

Der Senator für Umwelt, Bau und
Verkehr
Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 04. Mai 2012

Tel.: 361-7345 (Herr Höcker)
361-10859

Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und
Energie (S)

Vorlage Nr.: **18/129 (S)**

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
am 10.05.2012

Bebauungsplan 1288

**für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal
zwischen**

- Landrat-Christians-Straße (rückwärtig)
- Blumenthaler Aue
- Weser
- Weserstrandstraße Haus - Nr. 17, 15 und 1

(Planaufstellungsbeschluss - Neufassung / Aufhebung des Bebauungsplanes 1264)

I Sachdarstellung

A Problem

Die Bremer Wollkämmerei (BWK) hat im Jahre 2010 ihren Betrieb am Standort Blumenthal vollständig eingestellt. Der überwiegende Teil der noch im Eigentum der BWK befindlichen Flächen ist zum 01.01.2012 von der Stadtgemeinde Bremen angekauft worden. Verbleibende und zwischenzeitlich neu angesiedelte Nutzungen sowie die freigewordenen Flächen bedürfen einer städtebaulichen Neuordnung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes und der Anbindung an den Stadtteil. Die Gesamtfläche des früheren BWK-Areals bildet eine funktionelle und erschließungstechnische Einheit. Aktuell befinden sich zwei getrennte Bauleitplanverfahren für den östlichen (Bebauungsplan 1264) und den westlichen Teil (Bebauungsplan 1288) in Aufstellung.

B Lösung

Neuaufstellung des Bebauungsplanes 1288 nach dem Baugesetzbuch (BauGB) für den Gesamtbereich der ehemaligen Fläche der BWK.

B 1 Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Blumenthal (Nr. 531) und hat eine Größe von 33,4 ha. Es liegt südlich angrenzend an das Ortsteilzentrum Blumenthal zwischen Weser, dem Gewerbegebiet Vulkan und den Verbrauchermärkten an der Weserstrandstraße; im weiteren Umfeld befinden sich größere Grünräume (Bahrs Plate und Wätjens Park). Die nördliche Abgrenzung wird durch die Hauptverkehrsachse Landrat-Christians-Straße gebildet, die das Zentrum Blumenthal mit Vegesack und Rönnebeck verbindet. Hier finden sich in relativ geringem Abstand zur Gewerbefläche nicht nur gemischte Nutzungen sondern auch Wohnnutzungen. Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden, auf der Landrat-Christians-Straße verkehren zwei Buslinien, ein zentraler Bushaltepunkt ist „Bei Ständer“ vorhanden, der nahegelegene ehemalige Bahnhof Blumenthal dient als Haltepunkt für die regionale S-Bahn. Derzeit wird eine Optimierung des Verkehrsknotens durch Umbau geplant.

Eine leistungsfähige Erschließung und Anbindung an die A 270 / B74 vor allem für den Schwerverkehr ist mit der Neuerschließung der östlichen Teilflächen des Plangebietes, die 2002 von der Stadtgemeinde Bremen erworben wurden, in einem ersten Bauabschnitt von der Wirtschaftsförderung Bremen bereits hergestellt. Diese Erschließung soll über die früheren BWK-Betriebsflächen, die seit Jahresbeginn 2012 ebenfalls im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen stehen, fortgeführt werden.

Die Gebäude auf dem ehemaligen Betriebsgelände, die insgesamt auf eine hohe Nutzungsintensität ausgelegt sind, bilden vor allem im Kernbereich entlang einer mittig in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „historischen Achse“ ein großes zusammenhängendes Ensemble gründerzeitlicher Industriearchitektur. Der Eingangsbereich zum Areal wird geprägt durch das Pförtner- und Feuerwehrgelände, das eine repräsentative Eingangssituation schafft, ergänzt durch eine gestaltete kleinere Grünanlage. Im weiteren Verlauf finden sich die früheren technischen und kaufmännischen Verwaltungen der BWK in gut erhaltener Backsteinarchitektur sowie zwei weitere gründerzeitliche Produktionshallen mit prägnanten Dachkonstruktionen und Fassaden, die mit den gegenüberliegenden Speichergebäuden einen qualitätvollen Raum bilden können. Den südlichen Abschluss dieser Achse bildet die ehemalige „Fliegerhalle“, eine architekturhistorisch seltene Leichtbaukonstruktion aus den 1920-er Jahren, in der schon Kulturveranstaltungen stattgefunden haben. Trotz teilweise erheblicher Beeinträchtigungen des Bauzustands erscheinen zumindest Teile des Ensembles erhaltenswert und umnutzungsfähig. Das Landesamt für Denkmalpflege stuft diese Gebäude insgesamt als schutzwürdiges Ensemble ein, nicht zuletzt wegen ihres hohen Identifikationswertes und ihrer ort- und industriegeschichtlichen Bedeutung für den Stadtteil. Die beiden ehemaligen Verwaltungsgebäude sowie der Speicherkomplex (Gebäude-Nr. 100 und 101) sollen unter Denkmalschutz gestellt werden.

Das bisherige Betriebsgelände der BWK ist gegenüber der Landrat-Christians-Straße vollständig abgeschlossen; u.a. durch ein ehemaliges Kesselhaus und ein ehemaliges Maschinenhaus, die Ende des 19. Jahrhunderts an der Landrat-Christians-Straße errichtet, und Anfang der 1980-er Jahre mit Arkaden zur Straße hin versehen wurden. Diese Gebäude erscheinen besonders für stadtteilorientierte Nutzungen wie Handel, Dienstleistungen, Gastronomie geeignet. Sie stehen seit längerem leer und sind von der BWK auf die Stadtgemeinde übergegangen. Verschiedene baufällige Hallen sind zwischenzeitlich abgebrochen worden, andere nicht mehr sinnvoll nutzbare Hallen sollen noch abgebrochen werden. Die sonstigen Gebäude sind überwiegend Produktions- und Lagerhallen, die als reine Funktionsbauten seit den 1960-er Jahren errichtet wurden und voraussichtlich z. T. noch weiter nutzbar sind. Einzelne Gebäude sind zwischenzeitlich vermarktet (metallverarbeitende Betriebe, KfZ-Restaurationsbetrieb, Veranstaltungsbetrieb) oder längerfristig verpachtet (Logistikunternehmen, Tischlerei, Chemiefaserproduktion, Catering,) worden. In der zentralen

Mittelachse des früheren Betriebsgeländes verläuft ein Gleis der ehemaligen Betriebs-Güterbahn, das nicht mehr funktionsfähig ist.

Im westlichen Bereich des Plangebiets liegt das Heizkraftwerk Blumenthal GmbH (HKW), eine Anlage zur Verbrennung von Sekundärrohstoffen, die bislang Nahwärme und in geringerem Umfang auch Strom für die BWK produziert hat. Die Anlage ist nach Bundes-Immissionsschutzgesetz - unabhängig vom Betrieb der BWK – als Abfallbeseitigungsanlage genehmigt. Versorgungsleitungen des HKW in Form einer Rohrbrücke und eines Medientunnels durchqueren das Plangebiet in West-Ost-Richtung. Die Eigentümerin und Betreiberin besitzt darüber hinaus im Plangebiet weitere Grundstücke.

Die Fläche des Plangebietes ist fast vollständig befestigt und versiegelt. Lediglich im nördlichen Planbereich befindet sich eine Grünbrache, die z. T. von einer Altablagerung tangiert wird. Das Plangebiet ist durch eine Spundwand gegen Hochwasser der Weser geschützt; die Hochwasserschutzwand weist eine Höhe von ca. 1,80 m über Gelände und eine Bestickhöhe von + 6,75m NN auf. Gemäß Generalplan Küstenschutz Niedersachsen/Bremen vom März 2007 sind die Hochwasserschutzanlagen im Plangebiet aufgrund zukünftig steigender Hochwasserstände in der Weser auf eine Bestickhöhe von + 7,50 m NN zu erhöhen. Derzeit wird der entsprechende Bauentwurf vorbereitet, das Planfeststellungsverfahren ist für 2012/2013, der Baubeginn für 2013 vorgesehen. In Voruntersuchungen wurde festgestellt, dass die bisherige Kaje in ihrem jetzigen Zustand aufgrund unzureichender Standfestigkeit für den Wasserumschlag von Schiffen mit einem erhöhten Tiefgang nicht geeignet ist. In einer Vorprüfung durch bremenports wäre für die Ertüchtigung der Kaje u.a. für die Nutzung zur Verladung von Komponenten der Windenergie die Errichtung einer Schwerlastplattform erforderlich. Maßnahmen an der Kaje zur Erhöhung des Tiefgangs wären nicht zwingend notwendig.

B 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen 1983 stellt für das Plangebiet im Wesentlichen gewerbliche Baufläche dar, entlang der Landrat-Christians-Straße ist z. T. gemischte Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert bislang nicht. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Für den östlichen Teil des Plangebietes hat die Deputation für Bau am 05.06.2003 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst (Bebauungsplan 1264), für den westlichen Teil des Plangebietes hat die Deputation für Bau und Verkehr am 13.08.2009 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst (Bebauungsplan 1288).

Westlich angrenzend sieht der Bebauungsplan 1263 öffentliche Grünfläche und ein Sondergebiet Einzelhandel vor, östlich angrenzend setzt der Bebauungsplan 1240 (Gewerbegebiet Vulkan) gewerbliche Bauflächen fest. Für Teile der Landrat-Christians-Straße setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan 959 Kerngebiet fest.

B 3 Planungsziele

Übergeordnetes Ziel der Planaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung dieses Standortes so zu schaffen, dass ein attraktiver Mix gewerblicher und hochwertiger industrieller Nutzungen, eine Verträglichkeit mit den umgebenden Wohnlagen und die Öffnung des Gebietes zum Ortskern ermöglicht wird. Die Entwicklung dieser Fläche steht dabei aufgrund ihrer Lage und ihres Potentials in Zusammenhang mit den beabsichtigten und schon begonnenen Entwicklungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Zentrum Blumenthal. Ihre Neuordnung und Gestaltung soll daher mit zur Aufwertung des Stadtteils beitragen.

Vor diesem Hintergrund ist Anfang 2010 unter breiter Beteiligung von Fachakteuren, Ortspolitik und Öffentlichkeit ein „Dialogverfahren zum Masterplan Zentrum Blumenthal/BWK“ durchgeführt worden, in dem verschiedene städtebauliche Planentwürfe abgewogen und bewertet wurden. Die Rahmenplanung der Arbeitsgemeinschaft Westphal (Bremen) und Lohaus-Carl (Hannover) (siehe Anlage) stellte nach Auffassung der Jury den tragfähigsten Entwurf dar; zusammen mit weiteren Vorplanungen und Abstimmungen aus 2010 und 2011 soll diese der Bebauungsplanung zugrunde gelegt werden.

Im Einzelnen ergeben sich daraus folgende Planungsziele:

§ **Städtebauliche Ordnung der Neuansiedlung von zukunftssicheren Gewerbebetrieben**

Es sollen nach der Bedarfs- und Markteinschätzung des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen v. a. Betriebe mit den Schwerpunkten Metall-, Maschinen- und Anlagenbau (u. a. aus der Windenergiebranche), Logistik sowie produktionsorientierte Dienstleistungen angesiedelt werden, die u. a. eine gute verkehrliche Anbindung benötigen. Um die regionale Ökonomie zu stärken soll der Standort daneben für die Ansiedlung von kleineren Unternehmen aus dem sonstigen Dienstleistungsbereich sowie von örtlichen Handwerkern entwickelt werden.

§ **Regelungen zur städtebaulichen Verträglichkeit neuer und bestehender Betriebe mit der angrenzenden Wohnnutzung**

Die gewerbliche Entwicklungsfläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Industrieanlagen und zu schützenswerten Wohnnutzungen. Die Verträglichkeit zukünftiger Nutzungen ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen. Das Gewerbegebiet soll entsprechend der Nähe zu störepfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft gegliedert werden. Das für das angrenzende Gewerbegebiet Bremer Vulkan umgesetzte Immissionschutzkonzept, das eine Lärmkontingentierung vorsieht, hat sich bewährt und kann auch hier ein geeignetes Modell darstellen.

Das im Gebiet vorhandene Heizkraftwerk ist nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt, hierfür sollen im Rahmen der gewerblichen Neunutzung des Plangebietes Regelungen zur Verträglichkeit und zum Bestandsschutz getroffen werden.

§ **Herstellung einer angemessen gestalteten zentralen Erschließungsachse mit Aufenthaltsqualität für Fußgänger, Radfahrer und PKW**

Die frühere Mittlerschließung und Gleisachse der BWK, an der sich auch die architekturhistorisch bedeutenden Gebäude befinden, stellt die zentrale Verbindungsachse zwischen dem Zentrum Blumenthal und der Weser dar; entsprechend dieser hervorgehobenen Bedeutung ist ein besonderer Gestaltungsanspruch zu stellen. Die bauliche Ausgestaltung dieser „Historischen Achse“ soll den Charakter der vorhandenen Architektur unterstützen, und einen einheitlichen mischgenutzten Straßen- und Freiraum zwischen den Gebäuden bilden. Hier soll kein regelmäßiger LKW-Verkehr zulässig sein. Für die bestehenden Gebäude und die Baulücken sollen beidseits dieser Achse hin Baulinien festgesetzt werden, die den Straßenraum kontrolliert fassen sollen. Das noch vorhandene sanierungsbedürftige Industriegleis stört die angestrebte Nutzung und Gestaltung dieser Fläche, und soll nicht mehr für den Güterverkehr genutzt werden. Die Unternehmen haben die Möglichkeit den bestehenden Gleisanschluss mit dem öffentlichen Verladeplatz des Gewerbegebietes Bremer Vulkan zu nutzen.

§ **Erhaltung und Umnutzung industriegeschichtlich bedeutender Gebäude**

Das in Bremen inzwischen fast einmalige Ensemble an gründerzeitlicher Industrie-architektur kann Raum bieten für eine attraktive Durchmischung der Nutzungen, die an das Zentrum Blumenthal angebunden werden, und so auch dessen Standortqualität verbessern helfen. Das Ensemble entlang der „Historischen Achse“ einschließlich der Arkadengebäude an der Landrat-Christians-Straße und des Eingangsbereiches des früheren Werksgeländes ist vom Landesdenkmalpfleger als erhaltenswertes Ensemble bewertet worden. Aktuell wird geprüft, inwiefern einzelne Gebäude unter Denkmalschutz gestellt werden sollen.

Diese Gebäudestrukturen eignen sich vor allem für Dienstleistungs-, Kleingewerbe-, Büro-, Gastronomie und Freizeitnutzungen. Der Sanierungs- und Modernisierungsaufwand ist hoch; für jedes Gebäude soll in Abwägung mit der kulturgeschichtlichen und stadträumlichen Bedeutung die wirtschaftliche Angemessenheit geprüft werden. Dies ist auf Grundlage eines städtebaulichen und architektonischen Wettbewerbs für einen großen Speicherkomplex schon geschehen, so dass dieser einer neuen Nutzung als Oldtimermuseum und –werkstatt zugeführt werden wird.

§ **Anlage eines öffentlichen Weseruferweges mit Aufenthaltsbereichen im Rahmen der Verbesserung des Hochwasserschutzes**

Der Weseruferweg soll das Weserufer insgesamt wieder erlebbar machen und eine großräumige Verbindung zu den angrenzenden Naherholungsräumen schaffen. Die Planung sieht vor, den Weg wasserseitig innerhalb des Überschwemmungsbereiches der Weser als Promenade zu führen und binnenseitig eine neue Hochwasserschutzwand bis auf die erforderliche Bestickhöhe zu errichten. Die Errichtung dieses neuen Hochwasserschutzes ist für 2013/2014 geplant.

Der städtebauliche Rahmenplan sah einen aufgeweiteten und als Deich gestalteten öffentlichen Bereich beidseits der neu zu errichtenden Hochwasserschutzwand vor („Weserdüne“); im anschließenden Abstimmungsprozess hat sich jedoch herausgestellt, dass diese umfangreiche und kostenträchtige Flächeninanspruchnahme in keiner ausgewogenen Relation zum mit dem Gesamtvorhaben angestrebten Nutzen steht. Dieser öffentliche Bereich soll nun verkleinert werden. Die Details der Gestaltung und Ausführung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Die über die Kosten des reinen Hochwasserschutzes hinaus gehenden voraussichtlichen „städtebaulichen Mehrkosten“ für die Anlage des Weseruferweges und die Gestaltung des Deichschartbereiches sind durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in den Haushalt eingestellt worden.

Die Option eines wasserseitigen Güterumschlages soll dabei offen gehalten werden. Derzeit liegen keine konkreten Bedarfsanfragen vor. Daher ist ein dringender Bedarf für die erforderliche Ertüchtigung der bestehenden Kaje im Moment nicht vorhanden. Gleichwohl wird eine diesbezügliche Option in den weiteren Planungen und in Abwägung mit den Belangen der verkehrlichen Erschließung, des Hochwasserschutzes und der Öffentlichkeit geprüft, um bei entsprechenden Anfragen umgehend reagieren zu können.

§ **Abschnittsweise Herstellung einer leistungsfähigen und sparsamen Gewerberschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes und dessen verkehrliche Anbindung erfolgt durch die bereits hergestellte Anbindung des Gewerbegebiets Bremer Vulkan. Ausgehend vom Kreuzungspunkt Wohldstraße / Landrat-Christians-Straße wird das Plangebiet über die im Norden bereits fertig gestellte Brücke über die Aue und die Zufahrtsstraße „Zur Westpier“ erreicht, und damit die ehemalige Werkszufahrt und das Zentrum Blumenthal entlastet. Im Bereich der ehemaligen Werkszufahrt ist eine Ersatz- und Überlaufanbindung an die Landrat-Christians-Straße hergestellt worden.

Diese Verbindung ist im Wesentlichen für PKW-, Fußgänger- und Radfahrerverkehrswege vorgesehen.

Die innere Erschließung ist für den östlichen Kernbereich der neuen Gewerbefläche einschließlich der wesernahen Fläche hergestellt (1. Bauabschnitt). Die Haupterschließung des zweiten Bauabschnitts soll an die bisherigen Ausbauzustände „Marschgehren“ und „Zum Kammstuhl“ anschließen, so dass eine zentrale Ringerschließung entsteht, die den westlichen Teil des Plangebiets erschließt. Entsprechend der vorgesehenen Nutzungsstruktur wurde für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine kleinteilige Erschließung hergestellt, die dem historischen Gebäudebestand gerecht wird.

Insgesamt entstehen mit diesem Erschließungsraster einzelne Baufelder, die differenzierte Grundstücksgrößen und –zuschnitte ermöglichen. Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes soll im Zuge der Erschließung ebenfalls neu geordnet werden.

§ Schaffung neuer Wegeverbindungen zwischen Gewerbefläche und Stadtteil

Um die Trennung zwischen Gewerbefläche und Stadtteil aufzuheben und zukünftige Arbeitsplätze fußläufig an das Stadtzentrum anzubinden soll neben der Ausbildung der historischen Achse eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung zum Marktplatz hergestellt werden. Dieser Weg soll in geeigneter Weise die Hochwasserschutzlinie kreuzen und an den Weserweg angebunden werden. Des Weiteren ist eine Wegeverbindung zwischen Historischer Achse und ÖPNV-/SPNV-Haltepunkt auf der ehemaligen Gleistrasse vorgesehen, um die Fläche auch für Pendler optimal anzubinden.

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Schließung der traditionsreichen Bremer Wollkämmerei AG in Bremen-Blumenthal ist der letzte große Arbeitgeber des produzierenden Gewerbes im Ortsteil Blumenthal mit zuletzt ca. 180 Arbeitsplätzen verloren gegangen.

Die wirtschaftliche Situation in Bremen-Nord ist immer noch geprägt von den Nachwirkungen des Konkurses des Bremer-Vulkan-Verbundes, den Strukturanpassungen in der Keramik- und Textilindustrie und die Aufgabe der Bundeswehr-Kasernenstandorte Grohn und Lesum in den 80er und 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts. Die Aufgabe des Produktionsstandortes der Bremer Wollkämmerei AG verschärfte den regionalen Beschäftigungsabbau zusätzlich.

Aus wirtschaftsstruktureller Sicht muss es daher vorrangig um die Schaffung von tragfähigen und zukunftssicheren Arbeitsplätzen im gewerblichen Sektor gehen. Der Standort bietet dabei gute Voraussetzungen für unterschiedliche Betriebe und Flächengrößen. Dies kann ein Angebot für produktions- oder logistikorientierte Unternehmen sein, die größere Flächen und leistungsfähige Erschließungen benötigen, sowie mögliche Synergieeffekte nutzen wollen, die sich aus der Nähe zum angrenzenden Gewerbegebiet Bremer Vulkan ergeben. Ansiedlungschancen können sich darüber hinaus auch aus innovativen, modellhaften Umwelttechnologien ergeben. Insofern besitzt das Plangebiet auch Ansiedlungspotential für überregional tätige Unternehmen. Gleichzeitig weist der Standort insbesondere in seinem nördlichen Teil angrenzend an den Stadtteil gute Bedingungen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Unternehmen aus dem Handwerks- und Dienstleistungssektor auf. Insgesamt können somit Arbeitsplätze in einem tragfähigen Branchen- und Größenmix geschaffen werden.

Der qualitative Aspekt von Gewerbebeständen spielt heute eine zunehmend wichtige Rolle bei der Ansiedlung. Die mit dem Stadtteil Blumenthal historisch verbundene Fläche des Plangebietes bietet durch die Lage am Wasser und durch das herausra-

gende Ensemble gründerzeitlicher Industriearchitektur besonders gute Möglichkeiten der Profil- und Imagebildung. Die Ausbildung und Gestaltung einer gebietsprägenden, zentralen Achse neuer Nutzungen in alter Industriearchitektur kann Raum bieten für eine attraktive Durchmischung der Nutzungen.

Generell ist das Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage, vorhandener Infrastruktur und der Möglichkeit, den Verkehr an die A 270 anzubinden, gut für eine Weiterentwicklung zu einem modernen Gewerbestandort geeignet. Die Neuerschließung, die die Landrat-Christians-Straße und die angrenzenden schützenswerten Nutzungen vom derzeitigen Schwerlastverkehr entlastet, ist im Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei¹ bereits vorbereitet. Aus dem Blickwinkel der Flächeninanspruchnahme und aus stadtstrukturellen Gründen ist es darüber hinaus auch günstiger, eine bereits vorgeprägte und versiegelte Fläche nachzunutzen als in Neuerschließungsgebiete auszuweichen.

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist noch überwiegend auf den ehemaligen Großbetrieb BWK abgestellt und bedarf ebenfalls der grundlegenden Neuordnung. Es ist zu prüfen, inwiefern die Energie- und Wärmeversorgungskapazitäten der bestehenden Abfallverbrennungsanlage für das Gebiet insgesamt nutzbar gemacht werden können.

Um die Ansiedlung neuer Betriebe zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Nachnutzung dieses Betriebsgeländes planungsrechtlich zu steuern und städtebaulich zu ordnen, die Flächennutzungen verträglich zu organisieren und eine leistungsfähige Erschließung herzustellen. Diese generelle Zielsetzung einer gewerblich-industriellen Neunutzung ist im Koalitionsvertrag der Landesregierung 2011–2015 bekräftigt und verankert worden. Die Deputation für Wirtschaft und Häfen hat am 23.03.2011 ein Vermarktungskonzept für diese Fläche beschlossen, mit dem zum einen in Ergänzung zum angrenzenden, erfolgreich umstrukturierten Gewerbegebiet Bremer Vulkan auf die Ansiedlung von produktionsorientierter Unternehmen mit den Schwerpunkten Metall-, Maschinen- und Anlagenbau sowie Windenergie, Logistik und produktionsorientierte Dienstleistungen fokussiert wird. Zum anderen wird festgehalten, dass der Standort auch gute Bedingungen für die Ansiedlung kleinerer Unternehmen aus dem sonstigen Dienstleistungsbereich sowie für örtliche Handwerker aufweist. Die Erschließung und Aufbereitung der Fläche stellt eines der Schwerpunktprojekte des Senators Wirtschaft, Arbeit und Häfen, der Wirtschaftsförderung Bremen und im Weiteren des Arbeitskreises Bremen-Nord dar.

Die Neuordnung macht die Einbeziehung des gesamten früheren Betriebsgeländes in das Plangebiet notwendig, da dieses eine räumlich-funktionelle Einheit darstellt. Die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen hat daher am 30.11.2011 beschlossen, die restlichen Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes von der BWK zu erwerben; der Kaufvertrag ist am 20. Dezember 2011 worden.

Aus Sicht der Stadtentwicklung besteht nicht nur die Notwendigkeit, die bestehenden und neu hinzukommenden Nutzungen städtebaulich verträglich und angemessen gestaltet zu ordnen. Es ergibt sich auch die Chance, die Potentiale dieser Gewerbefläche im Zusammenhang mit dem räumlichen Umfeld des zentralen Bereichs Blumenthals zu entwickeln. Ferner kann die wirtschaftliche Belebung des Areals mit den dadurch für den Stadtteil gesicherten bzw. neu gewonnenen Arbeitsplätzen einen erheblichen Beitrag zur Unterstützung des Wohn- und Einzelhandelsstandortes leisten.

¹ Die städtischen Flächen wurden bislang als „Gewerbegebiet Vulkan-West“ bezeichnet. Durch die Aufgabe der Bremer Wollkämmerei sind ebenfalls die bisherigen Betriebsflächen in eine Neuentwicklung des Gewerbestandes einzubinden. Um dieser räumlichen Erweiterung gerecht zu werden und um an die frühere Nutzung zu erinnern, soll das Gesamtgebiet zukünftig als „Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei“ bezeichnet werden.

Als Folge der historischen Entwicklung hat sich trotz unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrum eine ausgeprägte räumliche Trennung der BWK-Flächen vom Stadtteil jenseits des Pförtnergebäudes an der Landrat-Christians-Straße ergeben; die Zugänge und Blickbeziehungen zur Weser sind versperrt. Im historisch gewachsenen Zentrum ist das traditionell differenzierte Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen in den letzten drei Jahrzehnten verloren gegangen; nicht zuletzt bedingt durch den jahrzehntelangen Rückgang der Beschäftigtenzahlen bei der BWK ohne relevantes Nachwachsen von Arbeitsplätzen in anderen Sektoren.

Die Öffnung des BWK-Geländes mit seinen prägnanten historischen Baulichkeiten und dessen Verknüpfung mit der Landrat-Christians-Straße, dem Busbahnhof Ständer und Regionalbahnhaltelpunkt sowie dem Marktplatz kann wesentlich mit dazu beitragen, dass das Zentrum Blumenthals seine räumliche Barriere zur Weser hin verliert und infolgedessen an Attraktivität gewinnt. Tragfähige Umnutzungen der Arkadengebäude an der Landrat-Christians-Straße sowie mögliche Zwischennutzungen weiterer Gebäude zu Handels-, Dienstleistungs- oder Kultureinrichtungen können dabei einen wichtigen Anstoß geben.

Gleiches gilt für die Chance, das Weserufer in Blumenthal nach jahrzehntelanger Privatnutzung wieder der Öffentlichkeit zugänglich machen zu können und den Weseruferwanderweg Farge – Rönnebeck über die öffentliche Grünfläche Bahrs Plate mit Wätjens Park zu verbinden. Damit werden die Naherholungsqualitäten Blumenthals erfahrbar verbessert.

Der Rahmen zur Zusammenführung dieser Entwicklungsbausteine wird durch das „Entwicklungskonzept Zentrum Blumenthal“ gesteckt, das derzeit von Akteuren aus Verwaltung, Ortspolitik und Verbänden unter intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung bearbeitet wird. Dabei sind drei zentrale Entwicklungsachsen herausgearbeitet worden: Der Kern des Stadtteilzentrums Blumenthal um den Marktplatz und entlang der Landrat-Christians-Straße bis zum Bus- und Regio-S-Bahnhof „Bei Ständer“, die historische Achse zwischen Stadtteil und Weser und der uferbegleitende Weserweg als Verbindung zwischen den Grünräumen (siehe Übersichtsplan „Entwicklungsachsen“ in der Anlage). Die Planungen für das Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei sind integraler Bestandteil dieses Gesamtkonzepts.

C Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren wird ermittelt, ob bzw. welche Umweltauswirkungen die Planungen haben. Die Ergebnisse werden in einem entsprechenden Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet.

D Finanzielle Auswirkungen

Die über die Kosten des reinen Hochwasserschutzes hinaus gehenden „städtebaulichen Mehrkosten“ für die Anlage des Weseruferweges und die Gestaltung des Deichschartbereiches belaufen sich voraussichtlich auf ca. 900T€ und sind durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in den Haushalt 2013 eingestellt worden.

Die Erschließung und Aufbereitung der Fläche für gewerbliche Neuansiedlungen liegt in der Finanzierungszuständigkeit des Senators Wirtschaft, Arbeit und Häfen und der Wirtschaftsförderung Bremen.

Die der Stadtgemeinde Bremen mit der Realisierung des Bebauungsplanes eventuell entstehenden weiteren Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung mitgeteilt.

E Abstimmung

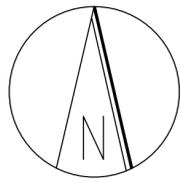
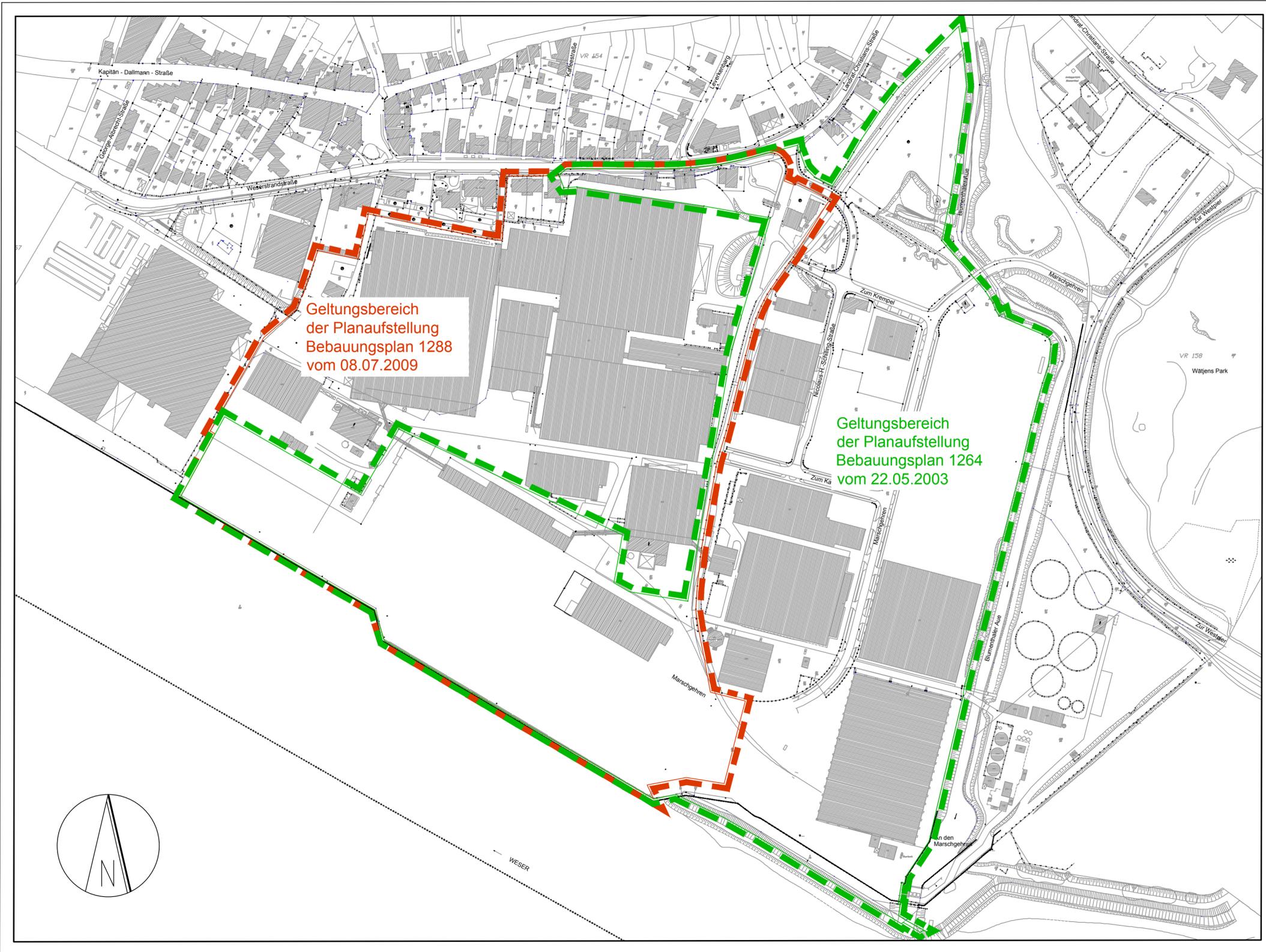
Der Bauausschuss des Beirates Blumenthal wurde am 12.04.2012 über den geplanten Aufstellungsbeschluss in Kenntnis gesetzt. Der Beirat Blumenthal hat sich am 03.05.2012 in einer Sondersitzung mit der Thematik befasst. Ein Protokoll liegt noch nicht vor. Über das Ergebnis wird der Deputation mündlich Bericht erstattet.

II Beschlussvorschlag

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1288 auf das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Landrat-Christians-Straße (rückwärtig), Blumenthaler Aue, Weser und Weserstrandstraße Haus-Nr. 17, 15 und 1 erweitert werden soll (Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1288). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass das Verfahren zum Bebauungsplan 1264 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Bremer Wollkämmerei, Landrat-Christians-Straße, Blumenthaler Aue, Weser und öffentlichem Fußweg „Müllerloch“ eingestellt werden soll (Aufhebung des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1264 vom 05.06.2003).

Anlagen:

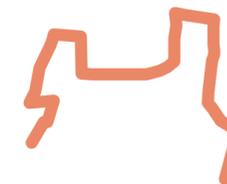
- Übersichtsplan M. 1:2500 (Rückseite: Übersicht über die ursprünglichen Geltungsbereiche der B-Pläne 1264 und 1288)
- Übersichtsplan Entwicklungsachsen Blumenthal (SUBV/BBN Jan. 2012)
- Städtebaulicher Rahmenplan Westphal / Lohaus-Carl vom 26.08.2010



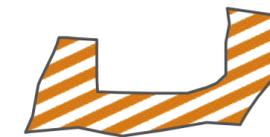
Übersicht über die Geltungsbereiche
der Bebauungspläne 1264 und 1288 (alt)



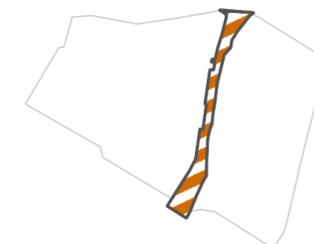
**Masterplanung Blumenthal
Entwicklungsachsen**



Bearbeitungsgebiet



Entwicklungsbereich Zentrum:
Schwerpunkte Handel, Dienstleistung, Öffentliche Nutzungen



Historische Gewerbeachse:
Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbebestandes



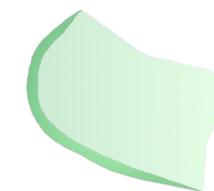
Öffentliche Erlebbarkeit und Grünraum Vernetzung
Fuß- und Radwege Verbindungen



Erschließungsachsen



Regio S-Bahn mit Haltepunkten



Grünraum



Maßstab 1 : 4000



Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung des Herausgebers
vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.

(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990 – Brem. Gbl.S. 313)

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bauamt Bremen-Nord



Januar 2012



WESERWEG

WESER

WESERDÜNE

ANLEGESTELLE