

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

Bremen, 02.05.2019

Tel.: 361-7345 (Frau Rohbeck)

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

Vorlage Nr.: **19/611 (S)**

---

Konsolidierte Fassung nach Beschluss der Deputation am 02.05.2019

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,**  
**Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 02.05.2019**

**Bebauungsplan 1580**

für ein Gebiet in Bremen – Blumenthal zwischen

- Landrat-Christians-Straße (südlich) Haus Nr. 73 -113
- Weserstrandstraße
- Zum Kammstuhl (nördlich)
- An der Wollkämmerei (rückwärtig)
- Marschgehren
- Nicolaus-H.-Schilling-Straße
- Zum Krempel
- Blumenthaler Aue

**(Bearbeitungsstand 14.02.2019)**

**Planaufstellungsbeschluss**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Die Bremer Wollkämmerei (BWK) hat im Jahr 2009 ihren Betrieb am Standort Blumenthal vollständig eingestellt. Im Jahr 2010 wurde in einem städtebaulichen Workshop- und Dialogverfahren ein Masterplan für die städtebauliche Entwicklung des Standortes erarbeitet. Der Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft Westphal Architekten (Bremen) + Lo-haus Carl Landschaftsarchitekten (Hannover) wurde Grundlage für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung.

Im Jahr 2014 wurde der Bebauungsplan 1288, der eine Entwicklung der ehem. BWK-Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen vorsieht und entsprechend größtenteils Gewerbeflächen, teils auch Industrieflächen und eine kleine Mischgebietsfläche direkt an der Landrat-Christians Straße in Verbindung mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln festsetzt, zur Rechtskraft gebracht.

Der überwiegende Teil der damals noch im Eigentum der BWK befindlichen Flächen inkl. der aufstehenden Bausubstanz wurde von der Stadtgemeinde Bremen angekauft. Im Jahr 2010 wurde zudem ein Vermarktungskonzept für den Standort erarbeitet, das in Ergänzung zum Gewerbegebiet Bremer Vulkan die Ansiedlung produktionsorientierter

Unternehmen mit den Schwerpunkten Metall-, Maschinen- und Anlagenbau sowie Logistik und produktionsorientierte Dienstleistungen vorsieht.

Die Vermarktungssituation für das Gewerbegebiet stellt sich aktuell ambivalent dar. Derzeit befinden sich vor Ort ca. 20 Unternehmen (Produktions- und Handwerksbetriebe, Dienstleistungs- und Logistikunternehmen, verarbeitendes Gewerbe). Damit ist ein Großteil der Flächen vergeben und weitere Flächen sind reserviert. Insbesondere die historischen und sanierungsbedürftigen Gebäude im Nordwesten sind aber größtenteils nicht genutzt. Andere große Hallen sind teilweise befristet vermietet oder leerstehend.

Seitens des Senats wird seit 2018 – als ein Projekt der Zukunftskommission – im Rahmen der Schulentwicklung die Errichtung eines Berufsbildungscampus im Stadtteil Blumenthal verfolgt. Hierzu sollen sukzessive mehrere Berufsschulstandorte, die sich bislang alle über den Stadtbezirk Bremen-Nord und den Ortsteil Industriehäfen im Bremer Westen verteilt befinden, an einem neuen Berufsbildungsstandort konzentriert werden.

Als Standort für diesen Berufsbildungscampus ist seitens des Bauamtes Bremen-Nord gegenüber der Senatorin für Kinder und Bildung das Gelände der Bremer Wollkämmerei (BWK) vorgeschlagen worden. Zentrale Bereiche des BWK-Geländes stehen unter Denkmalschutz, teils unter Ensembleschutz, teils sind Einzeldenkmale vorhanden. Aufgrund seiner Zentralität und der guten Erreichbarkeit, der historischen, wirtschaftsstrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Bedeutung sowie der noch sichtbaren, adressbildenden industriellen Backstein-Architektur, wird das Gewerbegebiet BWK aus städtebaulicher Sicht als geeigneter Standort betrachtet, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass hierdurch notwendige Gewerbeflächen umgenutzt werden.

In Bremen besteht eine stabil anhaltende Nachfrage nach insbesondere kleinen Gewerbegrundstücken (ca. 1.000 bis 3.000qm). Nachfragegruppe sind u.a. kleinere Produktions- und Fertigungsbetriebe mit Stadtbezirksbezug, die entsprechend zentrale und integrierte Flächen suchen. Für diese Nachfrage stehen kurz- bis mittelfristig nur vereinzelte Grundstücksangebote in wenigen Gewerbegebieten im Stadtgebiet zur Verfügung. Das Gewerbegebiet BWK ist hierfür einer der wenigen Standorte mit Flächenpotentialen. Für Bremen-Nord besteht hiermit ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber den anderen Stadtbezirken.

Der Standort weist gute Bedingungen für die Ansiedlung von innovativen kleineren Unternehmen auf. Hierzu zählen insbesondere die Bereiche Handwerk, produzierendes Gewerbe sowie standortbezogene ergänzende Dienstleistungen. Hieraus ergibt sich die Zielsetzung, die in Ergänzung zu den für Bildungseinrichtungen notwendigen Flächenbedarfen noch zu entwickelnden Flächenpotentiale des Gewerbegebiets vorrangig als Standort für Handwerk und kleinteiliges Gewerbe zu profilieren. Hierdurch sollen Synergiepotentiale erschlossen werden. Von der Ansiedlung des Bildungscampus können benachbarte Handwerksbetriebe sowie kleinteiliges Gewerbe im Sinne eines standortnahen Berufs- und Kompetenzclusters profitieren. Insbesondere Unternehmen dieser Größe und Ausrichtung haben oftmals Schwierigkeiten bei der Gewinnung von ausgebildeten Fachkräften.

Die anteilige Entwicklung der ehemaligen Kämmereiflächen zu einem Berufsbildungscampus kann für den Stadtteil Blumenthal zudem als Impulsgeber für weitere Entwicklungen dienen. Durch den Flächenbedarf der Schulentwicklung sollen nach Möglichkeit und prioritär die mehrheitlich leerstehenden, historischen Gebäude, und damit ein Teil des baukulturellen Erbes im Stadtteil, in Wert gesetzt und erhalten werden. Eine Vernetzung durch weitere Wegeverbindungen stärkt das Zentrum um den Marktplatz Blumenthals. Die Entwicklung von Teilbereichen der BWK zu einem Berufsbildungscampus verspricht eine hochfrequente Nutzung mit zusätzlichen Arbeitsplätzen und Schülerinnen und Schülern, von der auch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter im Zentrum Blumenthals profitieren können.

Die Bremer Wollkämmerei ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 1288 größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt. In den Teilbereichen des Bebauungsplans 1288, in denen als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt ist, kann eine Schule, soweit verträglich, nur ausnahmsweise, das heißt in einem klar untergeordneten Maß, zugelassen werden. Die angestrebte Entwicklung eines Campus aus mehreren Schulen als Anlagen für soziale Zwecke auf den festgesetzten GE-Flächen ist nach geltendem Planungsrecht nicht möglich.

## **B Lösung**

Neuaufstellung des Bebauungsplanes 1580 nach dem Baugesetzbuch (BauGB) für Teilbereiche der ehemaligen Bremer Wollkämmerei und Flächen entlang der Landrat-Christians-Straße.

### **B 1 Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Blumenthal und hat eine Größe von 18,30 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. Die Grenzen des Geltungsbereichs umfassen auch die Flächen südlich der Landrat-Christians-Straße bis zum Busbahnhof Blumenthal, dem Jenny-Ries-Platz.

Entlang der Landrat-Christians-Straße finden sich im weiteren Umfeld des Plangebiets gemischte Nutzungen, Wohnnutzungen und auch Brachflächen direkt an der Straße, die einer Nutzung zugeführt werden könnten.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden, auf der Landrat-Christians-Straße verkehren zwei Buslinien, auf dem „Jenny-Ries-Platz“ am Bahnhof Blumenthal als zentralem Verkehrsdrehpunkt kreuzen sich einige Buslinien mit Umsteigemöglichkeit auf die Regio-S-Bahn.

Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs werden die Gebäude beiderseits der Straße An der Wollkämmerei (der historischen Achse) vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen, da in diesem Bereich die historischen Gebäude mit Ensemblechutz nach Landesdenkmalrecht stehen, die in das Konzept der Umgestaltung aufgenommen werden sollen. Die Grundstücke an den Straßen Zum Kammstuhl, Nicolaus-H-Schilling-Straße, Marschgehren und Zum Krempel werden jeweils bis zur Straßenbegrenzungslinie in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Erschließung der Gebäude Zum Kammstuhl im westlichen Abschnitt wurde über die Straßen Zum Krempel und Nicolaus-H.-Schilling-Straße in den Geltungsbereich des projektierten Bebauungsplans aufgenommen.

Die Gebäude auf dem ehemaligen Betriebsgelände 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 Pfortner- und Feuerwehrgebäude, das, ergänzt durch eine gestaltete kleinere Grünanlage, eine repräsentative Eingangssituation schafft. Im weiteren Verlauf finden sich die früheren technischen und kaufmännischen Verwaltungen der BWK in äußerlich gut erhaltener Backsteinarchitektur sowie zwei weitere gründerzeitliche Produktionshallen mit prägnanten Dachkonstruktionen und Fassaden, die mit den gegenüberliegenden Speicherbauten einen qualitätvollen Raum bilden. Den südlichen Abschluss dieser Achse bildet die ehemalige „Fliegerhalle“, eine architekturhistorisch seltene Leichtbaukonstruktion aus den 1920-er Jahren, in der schon Kulturveranstaltungen stattgefunden haben. Dieses Ensemble liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan 1288. Trotz teilweise erheblicher Beeinträchtigungen des Bauzustands erscheinen zumindest Teile des Ensembles erhaltenswert und umnutzungsfähig. Die

Freiraumplanung hat mit der „historischen Achse“ diese Gebäudestrukturen berücksichtigt.

Das Landesamt für Denkmalpflege stuft diese Gebäude insgesamt als schutzwürdiges Ensemble ein, nicht zuletzt wegen ihres hohen Identifikationswertes und ihrer orts- und industriegeschichtlichen Bedeutung für den Stadtteil. Die zwei ehemaligen Verwaltungsgebäude „An der Wollkämmerei 5“ und „Zum Krempel 2/ Nicolaus-H.-Schilling-Straße“ sowie die Speichergebäude „Nicolaus-H.-Schilling-Straße 4 und 8“ haben hohen Denkmalwert und stehen als Einzelgebäude unter Denkmalschutz. Weitere vierzehn Altbauten der ehemaligen Bremer Wollkämmerei stehen unter Ensembleschutz. Sie sind aktuell nur zum Teil genutzt und weisen unterschiedliche bauliche Zustände auf. Die Nutzung als Bildungseinrichtung kann eine Möglichkeit sein, diese Gebäude in Wert zu setzen und langfristig zu erhalten.

Ein weiteres Gebäude, der Speicher 91, hat historischen Wert. Der Erhalt des Gebäudes ist mit dem aktuellen Bebauungsplan infrage gestellt. Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und vor dem Hintergrund einer Nutzungsperspektive Berufsschule soll nochmals geprüft werden, ob dieses Gebäude ebenfalls in den Ensembleschutz aufgenommen werden kann, da die umgebenden Hallen zurückgebaut werden sollen.

Im vorgesehenen Plangebiet liegen beidseits der historischen Achse auch private Grundstücke und Gebäude des Heizkraftwerks Blumenthal (HKW) sowie der BWK Chemiefaser GmbH, die sich anteilig im Ensembleschutz nach Landesdenkmalrecht befinden. Um den Bereich des Ensembleschutzes vollständig und damit förderfähig im geplanten Bebauungsplan aufnehmen zu können, werden diese bebauten und in Nutzung befindlichen Grundstücke in einer sinnvollen Abgrenzung in den Geltungsbereich aufgenommen. Gleichwohl besteht trotz dieser städtebaulich begründeten Einbeziehung das Ziel einer vollinhaltlichen Übernahme der im gültigen Bebauungsplan 1288 als zulässig festgesetzten Nutzungen.

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 Hochwasserschutzanlagen im Plangebiet werden derzeit auf durchschnittlich 7,50 m üNN erhöht. Weserseitig wird ein Fußweg auf niedrigerem Niveau zur Ufergestaltung ergänzt. Im Übergangsbereich zur historischen Achse wird ein Deichschart errichtet, das den landseitigen Zugang zur Kaje bildet. Es wird mit einer Breite von rd. 8 m und einer Schwellenhöhe von +5,50 mNN ausgeführt und bildet so den Übergang von der historischen Achse zur Kaje und der tiefer liegenden Uferpromenade.

## **B 2    Geltendes Planungsrecht**

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet im Wesentlichen eine gewerbliche Baufläche dar. Entlang der Landrat-Christians-Straße zwischen den Hausnummer 101 und 113 stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dar.

Die gewerblichen Bauflächen beziehen sich auf die Flächen der ehemaligen Bremer Wollkämmerei. Innerhalb dieser Flächen sind einzelne Teilbereiche als Altlastenflächen markiert. Die Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen stehen im Zusammenhang mit den ehemaligen gewerblichen Nutzungen. Für das Bebauungsplangebiet sind in der Vergangenheit verschiedene Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Für drei Flächen hat sich dadurch ein Kennzeichnungsbedarf ergeben, der entsprechend in den Bebauungsplan übernommen wird.

Darüber hinaus beinhaltet der Flächennutzungsplan innerhalb der gewerblichen Bauflächen eine Punktsignatur, die auf eine Einrichtung zur Elektrizitätsversorgung hinweist. Diese Signatur verweist auf das Heizkraftwerk Blumenthal GmbH (HKW), ein zu Zeiten der BWK benötigtes Kohlekraftwerk, das heute heizwertreiche Abfälle, die zuvor in einer

Restabfallbehandlungsanlage in Niedersachsen aufbereitet werden, in Strom, Wärme und Dampf umwandelt. Die Anlage ist nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BIm-SchG) genehmigt.

Über die gewerbliche Baufläche verläuft im Flächennutzungsplan eine geplante Grünverbindung. Ein Teil der geplanten Grünverbindung ist bereits hergestellt: die historische Achse verläuft durch das BWK-Gelände in Nord-Süd-Richtung und macht einen Großteil der historisch bedeutsamen Gebäude erlebbar. Die weitere Anbindung der historischen Achse an die Weser ist in Planung und teilweise in Vorbereitung, so z. B. die im Zuge der Erhöhung der Hochwasserschutzanlage herzustellende tiefer liegende Uferpromenade an der Weser.

Die gemischte Baufläche an der Landrat-Christians-Straße ist im Flächennutzungsplan als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Blumenthals festgesetzt. Darüber hinaus sind diese Flächen als Bestandteil des historischen Ortskerns, als Gebiet mit prägendem Altbaumbestand gekennzeichnet. Zusätzlich beinhaltet der Flächennutzungsplan innerhalb der gemischten Bauflächen eine Signatur, die auf zentrale Gebäude und Einrichtungen, die der öffentlichen Sicherheit dienen, verweist. Diese Signatur bezieht sich auf eine ehemalige Polizeistation, die innerhalb der gemischten Baufläche angesiedelt war.

### **Rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 959, 1288, 1612, in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan 1267**

Der Bebauungsplan 1580 bezieht sich im Wesentlichen auf Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1288. Er stellt eine erste, teilräumliche Änderung des Bebauungsplans 1288 dar. Darüber hinaus bezieht der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1580 einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 959 sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1612 vollständig ein. Des Weiteren überplant der Bebauungsplan 1580 die südlichen Teilflächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1267.

#### **Bebauungsplan 959**

Der Bebauungsplan Nr. 959 ist seit dem 10.12.1982 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 959 verläuft beiderseits der Weserstrandstraße zwischen der Weserstrandstraße Nr. 1 bis 18 und auf der südlichen Straßenseite der Landrat-Christians-Straße Nr. 109 und Nr. 107. Die Festsetzungen im Bebauungsplan 959 stellen ein Mischgebiet und ein Kerngebiet in der Weserstrandstraße dar. Dieser Bereich wird von dem geplanten Bebauungsplan Nr. 1580 nicht überplant. Für die Landrat-Christians-Straße Nr. 109 und Nr. 107 setzen die Festsetzungen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung und Bücherei dar.

#### **Bebauungsplan 1288**

Der Bebauungsplan 1288 ist seit dem 07.10.2014 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1288 bezieht sich auf ein Gebiet in Bremen - Blumenthal zwischen dem rückwärtigen Bereich der Landrat-Christians-Straße, der Weserstrandstraße (Haus - Nr. 17, 15 und 1), der Weser und der Blumenthaler Aue.

Die Planungsziele des Bebauungsplan 1288 werden im Folgenden dargestellt.

Übergeordnetes Ziel der Planaufstellung des Bebauungsplan 1288 war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Standortes für gewerblich-industrielle Nutzungen zu schaffen, um damit das Angebot an attraktiven und gleichzeitig wohnungsnahen Gewerbeflächen in Bremen-Nord zu erhöhen und den Stadtteil Blumenthal aufzuwerten. Dies umfasste im Einzelnen folgende Zielsetzungen:

- Ausweisung differenzierter Flächen für unterschiedliche Betriebsgrößen und Branchen des Produktions- und Dienstleistungsgewerbes unter Berücksichtigung des Emissionsverhaltens und der bestehenden Gewerbebetriebe;
- Festsetzung von flächenbezogenen Schall-Emissionskontingenten zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit und zum Schutz der umgebenden Wohnnutzungen;
- Sicherung, Aufwertung und dadurch Erhöhung der Aufenthaltsqualität der historischen Achse zwischen ehemaligen Werkstor und Weser als verkehrsberuhigter Bereich mit einheitlicher Oberflächengestaltung;
- Erhaltung der bauhistorisch wertvollen und somit identitätsstiftenden Gebäude entlang der historischen Achse durch Nachnutzung;
- Abschnittsweise Herstellung einer verkehrlichen Erschließung des Plangebietes durch Bau einer Ringerschließung mit Anbindung an die Straße Marschgehren;
- Öffnung des Plangebietes zum Stadtteilzentrum Blumenthal und in Richtung Wätjens Park durch die Anlage von Fuß- und Radwegverbindungen;
- Öffentliche Zugänglichkeit des Weserufers durch die Ausweisung eines parallel zum Weserufer verlaufenden Fuß- und Radweges mit Aufenthaltsbereichen als Teil des übergeordneten Weseruferwanderweges;
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes.

### **Bebauungsplan 1612**

Der Bebauungsplan 1612 ist seit dem 18.12.1986 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1612 bezieht sich auf die Grundstücke Landrat-Christians-Straße 107-113, Flurstücke 14/1,14/2 15 sowie 13/19 und 16-19 (teilweise) der Flur 158/1.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan 1612 stellen ein Kerngebiet an der Landrat-Christians-Straße Nr. 111 und 113 und eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Parkplatz im rückwärtigen Bereich der Gebäude Landrat-Christians-Straße 107-113 dar.

### **Bebauungsplan 1267**

Der Bebauungsplan 1267 befindet sich in Aufstellung. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 16.09.1999 getroffen worden. Planungsziel des Bebauungsplans 1267 war die städtebauliche Ordnung des Bereichs zwischen der Landrat-Christians-Straße von Haus Nr. 73 A bis 79 (beidseitig), der Lüder-Clüver-Straße bis Haus Nr. 4 (beidseitig) und der Lüssumer Straße. Vor allem die Bebauungskante zum Jenny-Ries-Platz sollte aus Anlass eines Gebäudebrands mit daran anschließendem vollständigen Abbruch neu geregelt werden. Der Bebauungsplan ist nicht zur Rechtskraft gebracht worden. Die geplanten Regelungen werden in den Bebauungsplan 1580 integriert.

### **Angrenzende Bebauungspläne 1263 und 1240**

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplan 1580 sieht der Bebauungsplan 1263 öffentliche Grünfläche und ein Sondergebiet Einzelhandel vor, östlich angrenzend setzt der Bebauungsplan 1240 (Gewerbegebiet Vulkan) gewerbliche Bauflächen fest.

## **B 3 Planungsziele**

Übergeordnetes Ziel der Planaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes für einen attraktiven Nutzungsmix aus Einrichtungen berufsbildender Schulen und kleinteiligem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben zu schaffen. Ergänzt werden kann dieser Nutzungsmix durch zusätzliche standortbezogene, untergeordnete Dienstleistungsnutzungen (Café etc.).

Um soweit wie möglich die bestehenden Flächenpotenziale für die gewerbliche Ansiedlung zu erhalten und gleichzeitig den Flächenanforderungen eines Berufsbildungscampus zu entsprechen, sollen insbesondere die „An der Wollkämmerei“ gelegenen, öffentlichen und mit einem Ensemble- oder Einzelschutz belegten historischen Gebäudepotenziale für die Etablierung des Berufsschulcampus genutzt werden. Die Anbindung dieser Gebäude an das Zentrum Blumenthals mittels baulicher Ergänzungen wird als neue Chance für die Entwicklung des Planungsgebiets in die Planungsziele einbezogen. Das bisher baulich abgeschottete Areal im Norden des Gewerbegebietes soll zum einen in den historistischen Bezügen möglichst erhalten werden und zum anderen zum Stadtteilzentrum Blumenthal geöffnet werden.

Mit der Einrichtung eines Berufsbildungscampus in der Nachbarschaft zu kleinteiligen Gewerbe und Handwerksbetrieben wird eine hohe Frequenz an SchülerInnen und LehrerInnen auf dem BWK-Gelände erreicht. Ein Planungsziel ist es, mit dieser hohen Anzahl von BesucherInnen des BWK-Geländes die angrenzenden Bereiche im Zentrum Blumenthals zu beleben.

Eine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des BWK-Geländes an das Blumenthaler Zentrum und den Marktplatz durch Wegebeziehungen wird angestrebt. Zusätzlich zu der bereits hergestellten sog. „Historischen Achse“ entlang der Altbauten in Nord-Süd-Richtung zur Weser als Fuß- und Radwegbereich ist eine Verbindung zum Blumenthaler Marktplatz für den Fuß- und Radwegeverkehr eingeplant.

Im Zuge der Bebauungsplanung soll untersucht werden, inwieweit die verkehrliche Erschließung für den Geltungsbereich für die Nutzung als Schulstandort und/ oder als Standort für kleinteiliges Gewerbe zu ergänzen ist. Dies gilt auch für den ruhenden Verkehr. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Erschließung zur Verbindung der Landrat-Christians-Straße bzw. des Bahnhofs Blumenthal mit der Straße Zum Kammstuhl (ehem. Gleistrasse) im östlichen Bereich des BWK-Geländes verläuft z. T. auf privatem Grund. Eine durchgängige Herstellung dieser Erschließungsflächen unterblieb bislang.

#### **B 4 Erfordernis der Planaufstellung**

Für Blumenthal stellt die schrittweise Etablierung eines zentralen Berufsbildungscampus eine Chance für die Entwicklung des Stadtteils dar. Die Nutzung des historischen Orts mit den unter Denkmal-, bzw. Ensembleschutz stehenden Gebäuden und ggf. weiteren historischen Gebäuden oder Gebäudeteilen als Berufsbildungscampus würde für den gesamten Bremer Norden eine identitätsstiftende Entwicklungsperspektive bieten. Das in Bremen inzwischen fast einmalige Ensemble an gründerzeitlicher Industriearchitektur bietet Raum für eine attraktive Nachbarschaft der Themen berufliche Bildung und klein- und mittelständische Handwerks- und Unternehmensnutzungen, die an das Zentrum Blumenthal angebunden werden können und so auch dessen Standortpotenziale erhöhen.

Die Bremer Wollkämmerei ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 1288 größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Nutzung eines übergeordneten Anteils der festgesetzten GE-Flächen durch mehrere Schulen als Anlagen für soziale Zwecke ist im geltenden Planungsrecht nicht möglich. Aus diesem Grund und zur Steuerung der Entwicklung, soll das geltende Planungsrecht den oben dargestellten Planungszielen angepasst werden.

Die Grundlage hierfür soll ein Strukturkonzept und eine städtebauliche Rahmenplanung zum Gewerbebestandort BWK bilden, deren partizipativer Erarbeitungsprozess sich unter Federführung der Senatsressorts für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, für Kinder und Bildung

sowie für Umwelt, Bau und Verkehr in Vorbereitung befindet. Erste Ergebnisse und Empfehlungen dieses Prozesses, dessen Start für Mitte 2019 vorgesehen ist, sollen im Herbst 2019 vorliegen und die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren 1580 bilden.

Auf die ortspolitisch geforderte Veränderungssperre soll angesichts der sich weitgehend in städtischer Hand befindlichen Flächen vorerst verzichtet werden. Sofern im Einzelfall die nachhaltige Entwicklung der Planungsziele und die Umsetzbarkeit der beschlussmäßig zu behandelnden Empfehlungen aus dem vorgenannten Prozess durch Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1580 in Frage gestellt sind, prüft die Bauverwaltung eine ggf. notwendige, vorläufige Zurückstellung zur Sicherung der Planungsziele.

### **C Umweltprüfung**

Im Bauleitplanverfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargestellt. Eventuell erforderliche Gutachten werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden beauftragt.

Der Artenschutz in derzeit leerstehenden Gebäude ist zu beachten.

### **D Finanzielle Auswirkungen**

Die Erschließung und Freimachung der derzeit mehrheitlich überbauten Teilflächen im Norden des ehem. BWK-Geländes für gewerbliche Neuansiedlungen liegt in der Finanzierungszuständigkeit des Senators Wirtschaft, Arbeit und Häfen und der Wirtschaftsförderung Bremen. Die Entwicklung und Nutzung der geplanten Bildungseinrichtungen in Alt- und/oder Neubauten unterliegt der Senatorin für Kinder und Bildung.

Die der Stadtgemeinde Bremen mit der Realisierung des Bebauungsplanes 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. Sie sollen erstmalig und anteilig auch in den Haushaltsentwurf 2020/2021 einfließen

### **E Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der genannten Aspekte geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

### **F Abstimmung**

Der Bauausschuss des Beirates Blumenthal hat am 12.11.2018 mit Beschluss gefordert, den rechtskräftigen Bebauungsplan 1288 dahingehend zu ändern, dass eine Nutzung als Berufsschulcampus auf dem Gelände der BWK möglich ist. Des Weiteren hat der Bauausschuss des Beirates Blumenthal an dem gleichen Termin gefordert, ein städtebauliches Gesamtkonzept für das BWK-Gelände zu entwickeln, in dem der Berufsschulcampus integriert ist und dieses Konzept mit dem Beirat Blumenthal abzustimmen.

Darüber hinaus hat der Bauausschuss des Beirates Blumenthal gefordert, bis zur Rechtskraft eines entsprechend geänderten Bebauungsplans 1288 eine Veränderungssperre über den Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes zu erlassen.

Des Weiteren hat der Beirat Blumenthal die städtische Deputation mit Beschluss vom 11.02.2019 aufgefordert, einen Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans 1288 mit dem zusätzlichen Planungsziel „Bildungseinrichtungen“ zu fassen. Das Bauamt Bremen-Nord wird in dem Beschluss des Ortsbeirates Blumenthal aufgefordert, eine entsprechende Deputationsvorlage zu erstellen und einzubringen.

Dem Ortsamt Blumenthal wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2006 übersandt.

Die oben dargelegten Planungsabsichten eines Berufsbildungscampus mit einer Verflechtung von kleinteiligen Gewerbe- und Handwerkseinrichtungen wurden bereits am 15.01.2019 auf der Regionalkonferenz Nord vorgestellt. Darüber hinaus wurden die wesentlichen Interessensvertreter (Ortsämter, Beiratsvertreter, Nachbarn, Nutzervertreter) in einer Informationsveranstaltung am 28.03.2019 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.

## **II      **Beschlussvorschlag****

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 1580 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Landrat-Christians-Straße (südlich) Haus Nr. 73 -113, Weserstrandstraße, Zum Kammstuhl (nördlich), An der Wollkämmerei (rückwärtig), Marschgehren, Nicolaus-H.-Schilling-Straße, Zum Krempel und Blumenthaler Aue aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1580). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation bitte die Verwaltung im weiteren Verfahren die durch die BWK Chemiefaser GmbH und das Heizkraftwerk Blumenthal/ Brewa belegten Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen.

### **Anlagen:**

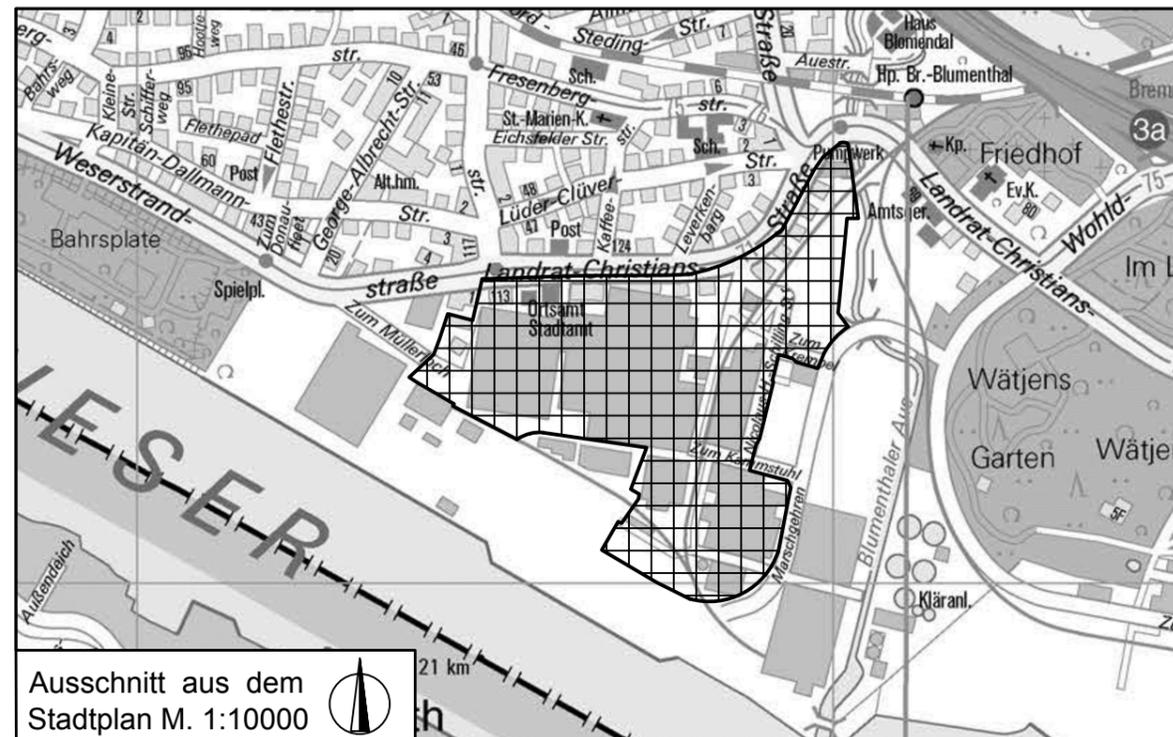
- Übersichtsplan: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1580
- Übersichtsplan über die Geltungsbereiche der B-Pläne 959, 1267, 1288 und 1612

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)  
**Bebauungsplan 1580**

für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal  
 zwischen

- Landrat-Christians-Straße (südlich) Haus Nr. 73 - 113
- Weserstrandstraße
- Zum Kammstuhl (nördlich)
- An der Wollkämmerei (rückwärtig)
- Marschgehren
- Nicolaus-H.-Schilling-Straße
- Zum Krempel
- Blumenthaler Aue

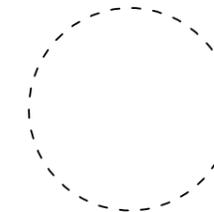
Bearbeitungsstand: 14.02.2019



Ausschnitt aus dem  
 Stadtplan M. 1:10000

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Größe des Plangebietes ca. 18,30 ha

Bauamt Bremen-Nord  
 Bremen, den .....



Amtsleiter

.....

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,  
 Energie und Landwirtschaft bei ihrem  
 Planaufstellungsbeschluss vom ..... vorgelegen.

Bremen, den .....

.....  
 Vorsitzende/r

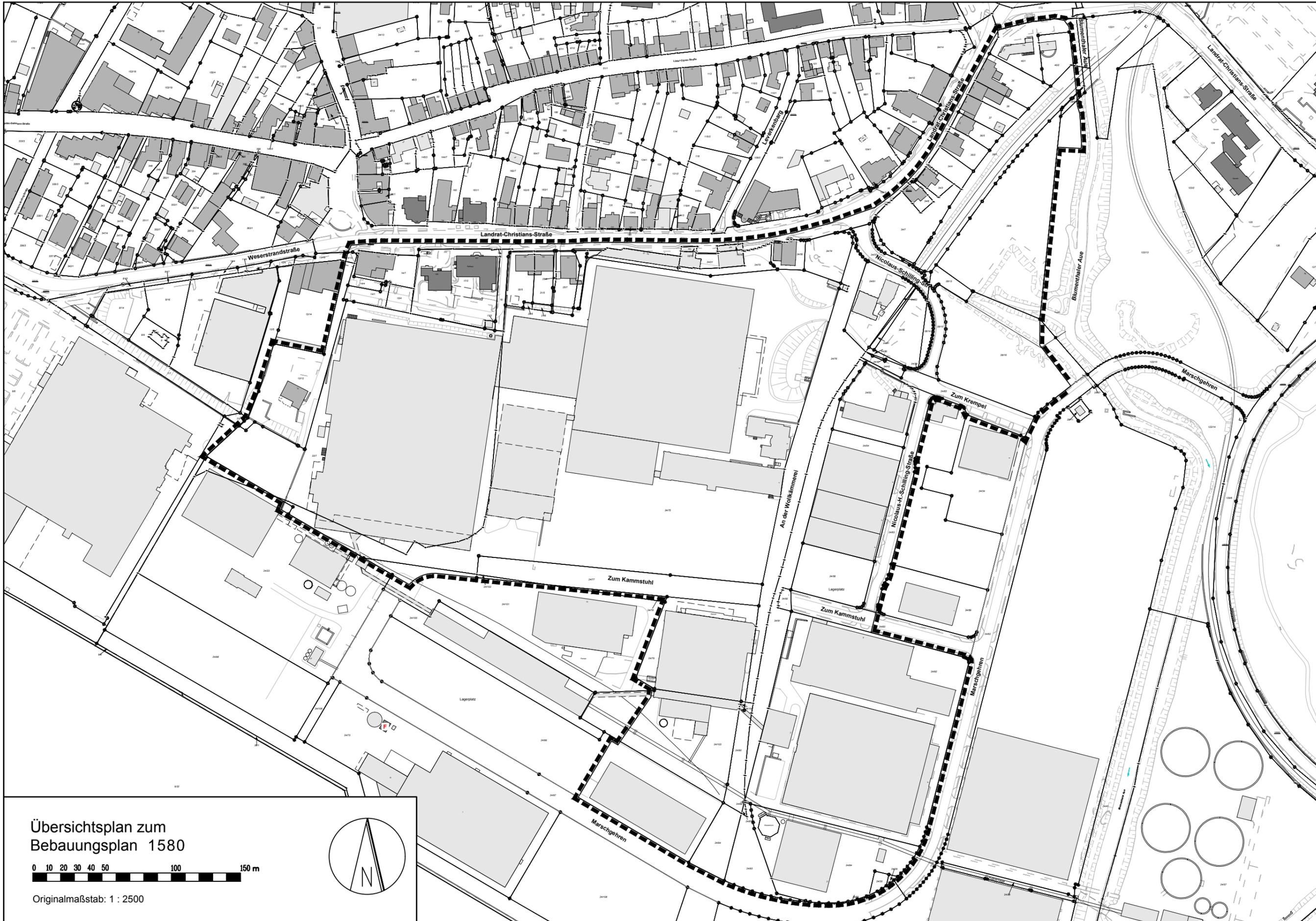
.....  
 Senator/in

Bekanntmachung gemäß §2 Abs.1 Baugesetzbuch im WESER-KURIER

vom .....

Bearbeitet : Rohbeck  
 Gezeichnet : Haake/ 14.02.2019  
 Hartlage  
 Verfahren : Walzner/ Puhlmann

**Bebauungsplan 1580**  
 Übersichtsplan

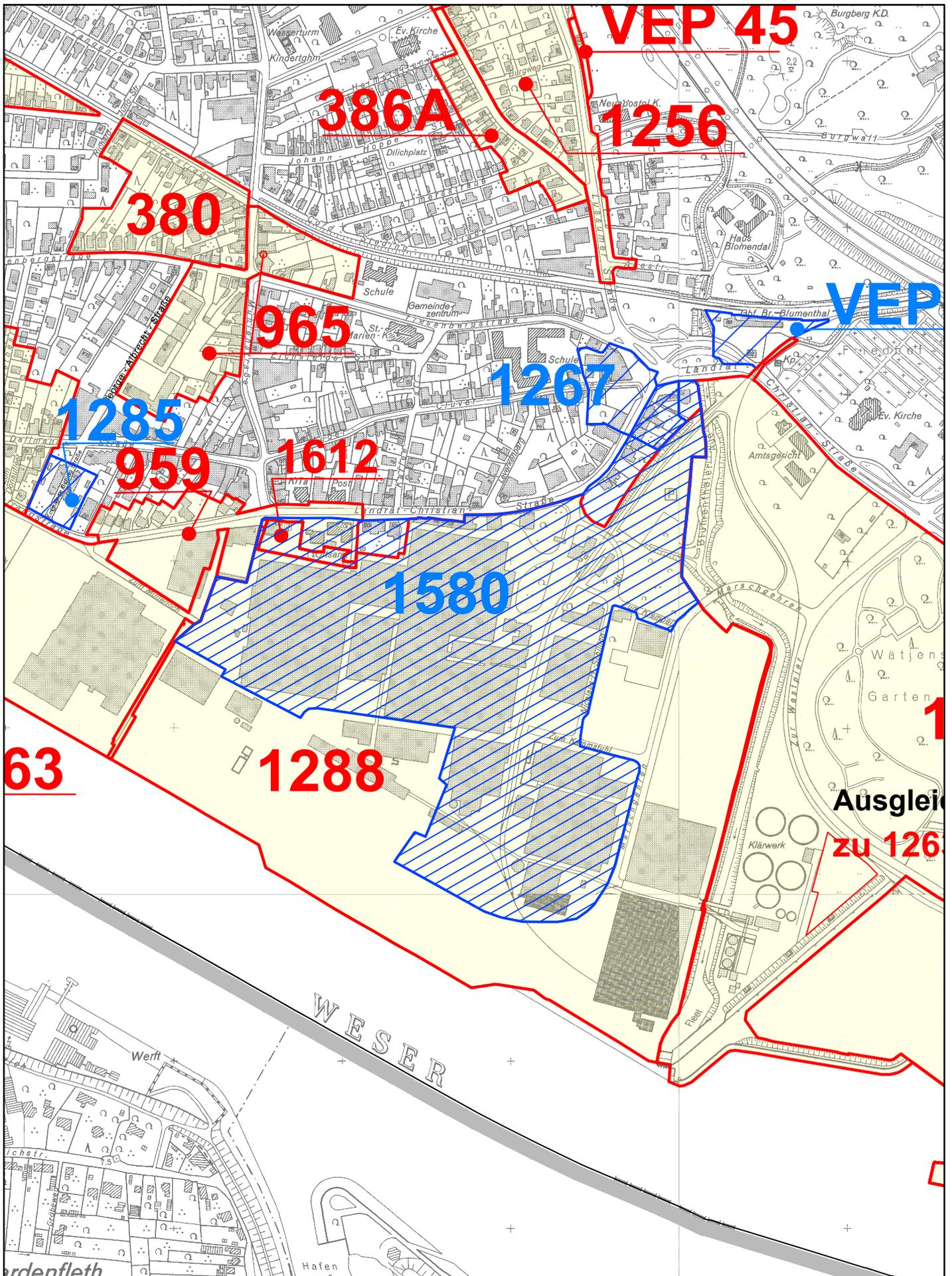


Übersichtsplan zum  
Bebauungsplan 1580



Originalmaßstab: 1 : 2500





**Anlage zum Übersichtsplan 1580**  
 (Ausschnitt Übersicht Bebauungspläne BBN)



Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Bauamt Bremen-Nord 04.02.2019



**Ausgleich**  
**zu 126**