkeit im Umweltverbund.

Die Wege müssen für die verschiedenen Verkehrsteilnehmenden bedarfsgerecht (u.a. barrierefrei), klimaangepasst und dem Stadtraum angemessen hergerichtet werden. Dabei muss ein ausgewogenes Maß zwischen Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit dem ÖPNV (auch aus dem erweiterten Stadtgebiet) und mit dem PKW sowie einer attraktiven Aufenthaltsqualität für alle Generationen gefunden werden.

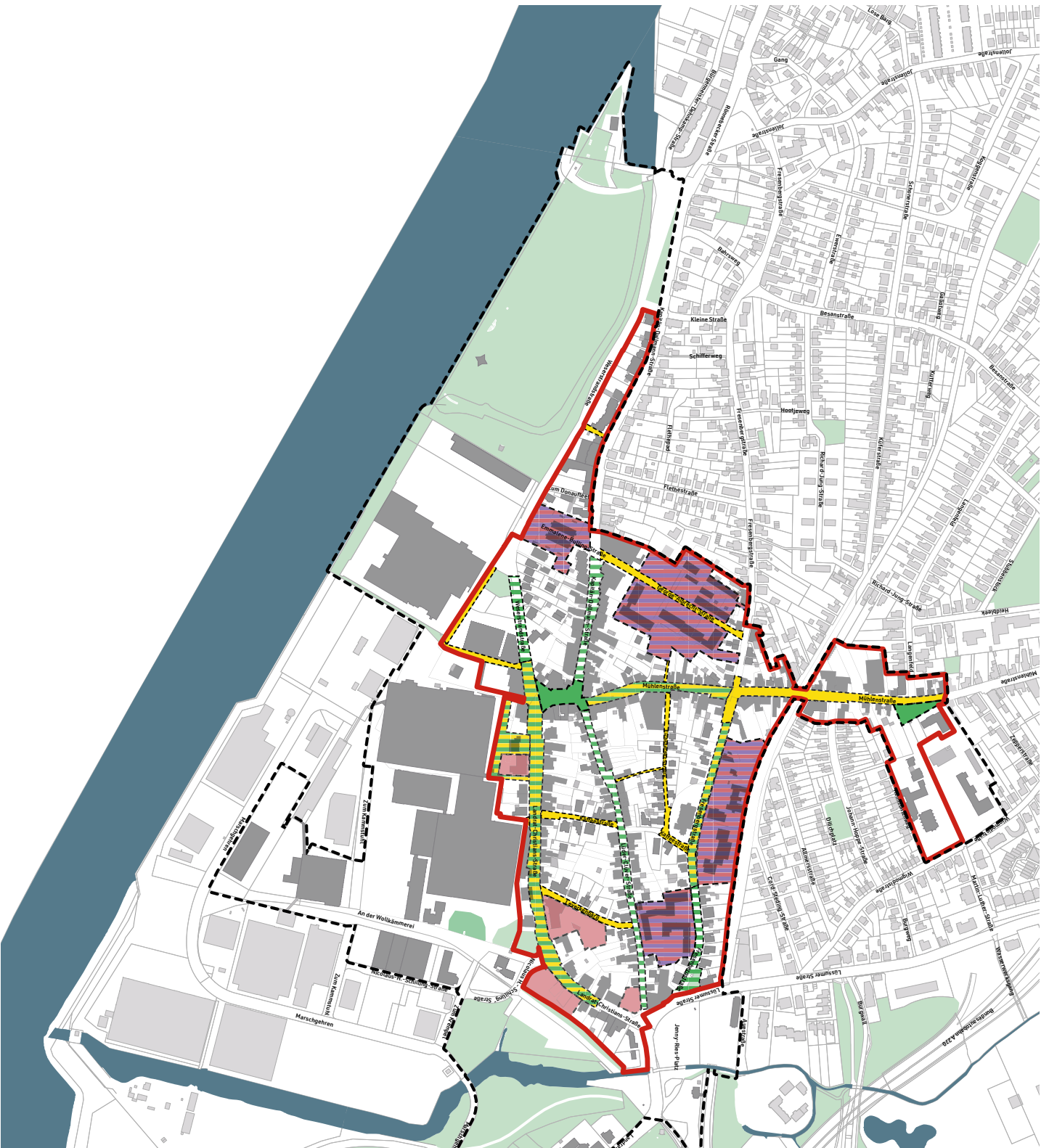
Für den weiteren Prozess wird nachrichtlich auf folgende Zielstellungen für weitere Bereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes verwiesen, die außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsumgriffes liegen:

13. Konzentration öffentlicher Berufsbildungsinfrastruktur auf dem Kämmerei-Quartier und Entwicklung von attraktiven Freiräumen, weiteren öffentlich zugänglichen Angeboten und Arbeitsstandorten.

Die Entwicklung im Kämmerei-Quartier mit einem Berufsbildungscampus muss als Motor für einen ganzen Stadtraum fungieren. Inhaltliche wie auch stadträumliche Verzahnungen müssen dabei weiterentwickelt werden. Die öffentlichen Räume auf dem Gelände der ehemaligen BWK sollen dabei keine Konkurrenz zu den öffentlichen Räumen im alten Stadtteilzentrum sein, sondern sollen sich ergänzen und voneinander unterscheiden. Gleiches gilt auch für öffentlich zugängliche Nutzungen und Funktionen.








14. Zeitgemäße Gestaltung des stadtteilübergreifenden Freiraums „Bahrplate“ unter Berücksichtigung der Historie, Nutzungsvielfalt und stärkerem Weserbezug.

Ein Freiraum und Ort, an dem sich alle willkommen fühlen, muss die unterschiedlichsten Bedürfnisse der Menschen in Einklang bringen. Dabei sind die prägenden Gestaltungsansätze und Elemente (u.a. Gedenkort und ehemalige Außenstelle des KZ Neuen-gamme und der Gartenarchitektur der 1960er Jahre) nachvollziehbar in ein Gesamtkonzept zu überführen, das den heutigen Anforderungen gerecht wird. Die Wegeinfrastruktur sowie -führung ist zu ertüchtigen und die vorhandenen Angebote sowie gestalterischen Ansätze sind dabei ortsspezifisch weiterzuentwickeln. Eine Vernetzung des Ortes über attraktive Wegeanbindungen mit dem Umfeld (u.a. Kämmerei-Quartier, Rönnebecker Hafen, historisches Stadtteilzentrum und Wohnquartiere) ist dabei von großer Bedeutung.



Freie Hansestadt Bremen
**Vorbereitende Untersuchungen
 Stadtteilzentrum Blumenhal und
 Teile der BWK**

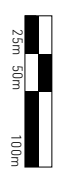
**Verortung von Maßnahmen
 im Sanierungsgebiet**

-  Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen
-  Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
-  Städtebauliche Maßnahmen
-  Bauliche Maßnahmen (Privat u. geringfügig öffentlich)
-  Erschließungsmaßnahmen Verkehr (Schwerpunkt)
-  Erschließungsmaßnahmen Freiraum (Schwerpunkt)
-  Freiraumplanerische Maßnahme

Stand: Beschlussvorlage April 2022
 Kartierung: 16.03.2021

Kartengrundlage:
 Landesamt Geoinformation Bremen

Hinweis: Abriss- und Umbauaktivitäten spiegeln sich zeitverzögert in Kartengrundlagen wider. In 2021, 2022 umgesetzte bauliche Veränderungen können daher nicht dargestellt werden.



BPW Stadtplanung

Maßnahmenkonzept

Mit dem Maßnahmenkonzept können die Sanierungsziele für das Stadtteilzentrum umgesetzt werden. Das Maßnahmenkonzept greift die im Erneuerungskonzept entwickelten Projekte auf und ordnet sie den Einzelbestimmungen des BauGB zur Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu.

I. Maßnahmen der weiteren Vorbereitung

Bei den Maßnahmen der weiteren Vorbereitung handelt es sich im Wesentlichen um Einzelmaßnahmen, die der städtebaulichen Vorplanung einzelner Maßnahmen und damit zum Erfüllen der Sanierungsziele beitragen. Zusätzlich werden hier die Aspekte für die sanierungsrechtliche Verfahrensbegleitung und die Beteiligung der Öffentlichkeit aufgeführt.

1.1) Vorbereitung nach § 140 BauGB

- Städtebauliche Planungen, Machbarkeitsstudien, Wettbewerbe (u.a. George-Albrecht-Str., historisches Rathaus, Schnittstelle Markplatz, Fresenbergstr., Schulstandort Lüder-Clüver-Str., Emmalene-Bulling-Str.)
- Modernisierungsvoruntersuchungen (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 7.1)
- Anpassung Bebauungspläne

1.2) Vergütung Sanierungsträger u. Beauftragte

- Betreuungs- und Beratungsleistungen Sanierungsträger: u.a. Verwaltung Treuhandkonto, Erarbeitung von Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen, Verwendungsnachweise

1.3) Soziales und Öffentlichkeitsbeteiligung

- Öffentliche Dialog- und Werkstattangebote
- Informationsbriefe, Printprodukte, Fotodokumentationen
- Online-Angebote
- Eröffnungsfeiern

II. Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen (§147 BauGB) sind Maßnahmen, deren Durchführung der Stadt Bremen obliegen, die ggf. aber auch an Dritte übertragen werden können. Als Ordnungsmaßnahmen sind für die zukünftige Entwicklung im Untersuchungsgebiet folgende Maßnahmen erforderlich.

2.1) Grunderwerb inkl. Nebenkosten

- Anwendungsbereich bei Flächen zur Verbesserung der öffentlichen Wegeinfrastruktur (u.a. Wegeachsen zwischen Stadtteilzentrum und Kämmerei-Quartier, aber auch zwischen Mühlenstr. und westlichem Wohnquartier) (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 22, 23, 28)
- Optionaler Anwendungsbereich Problemimmobilien Mühlenstraße und Landrat-Christians-Straße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 2, 6)
- Optionaler Anwendungsbereich George-Albrecht-Straße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 28)

2.1.1) Umzugskosten

- Anwendungsbereich Problemimmobilien Mühlenstraße und Landrat-Christians-Straße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 2, Projekt 6)
- Anwendungsbereich George-Albrecht-Straße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 28)

2.2) Freilegung von Grundstücken/ Rückbaukosten

- Anwendungsbereich ehem. Stadtteilbibliothek (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 21)
- Anwendungsbereich Problemimmobilien Mühlenstraße und Landrat-Christians-Straße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 2, Projekt 6)
- Anwendungsbereich Innenhöfe mit Garagen/Stellplatzanlagen (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 7.2)
- Optionaler Anwendungsbereich für Teile Schulstandort Lüder-Clüver-Straße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 8.1)
- Optionaler Anwendungsbereich George-Albrecht-Straße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 28)

2.3) Bodenordnung

- Anwendungsbereich George-Albrecht-Straße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 28)
- Anwendungsbereich nördliche Seite Fresenbergstraße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 11)
- Anwendungsbereich südliche Seite Landrat-Christians-Straße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 23 und 24)

2.4.1) Erschließungsmaßnahmen Verkehr

1. Priorität

- Landrat-Christians-Straße/ östlicher Abschnitt Weserstrandstraße (vgl. Erneuerungskonzept 18)
- Südliche Mühlenstraße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 17)
- Übergang Campus (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 21)

2. Priorität

- Lüder-Clöver-Straße (punktuell) (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 29.2)
- Kapitän-Dallmann-Straße (punktuell) (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 17)
- George-Albrecht-Straße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 28.2)
- Nördliche Mühlenstraße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 20)
- Fresenbergstraße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 29.1)
- Fuß- und Radwege (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 22-24, 29.4)

3. Priorität

- Kaffeestraße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 29.3)
- Levekenbarg (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 29.3)
- Eichsfelder Straße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 29.3)

2.4.2) Erschließungsmaßnahmen Freiraum

- Neugestaltung Markplatz (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 17)
- Neugestaltung Platz vor dem Wasserturm (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 19)

III. Baumaßnahmen

Die Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) umfassen insbesondere hochbauliche Maßnahmen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die grundsätzliche Aufgabe der Eigentümer:innen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet werden kann.

3.1) Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- Umbaumaßnahme historisches Rathaus (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 3)
- Umbaumaßnahme für Stadtbibliothek (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 4)
- Umbaumaßnahme für Quartierszentrum oder vergleichbare Einrichtungen (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 10)

3.2) Gebäudemodernisierung

- Modernisierungszuschüsse für Gebäude zur Verbesserung der Stadtbildwirkung sowie unter Berücksichtigung der energetischen Verbesserung (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 7.1)
- Modernisierungszuschüsse zum Abbau von Leerständen (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 2)

3.3) Neubauten, Investitionen in Gewerbe und Wohnen (Private Maßnahmen)

- Entwicklung Standort Sparkassengebäude (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 8.2)
- Entwicklung Grundstück „Haus Ständer“ (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 2, 7.3)
- Entwicklung Teilfläche südl. Landrat-Christians-Straße im Übergang zur Blumenthaler Aue (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 2, 7.3)
- Entwicklung kleiner Brachflächen (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 2, 7.3)

IV. Immobilien- und Standortmanagement

Für eine planmäßige und geordnete Steuerung der Entwicklung im Untersuchungsgebiet ist prozessbegleitend ein Standortmanagement mit dem Schwerpunkt Leerstandsmanagement und Immobilienaktivierung einzubinden. Zudem sollen über weitere Finanzierungsmodelle die Aktivitäten der Akteure im Gebiet gefördert werden.

4.1) Standort- und Leerstandsmanagement (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 1)

- Ansprechperson „Neue Nutzungsmischung Blumenthal“ (enge Zusammenarbeit mit QM WiN und ggf. Sanierungsmanagement/ KfW-Quartier)
- Aufbau und Pflege Leerstandskataster
- Eigentümer:innenansprache, -motivation und -begleitung/-beratung
- Beratung Fassaden- und Hofprogramm/ Modernisierungszuschüsse

Verfahren für das Stadtteilzentrum Blumenthal

Im Hinblick auf die Sanierung werden zwei Verfahrensarten unterschieden:

- das „umfassende Sanierungsverfahren“ unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB und
- das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften.

Die Wahl der Verfahrensart leitet sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten ab. Bei der Entscheidung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, wird anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und auf Grund, der von der Stadt selbst festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung beurteilt.

Umfassendes Verfahren

Das umfassende Verfahren stellt den gesetzlichen Regelfall des Sanierungsrecht dar. Im umfassende Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet.
- Grundstücke können zugunsten der Gemeinde bzw. des Sanierungsträgers enteignet werden, sofern sie im Sanierungsgebiet liegen und dies für die Erreichung von Sanierungsziele notwendig ist.
- Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk.
- Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden.

Es finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156 a BauGB Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Diese Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, werden als so genannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Danach haben die Eigentümer:innen eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages wird die durch die Sanierungsmaßnahme bedingte Werterhöhung des Grundstücks mit bereits erbrachten Beträgen verrechnet. Die Ausgleichsbeträge dürfen nur im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden.



Abb. 65 Kunstraum im Quartier bespielt Leerstand



Abb. 66 Weserstrandstraße mit großem Einkaufsmagnet: Blumenthal-Center

Folgende detaillierte Rechtswirkungen greifen im umfassenden Verfahren:

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch Erhebung von Ausgleichbeträgen gem. §§ 154 und 155 BauGB oder die Erhebung von Ausgleichbeträgen im Umlegeverfahren gem. § 153 Abs. 5 Nr. 1 BauGB oder den Erwerb durch die Gemeinde von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4.
- Beiträge nach § 154 Abs. 2a zu erheben, wodurch mittels einer Satzung bestimmt werden kann, dass die Ausgleichbeträge abweichend von der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen ausgehend von dem Aufwand für die Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 - 3 (Verkehrsanlagen) zu berechnen ist.
- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2.
- Preisprüfung durch die Gemeinde gemäß § 153 Abs. 2, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144, 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

Grundsätzlich kommt das umfassende Verfahren zum Tragen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird. Hierfür sind die besonderen bodenrechtlichen Sanierungsvorschriften anzuwenden, um die Durchführung der Gesamtmaßnahme nicht zu erschweren oder zu verhindern.

Vereinfachtes Verfahren

Im vereinfachten Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende abweichende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a BauGB werden ausdrücklich ausgeschlossen.
- An Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes müssen sich die Grundstückseigentümer:innen entsprechend den allgemeinen Vorschriften beteiligen. Hier erhebt die Gemeinde im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge. Die Stadt Bremen sieht hierbei gem. Ortsgesetz zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen jedoch nur noch die erstmalige Herstellung als beitragsfähigen Aufwand an.
- Im Sanierungsgebiet besteht grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB). Es wird in diesem Fall im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen.
- Das vereinfachte Verfahren kommt zum Einsatz, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung stehen.



Abb. 67 Ehemalige Einkaufsstraße Mühlenstraße mit prägenden Missständen

Sanierungsrechtliche Vorschriften in beiden Verfahrensvarianten

Die Gemeinde kann unabhängig vom Verfahren folgende Vorschriften im Rahmen der Sanierung heranziehen:

- Allgemeines Vorkaufsrecht für die Gemeinde gem. § 24 Abs. 1 Nr.3 BauGB
- Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers gem. § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers § 87 Abs. 3 Nr. 3 BauGB
- Zulässigkeit der Enteignung aus städtebaulichen Gründen gem. § 88 Satz 2 BauGB
- Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die durch Vorkauf oder Enteignung erworben wurden gem. § 89 BauGB
- Erarbeitung eines Sozialplans und Härteausgleich gem. §§ 180 und 181 BauGB
- Aufhebung von Miet- und Pachtverträgen gem. §§ 182-186

Empfehlung zur Festlegung der Verfahrensart: Umfassendes Verfahren

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet wird empfohlen.

Es wird empfohlen, das Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich festzulegen und die Maßnahme im sogenannten umfassenden Verfahren, d.h. unter Anwendung der §§ 152 ff BauGB, durchzuführen. Zur Sicherung der Sanierungsziele und ihrer Umsetzung, insbesondere im Bereich der Ordnungs- und Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken wie im Maßnahmenkonzept dargestellt, sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im umfassenden Verfahren erforderlich. Die kleinteiligen Besitzverhältnisse und die nicht verlässliche Mitwirkungsbereitschaft einzelner Schlüsseleigentümer:innen stellen zudem weitere Herausforderungen dar, denen mit umfangreichen Sanierungsinstrumenten zielgerichteter begegnet werden kann. Somit würde ein Verzicht auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften die Durchführung der Maßnahme insgesamt erschweren. Zudem werden weite Teile des öffentlichen Raumes durch die geplanten Maßnahmen erneuert und für die Verkehrsteilnehmenden neu geordnet. Das bedeutet, dass in einzelnen Teilbereichen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen durch die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Dies ist durch den Gutachterausschuss am Ende des Verfahrens zu prüfen.

Kosten und Finanzierung

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit ist die Finanzierbarkeit der Maßnahmen dazustellen. Hier werden die voraussichtlich anfallenden Kosten, der Förderanteil und mögliche Einnahmen für das **Sanierungsverfahren** innerhalb des Sanierungsgebietes ermittelt. Die weiteren Kosten für das größere Fördergebiet sind im Rahmen des IEKs zu ermitteln. Das Sanierungsgebiet wird innerhalb des Fördergebietes liegen und Teil dieser noch auszuarbeitenden Gesamtmaßnahme sein. Auf das **vorgeschlagene Sanierungsgebiet entfallen rund 21 Mio. € Städtebaufördermittel nach derzeitigem Maßnahmenstand.**

Zum jetzigen Zeitpunkt ist nur eine Kostenschätzung auf Basis heutiger Kostenansätze möglich, Änderungen können sich im Zuge der weiteren Konkretisierung und Planung ergeben. Die einzelnen Kostenpunkte basieren auf den im Maßnahmenkonzept aufgeführten förderfähigen Maßnahmen. Der Kostenansatz wurde i.d.R. auf Grundlage von Flächengrößen pro m² ermittelt. Die gesetzliche Mehrwertsteuer von 19 Prozent ist bei der Kalkulation berücksichtigt. Es wird dabei von einer Verfahrensdauer von 15 Jahren ausgegangen.

Über den Mittelrahmen für das Sanierungsgebiet hinaus wird in einer Gremienbefassung zu Beginn des Jahres 2023 die Zustimmung zu einem zweiten indikativen Kostenrahmen notwendig, der sich aus der Entwicklung des IEK ergibt. Diese ist für die zweite Jahreshälfte 2022 vorgesehen. Dabei geht es um die Präzisierung der im Rahmen der VU für den Sanierungsumgriff vorgesehen Fördermaßnahme sowie um die Festlegung eines zweiten Mittelrahmens, der Kostenschätzungen von solchen Projekten/Maßnahmen beinhaltet, die zusätzlich zu den Maßnahmen im Sanierungsgebiete im erweiterten räumlichen IEK-Umgriff notwendig sind, um die Erneuerungsziele zu erreichen. Dieser zusätzliche Mittelrahmen aus der IEK-Entwicklung könnte nach derzeitigem, sehr groben Schätzungen in der Größenordnung eines niedrigen zweistelligen Millionenbetrags liegen.

Angesichts der Komplexität der Aufgaben und der nicht rentierlichen Kosten, die zu erwarten sind, erscheint der Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Realisierung der Sanierungsziele notwendig. Hierbei soll die Gesamtmaßnahme dazu dienen, die Entwicklung

zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur zu unterstützen.

Von den unterschiedlichen Programmen der Städtebauförderung empfiehlt sich der Einsatz des Programms „Lebendige Zentren“: Die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung hält fest, dass die Fördermittel des Programms insbesondere für Investitionen in folgenden Bereichen eingesetzt werden können:

- die Anpassung der Gebiete an den innerstädtischen Strukturwandel, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind, sowie die Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen,
- Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zur Sicherung, Wiederherstellung und Erhalt des historischen Stadtbildes
- die Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Erhalt und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume)
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung
- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch die Verbesserung der grünen Infrastruktur.
- Die Schwerpunkte des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“ entsprechen demnach den für Blumenthal im Erneuerungskonzept herausgearbeiteten Handlungsansätzen.

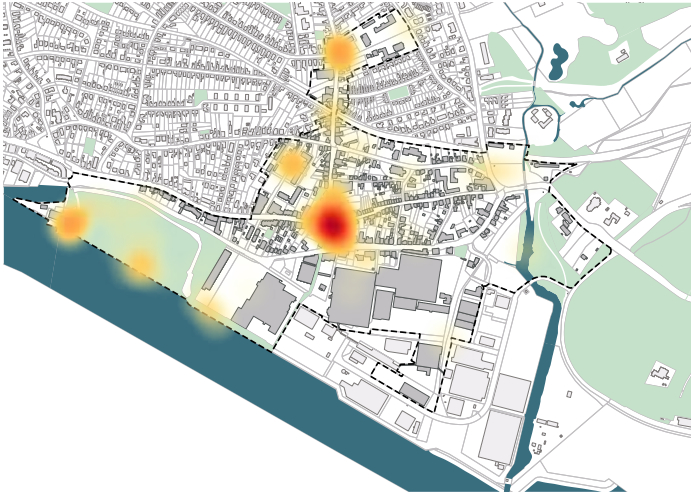


Abb. 68 Ergebnis Onlinebeteiligung: Orte mit Handlungsbedarf



Abb. 69 Ergebnis Onlinebeteiligung: Lieblingsorte



Abb. 71 Hinweise auf dem Stadtteppich bei der Öffentlichkeitsbeteiligung



Abb. 70 Schaufensterausstellungsort Mühlenstraße



Abb. 72 Diskussionen an Plänen mit Menschen aus dem Quartier

Beteiligung und Mitwirkung

Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der VU wurden verschiedene Personen und Akteure in diversen Formaten eingebunden um eine gemeinsame Haltung und ein gemeinsames Verständnis zu Entwicklungsabsichten zu erlangen. Es wurden thematische Fachrunden durchgeführt, um die Entwicklungsleitlinien sowie die Projektideen zu erörtern. Die Realisierungschancen dieser Ideen wurde durch die Einbindung von Fachpersonen und Projektträgern erhöht. In einem weiteren, übergreifenden Workshopformat fand ein Austausch zur Interaktion zwischen den neuen Berufsschulen und dem Stadtteil sowie der Kreativ- und Bildungswirtschaft statt, dessen Ergebnisse in die Konzeption eingeflossen sind.

Im Zuge einer umfangreichen Onlinebeteiligung sowie einem Marktstand vor Ort wurden von Blumenthaler:innen zahlreiche Aspekte eingebracht, die das Erneuerungskonzept und die Maßnahmenkonzeption ebenfalls beeinflusst haben. Die Ergebnisse dieser Beteiligung sind in gesonderten Dokumentationen festgehalten. Alle Teilnehmenden begrüßten die Investitionsabsichten, die herrschende Atmosphäre war sehr konstruktiv. Der Schwerpunkt einer Erneuerungsmaßnahme wurde bei Bürger:innenbeteiligungsformate im Bereich „Häuser modernisieren“ gesehen. Zudem wurde dem Markplatz eine zentrale Bedeutung zugemessen, der ebenfalls als erneuerungsbedürftig bewertet wurde. Auch in Bezug auf die Bahrsplate und weitere Wohnquartieren wurden Handlungsbedarfe gesehen.

Auch die Ortsteilpolitik wurde über verschiedenen Akteursrunden eingebunden und im Rahmen von Beirats- bzw. Ausschusssitzungen über die Entwicklung der VU informiert. Die Ortsteilpolitik unterstützt das Erneuerungskonzept und ein Sanierungsverfahren nachdrücklich und spricht sich für möglichst umfassende städtebauliche Instrumentarien aus.

Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümer:innen, Mieter:innen, Pächter:innen und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlich baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung sprach wie geschildert die gesamte Stadtgesellschaft Blumenthals an. Im Rahmen einer Eigentümer:inneninformation im Januar 2022 wurde darüber hinaus über Möglichkeiten sowie Rechte und Pflichten innerhalb eines möglichen Sanierungsgebietes informiert. Der Handlungsbedarf im Blumenthaler Zentrum wurde von Anwesenden und auch von den Teilnehmer:innen einer mit der Einladung versendeten Umfrage bestätigt. Die Veranstaltung war geprägt von konstruktiven Fragen, es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber einem Sanierungsverfahren an sich geäußert.

Mit der Einladung wurde ein Fragebogen zum Immobilieneigentum versendet, der eine sehr hohe Rücklaufquote von 33 % generierte. 175 Fragebögen konnten ausgewertet werden. Rund 40 % der Teilnehmenden gaben in Bezug auf den Gebäudebestand an, dass umfangreiche Modernisierungen bzw. energetische Maßnahmen notwendig wären. Lediglich 1/3 sieht keine Notwendigkeit der Modernisierung. Über 80 % der Teilnehmenden bewerten die Sanierung als sehr wichtig bzw. wichtig, welches eine hohe Zustimmung darstellt. In Bezug auf die Sanierungsziele zeigt sich ebenfalls eine Zustimmung über alle Themenfelder.

Beteiligung von Senatsressorts und Aufgabenträgern

Gemäß § 139 Abs. 1 BauGB soll der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben bei der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Im Rahmen der VU gemäß § 139 Abs. 2 BauGB wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in einem frühzeitigen Termin „Grobabstimmung“ über den Untersuchungsbereich sowie die grundsätzlichen Planungsabsichten informiert. Dieser fand als Onlineformat über GoToMeeting am 17.12.2020 statt. Hier wurden die relevanten Belange aus den unterschiedlichen Fachbereichen zum Untersuchungsgebiet vorgebracht.

Zwischen dem 25.03.2022 bis einschließlich 08.04.2022 wurde der Bericht zur VU mit den betroffenen Ressorts sowie dem Beirat abgestimmt. Redaktionelle Hinweise wurden eingearbeitet. Zudem gingen teilweise bereits konkrete Hinweise zur IEK-Entwicklung und Projektumsetzung ein, die im weiteren Prozess berücksichtigt werden.

Abwägung und Festlegung

Abwägung des Sanierungsverfahrens nach § 136 BauGB gegenüber anderen Instrumenten des Städtebaurechts.

Im Rahmen der Abwägung ist zu prüfen, ob das Instrument der Sanierung nach § 136 ff. BauGB tatsächlich angewendet werden muss, um Missstände zu beseitigen und die Erneuerungsziele in ihrer Gesamtheit zu erreichen. Dabei ist von dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auszugehen, d.h. dass die Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts, also die Festlegung als Sanierungsgebiet nur dann gerechtfertigt ist, wenn kein milderes Mittel des Planungsrechtes zur Verfügung steht, um das angestrebte Ziel zu erreichen. In Betracht kämen hier zunächst die Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts, die da wären:

- Bauleitplanung mit nachfolgender Umlegung,
- Einsatz vorhabenbezogener Bebauungspläne nach § 12 BauGB,
- Erlass einer Satzung zur Ausübung von Vorkaufsrechten nach § 25 BauGB.

Die Anwendung der Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts für sich genommen wird als nicht ausreichend erachtet, um die zuvor definierten Ziele (s. Kapitel 6.2) zu erfüllen. Bebauungspläne eröffnen zwar die Bebaubarkeit bzw. gezielte Entwicklung durch die Festsetzung von Baugebieten, stellen jedoch lediglich Angebotsplanungen dar und verpflichten hierzu nicht. Mit einer Vorkaufsrechtssatzung kann im Veräußerungsfall Zugriff auf eine Immobilie oder Grundstück ermöglicht werden. Diese kann aufgrund fehlender Kaufpreisprüfung gem. § 153 Abs. 2 BauGB jedoch zu spekulativen Preisen erfolgen, so dass angestrebte Entwicklungen seitens der Stadt Bremen hier nicht mit dem aufgezeigten Budgetrahmen zielführend und zügig realisiert werden können.

Es wurde eine komplexe Ausgangssituation mit vielschichtigen städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ermittelt. Nur unter zu Hilfenahme des besonderen Städtebaurechts, dass insbesondere auch den Einsatz von Städtebaufördermitteln ermöglicht, (s.

Kapitel 6 und 7), kann ein integrierter und ganzheitlicher Lösungsansatz als Gesamtmaßnahme die Missstände beheben. Dabei gilt es ressortübergreifend und abgestimmt zu handeln, aktiv in die Entwicklung von einzelnen Flächen und Gebäuden zur Behebung der städtebaulichen Missstände einzugreifen sowie Anreize für den privaten Immobilienbesitz zu schaffen.

Alternativ zu der Ausweisung als Sanierungsgebiet oder ergänzend sind folgende Instrumente des besonderen Städtebaurechts in Betracht zu ziehen:

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB
- Stadtumbaugebiet nach § 171 a- 171d BauGB
- Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Die städtebaulichen Missstände des Untersuchungsgebietes sind hinreichend beschrieben. Lediglich die Sanierungsmaßnahme mit den Instrumenten der Genehmigungsvorbehalte, Bodenordnung, Grunderwerb sowie den Einsatz von steuerlicher Förderung (§ 7 EstG) versprechen die Erreichung der städtebaulichen Ziele in der bereits beschriebenen Form. Die Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen setzt voraus, dass es sich um eine erstmalige bzw. Neuentwicklung eines Gebietes handelt, welches auf die Weiterentwicklung und Stärkung des Stadtteilzentrums Blumenthal nicht zu trifft. Im Rahmen eines Stadtumbaugebietes können die oben genannten Instrumente nicht angewendet werden, so dass die Handlungsmöglichkeiten für die Gemeinde hier nicht gegeben sind. Sowohl in Bezug auf die städtebaulichen Missstände sowie deren Behebung wird deutlich, dass es dieser Instrumente jedoch Bedarf, um die Gesamtmaßnahme erfolgreich umsetzen zu können. Der Erlass einer Erhaltungssatzung wird unter den gegebenen Umständen als nicht notwendig bewertet. Bedingt durch die Benennung von konkreten Entwicklungsziele zum Erhalt des Stadtbildes, den Sanierungsvermerk sowie Modernisierungsvereinbarungen wird der Rahmen als ausreichend erachtet. Die Sicherung der bestehenden Bevölkerungsstruktur wird hier nicht vordergründig verfolgt, sondern vielmehr eine stärkere Durchmischung, die zur langfristigen Stärkung des Quartiers notwendig ist.



Abb. 73 Landrat-Christians-Straße - ein Durchfahrtsraum mit historischer Bausubstanz

Abwägung zwischen dem herkömmlichen und dem vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB

Aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes hat die Stadtgemeinde die Entscheidung zu treffen, ob die Sanierung im vereinfachten oder im herkömmlichen Verfahren durchzuführen ist.

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 a BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung stehen. Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der Anwendung dieser besonderen, sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a BauGB. Liegen diese Voraussetzungen zum Ausschluss der genannten Vorschriften vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens verpflichtet. Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB nicht erforderlich und für die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Dies hat zur Folge, dass unter anderem statt der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. Anwendung findet, Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht festgeschrieben bzw. begrenzt werden können und eine Preisprüfung bei Grundstückserwerb nicht stattfindet.

Die Auswahl der Verfahrensart ist bereits zuvor (vgl. Seite 95 ff.) hinreichend beschrieben worden. Nachdem im Ergebnis die vorbereitenden Untersuchungen mit den festgestellten städtebaulichen und strukturellen Mängeln den dringenden Handlungsbedarf nachhaltig belegen, die dargestellten Mängel und Missstände mit den Zielstellungen und anderen städtebaulichen Möglichkeiten verglichen und untereinander abgewogen wurden, wird die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 136 ff. BauGB und der zügige Einstieg in die Sanierung Durchführung empfohlen.

Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses

Zur Durchführung der Gesamtmaßnahme bzw. zum Umsetzen eines Sanierungsgebietes ist das qualifizierte öffentliche Interesse nachzuweisen.

Die Notwendigkeit der Behebung von städtebaulichen Missständen wurde in vorherigen Kapiteln dargelegt. Diese umfassen substanzielle und funktionelle Defizite.

Mit dem geplanten Erneuerungsprozess besteht die Chance, dass historische Stadtteilzentrum Blumenthals und seine angrenzenden Nachbarschaften dabei zu unterstützen, baulich, räumlich und funktional wieder zu einem sozialen und öffentlichen Ort zu werden, der als lebendiges und attraktives Zentrum für den gesamten Stadtteil und darüber hinaus fungiert. Das Erneuerungskonzept wirkt darauf hin, dass das Blumenthaler Stadtteilzentrum die ihm obliegenden Aufgaben z.B. hinsichtlich der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, als Arbeits-, Begegnungs- und Freizeitort gerecht wird und identifikationsstiftend wirkt. Die Erneuerungsmaßnahme zielt damit auch darauf ab, die Lebensqualität vor Ort zu halten und zu steigern. Mit diesen Zielen liegt die Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse.



Abb. 74 „Brennpunkt“ an der George-Albrecht-Str.

Zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme bedarf es allerdings einer koordinierten und integrierten Vorgehensweise der unterschiedlichen Senatsressorts sowie einer besonderen finanziellen und ressourcenseitigen Kraftanstrengung. Die verschiedenen punktuellen Maßnahmen einzelner Senatsressorts, z.B. im Rahmen der gewerblichen Entwicklung der BWK oder durch verschiedene Einzelplanungen und temporäre Aktionen im Stadtteilzentrum, vermochten es in den letzten Jahren nicht, eine positive, nachhaltige und selbsttragende Entwicklungsdynamik für das Blumenthaler Zentrum in Gang zu setzen.

Nachteilige Auswirkungen und Durchführbarkeit

Nach § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von einer beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, voraussichtlich ergeben werden.

Aufgrund von Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen in Teilbereichen des Gebietes kann sich die Sanierungsmaßnahme im wirtschaftlichen und sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen, auswirken. Die potenzielle Betroffenheit ist beispielsweise in Mietsteigerung, Belastung durch Baumaßnahmen und temporär eingeschränkte Erreichbarkeit, Wegfall von einzelnen Nutzflächen oder auch Umzügen begründet. Auch für Eigentümer:innen können nachteilige Auswirkungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wobei diese jedoch eher im Zuge von zeitlich begrenzten Baumaßnahmen (u. a. temporäre Mietminderung, Kündigungen) zu erwarten sind. Die Entschädigungsregelungen gem. BauGB bleiben grundsätzlich unberührt.

Aus diesem Grund soll in Ergänzung zur Sanierungssatzung die Aufstellung eines Sozialplans nach § 180 BauGB erfolgen. Bei dem Sozialplan handelt es sich um eine schriftliche Darstellung von Beratungen und Erörterungen bei Einzelmaßnahmen. So können beispielsweise Maßnahmen für Mieter:innen, Eigentümer:innen, Gewerbetreibende aber auch Träger und gemeinwohlorientierte Einrichtungen definiert und beschrieben werden. Ein zentraler Baustein ist dabei die Kontaktaufnahme und Kommunikation. Weiterhin gilt es, Strukturen und konkrete Maßnahmen über Beratung, Hilfestellung und Verlagerungs-/ Umzugsmanagement bei Ersatzwohnraum oder gewerblichem Alternativstandort darzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich keine Rechtsansprüche gegen die Stadt Bremen daraus herleiten, da ein Sozialplan weder eine Rechtsnorm noch ein Verwaltungsakt ist.

Die Stadt Bremen wird die Betroffenen im Rahmen der Sanierungsdurchführung ausführlich beteiligen und beraten.

Abgrenzung Sanierungsgebiet

Bereits in Kapitel 6 wurde die Verfahrensmöglichkeiten dargelegt. Die Durchführung eines umfassenden Sanierungsverfahren wurde dabei ausführlich hergeleitet. Die Abgrenzung und Größe von möglichen Sanierungsgebieten sind so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann.

In Bezug auf die konkrete Abgrenzung wird vorgeschlagen, eine vom Untersuchungsgebiet abweichende Fläche als Sanierungsgebiet auszuweisen. Das hier vorgeschlagene Sanierungsgebiet hat eine Größe von rund 27,8 ha. Es umfasst dabei die zentralen Bereiche des ehemaligen historischen Stadtteilzentrums rund um den Markplatz bis zum Wasserturm, den neu abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich an der Landrat-Christians-Straße sowie die daran angrenzenden Wohnquartiere. Die Behebung der städtebaulichen Missstände und die zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme kann hier nur mit Hilfe der sanierungsrechtlichen Instrumente gelingen. Die hier abgebildeten Maßnahmen und die Größe des Gebietes können im Sinne der zügigen Durchführbarkeit gewährleistet werden.

Vorschlag für den Umgriff des Sanierungsgebietes (rote Linie), Grundlage GeoInfo bearbeitet BPW Stadtplanung



Schlussfolgerungen und Durchführung der Sanierung

Vorbereitende Untersuchungen sollen auch feststellen, ob und inwiefern Gemeinden inhaltlich, organisatorisch und finanziell in der Lage sind, städtebauliche Gesamtmaßnahme durchzuführen.

Diese Voraussetzungen liegen für den als Sanierungsgebiet förmlich festzulegenden Teilbereich „Stadtteilzentrum Blumenthal“ vor. Durch die Konzentration auf das historische Zentrum mit seiner Gebäudesubstanz wird ein wichtiges Signal in Richtung Privatpersonen mit Immobilieneigentum gerichtet, dass die Aktivierung und Modernisierung von Gebäuden aber auch die Nutzbarmachung von Potenzialflächen von zentraler Bedeutung sind.

Für die Durchführung ist es erforderlich, einen externen Sanierungsträger zu beauftragen und ein aktives Citymanagement mit Leerstandkompetenzen zu etablieren. Darüber hinaus ist sowohl kurzfristig als auch langfristig ein Akteur zu benennen, der mit den organisatorischen und rechtlichen Kompetenzen für einen möglichen (Zwischen-) Erwerb von Gebäuden und Grundstücken im Auftrag der Gemeindeausgestattet wird. Die Stadtverwaltung Bremen kann ferner auf ausreichende personelle und sächliche Ressourcen zurückgreifen, um die Gesamtmaßnahme im aufgezeigten Umfang zu bewältigen. Die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln ist hierbei jedoch erforderlich.

Es ist daher zwingend notwendig, ein integriertes Entwicklungskonzept aufzustellen, da dieses die Fördergrundlage für Städtebaufördermittel darstellt (s. jährlich Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung von Bund und Ländern). Auch ergänzende Untersuchungen, wie die Ausgangslage für eine energetische Stadtsanierung (KfW-Programm 432), können für das Gebiet sinnvolle Ergänzungen sein, um die Aktivitäten zu bündeln.

Bei einem positiven Votum von Seiten der politischen Gremien ist eine entsprechende Satzung zu erlassen.

Um eine strukturelle Arbeitsgrundlage zu schaffen, auf deren Grundlage die beschriebenen Maßnahmen bearbeitet werden können, wird vorgeschlagen, nach Satzungsbeschluss folgende Arbeitsschritte zu leisten:

- Ausschreibung und Vergabe an einen Sanierungsträger
- Schaffung von rechtlichen und inhaltlichen Rahmenbedingungen für einen möglichen (Zwischen-) Erwerb (inklusive Akteursbenennung) (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 6)
- Konkretisierung und Abgrenzung des Aufgabenbereiches für ein Standort- und Leerstandsmanagement (inklusive Ausschreibung Personalressource sowie Bereitstellung von Räumlichkeiten – ggf. als Aufgabenpaket in die Ausschreibung/ Vergabe Sanierungsträger aufnehmen) (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 1)

Es wurden darüber hinaus folgende Schlüsselprojekte für das Sanierungsgebiet definiert:

- Nutzungsimpulse für eine neue Mischung Blumenthal (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 2)
- Aktivierung und Belebung historisches Rathaus (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 3)
- Neuer Standort Bibliothek mit ergänzenden Angeboten (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 4)
- Hof- und Fassadenprogramm (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 7)
- Anpassung und Ausbau der Quartiersinfrastruktur (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 10)
- Freiraumplanerische und verkehrsplanerische Neugestaltung Marktplatz – südl. Mühlenstraße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 17)
- Neugestaltung der Landrat-Christians-Straße (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 18)
- Gestaltung der Wegeverbindung zwischen Marktplatz und Kämmerei-Quartier über historisches Rathaus (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 21)
- Standortentwicklung/ Neuausrichtung George-Albrecht-Str. (vgl. Erneuerungskonzept Projekt 28)

Quellen

- AfSD – Amt für Soziale Dienste: Sozialraumanalyse der Bahrsplate. Bremen 2021
- Bauamt Bremen-Nord/ SUBV – Senator für Umwelt, Bau und Verkehr: Integriertes Struktur- und Entwicklungskonzept (ISEK) für den Bremer Norden. Bremen 2019
- BauBeCon: Immobilien-Standortmanagement Bremen-Blumenthal (2012-2014). Bremen 2015
- Boris HB: Bodenrichtwerte Bremen
URL: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/>
(Aufruf am 25.08.2021)
- DeZwarteHond: Wettbewerbsergebnis Strukturkonzept für eine städtebauliche Rahmenplanung am Industrie- und Gewerbestandort BWK. Bremen 2019
- Landesamt für GeoInformation Bremen: Umwelt und Klimadaten.
URL: <https://geoportal.bremen.de/klimainfosystem/>
(Aufruf am 6.09.2021)
- Landesamt für GeoInformation Bremen: Klimaportal.
URL: <https://geoportal.bremen.de/geoportal/#>
(Aufruf am 7.09.2021)
- Ortsamt Blumenthal: Modellprojekt zur Klimaanpassung und Modernisierung in urbanen Räumen – Projektskizze Grüne Perlenkette Weserufer. Bremen 2019
- Planungsgemeinschaft Verkehr PGV-Alrutz GbR: Fahrrad-Premiumroute D.15. Hannover 2017
- SHP Ingenieure: Verkehrskonzept Blumenthal. Hannover 2014
- SKUMS – Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau: Wohnen und Bauen-Monitoring 2021. Bremen 2021
- SKUMS – Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau: STEP Wohnen - Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Bremen 2020
- SKUMS – Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau: Stadtteilsteckbrief Blumenthal Beitrag zur Stadtteilentwicklung – Thema Wohnen. Bremen 2020
- SKUMS – Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau: Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen – Fortschreibung 2020. Bremen 2020
- SKUMS – Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau: BREsilient Starkregenvorsorge im Gebiet der Blumenthaler Aue Fact Sheet. Bremen 2020
- Statistisches Landesamt Bremen: Bremer Ortsteilatlàs.
URL: <https://www.statistik.bremen.de/datenangebote/bremer-ortsteilatlàs-15228> (Aufruf am 23.08.21)
- SUBV – Senator für Umwelt, Bau und Verkehr: Klimaanpassungsstrategie Bremen. Bremerhaven. Bremen 2018
- SUBV – Senator für Umwelt, Bau und Verkehr: Landschaftsprogramm Bremen (Stand 22.04.2015). Bremen 2016
- SUBV – Senator für Umwelt, Bau und Verkehr: Verkehrsentwicklungsplan Bremen 2025. Bremen 2014
- SUBV – Senator für Umwelt, Bau und Verkehr: Räumliche Entwicklungsperspektiven für den Bremer Norden. Bremen 2018
- WfB – Wirtschaftsförderung Bremen: Freizeit- und Naherholungskonzept Bremen-Nord. Bremen 2018/2019

Abbildungsnachweise

Pläne, Fotos und Abbildungen: Soweit nicht anders angegeben von BPW Stadtplanung



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

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



Freie
Hansestadt
Bremen