

Vorbereitende Untersuchungen (VU) im Zentrum Blumenthal

- Anlass und Begriffsklärung
- Zwischenergebnisse und weitere Schritte

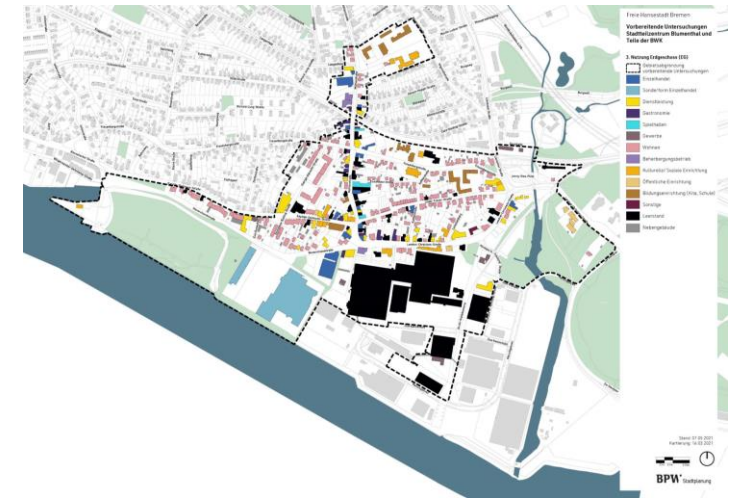
Beirat 17.05.21 - Fachausschuss Blumenthaler Zentrum

Jan Casper-Damberg

SKUMS

Referat Stadtumbau

Abschnittsleitung Stadterneuerung



Hintergrund / Anlass und Ziele

2019: Neuaufstellung der Städtebauförderung

- Neubewertung der bisherigen Fördergebietskulisse der Städtebauförderung
- Integrierte Entwicklungskonzepte (IEK) als Voraussetzung für den Einsatz der Städtebauförderung
- PROZESS: Suchräume für den künftigen Einsatz der Städtebauförderung sowie des Einzelprogramms „städtebaulicher Denkmalschutz“ in der Stadtgemeinde
- **Suche nach Stadtquartieren**
 - ... in denen größere wirtschaftliche, demographische und/oder strukturelle Umbrüche von statten gegangen sind, deren Folgen weiterhin präsent sind, die weiterhin bestehen bzw. die noch bevorstehen
 - ... in denen herausragende gesellschaftliche Integrationsleistungen zu schultern sind, für die die bestehenden Infrastrukturen im Quartier neu geschaffen, umgebaut, erweitert oder ergänzt werden müssen
- Funktionale und baulich-substanzielle Anpassungs-/Erneuerungsbedarfe und Planungsaufgaben müssen derart komplex und umfassend sein
 - ...dass besonderer Koordinierungs- und Steuerungsinstrumente (Integrierte Entwicklungskonzepte)
 - ...und besondere Förderinstrumente (Städtebauförderung) erforderlich sind.

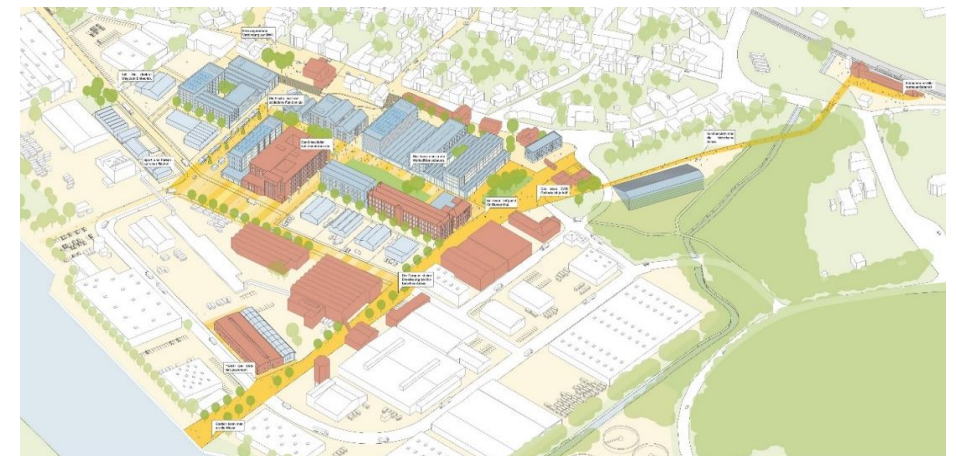
Suchraumprozess: Ergebnisse für Blumenthaler Zentrum

- Deutlicher Funktionsverlust der Mühlenstraße und des historisch gewachsenen Stadtteilzentrums – Einzelhandel hat keine Leitfunktion mehr
- Verfall, Leerstand sowie Fehl- und Unternutzung von Immobilien, in der Folge Verödung und abnehmende Identitätswirkung und Vermutung funktionaler und bausubstanzieller Missstände
- Fehlende Verknüpfungen: Stadtteilzentrum → BWK → Weserufer
- Isolierte, fachressortbezogene Einzelmaßnahmen blieben in der Vergangenheit ohne Erfolg (Fehlgeschlagene Versuche der Immobilienaktivierung, Initiativen zur Nachnutzung des Rathauses,...)
- Ergebnisse aus dem städtischen Sozialraummonitoring
 - Räumliche Konzentration von Armutsfolgen
 - Blumenthal leistet erhebliche gesamtstädtische Integrationsaufgaben
 - Anpassungs- und Umbaubedarf bzgl. der entsprechenden Infrastrukturen?



Suchraumprozess: Ergebnisse für Blumenthaler Zentrum

- Attraktiver und stadtbildprägender Immobilien- und Gebäudebestand
- Nähe der Weser und von attraktiven Grünräumen bieten gute Voraussetzungen für einen interessanten Naherholungs-, Wohn-, Bildungs- und Arbeitsort
- Zentrum / BWK haben Geschichte als Kulturstandort und prominenter Aktionsraum der Zwischenzeitzentrale
- BWK als städtebaulich und historisch bedeutsamer und attraktiver Ort der „produktiven Stadt“ – Revitalisierungsauftrag der Denkmalpflege
- Planungen SKB und SWAE für BWK: Umsetzung des Rahmenplans → Impulswirkung durch integrierten Berufsschulcampus für gesamten Stadtteil und das Blumenthaler Zentrum
- **Komplexes Aufgabenspektrum → IEK! → Sanierungsgebiet?**
 - Umfassende Erneuerungserfordernisse: Öffentliche Räume und private Immobilien
 - vermutete städtebauliche Missstände im Umfeld der Mühlenstraße und der Blumenthaler Ortsteilmitte → Funktion, Infrastruktur, Bausubstanz
 - Wichtiger Nachfrage- und Nutzungsimpuls durch die Entwicklung des Berufsbildungscampus auf dem angrenzenden BWK-Gelände



Was sind „vorbereitende Untersuchungen“?

Sommer 2020: Einleitung und Beauftragung von **vorbereitenden Untersuchungen (VU)** gem. § 141 BauGB mit einem räumlichen Schwerpunkt im Blumenthaler Stadtteilzentrum

1. Grundlage/Vorplanungen, um zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) Mittel aus der Städtebauförderung einzusetzen
2. Voraussetzung / Beurteilungsgrundlage für ggf. notwendige Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Zu 1.: IEK- / Maßnahmengebiet (Koordination von Fachplanungen und Bündelung von Investitionen und Fördermitteln)

- IEK umfasst ein abgestimmtes, ressortübergreifendes Spektrum an städtebaulichen Fördermaßnahmen
- Strategie-/Ziele → Fördermaßnahmen → Zeit-/Maßnahmen-/Kostenplan

Zu 2.: Sanierungsgebiet - erweitert ggü. IEK den Instrumentenbaukasten der Stadtgemeinde

- Besondere Vorkaufsrechte, sanierungsrechtliche Gebote, sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte bei Grundstücksgeschäften, erweiterte Kontrollmöglichkeiten und Veränderungssperren
- sanierungsrechtliche Durchführung, Anordnung und Förderung von grundstücksbezogenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen (Erschließung, Freilegung, Erwerb, Modernisierung, Instandsetzung, Ersatz- und Neubau,...) bis hin zu Ersatzvornahmen und Enteignung
- Steuer- und Abschreibungsvorteile bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Ablauf der „vorbereitenden Untersuchungen“



Grobabstimmung
17.12.2020 +
Verwaltungs-
abstimmung
+ Akteursrunde 1

Bestandaufnahme:
Gebäudebestand/-zustand,
Nutzungsstrukturen,
öffentliche Räume, Klima,
Umwelt, Verkehr,
Eigentumsverhältnisse,
Planungen Fachressorts,
Entwurf Handlungsfelder
und Entwicklungsziele

Winter 2020/Frühjahr 2021



Rahmenentwicklungs-
konzept und
Maßnahmen,
Sanierungs- und
förderrechtliche
Prüfung

Entwicklungsstrategie

Sommer 2021



Entwurf VU,
Abstimmung mögl.
Sanierungsgebiet,
Abstimmung mögl.
Fördergebiet

Berichtfassung

Herbst 2021



Prüfung des
Einsatzes
von Fördermitteln,
Ausarbeitung
konkreter
Projekte

Gebietskulisse und
Förderung

Möglicher Beschluss und
IEK Ausarbeitung

Räumliche Abgrenzung

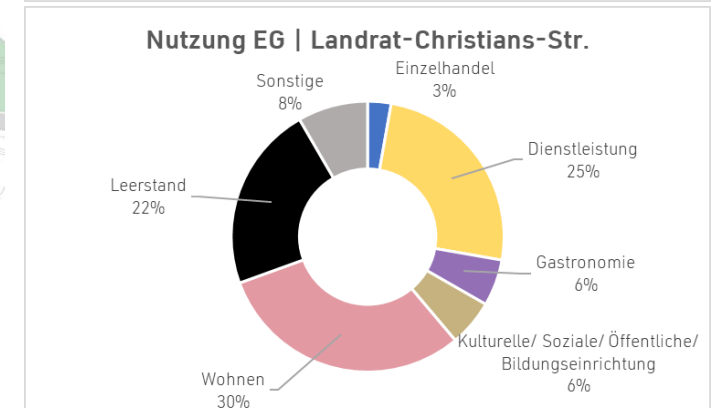
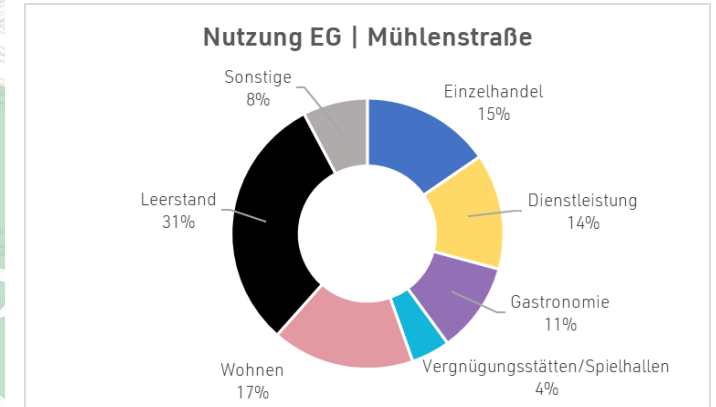
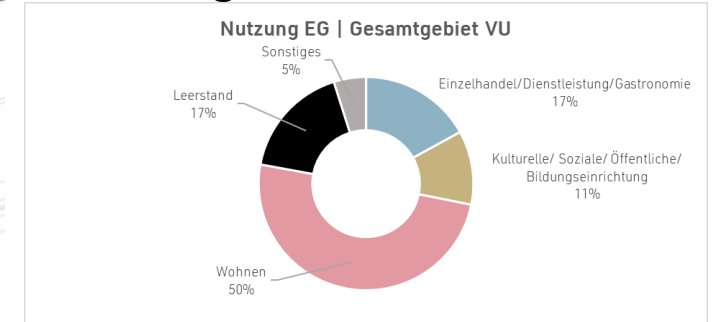


VU Gebiet 63,5 ha

- Nördliche Grenze: Wasserturm und Grundschule Wigmodistraße
- Östliche Grenze: Bahnhof + Amtsgericht, gewerbliche Strukturen BWK
- Südliche Grenze: Fliegerhalle, Berufsschulcampus, gewerbliche Strukturen BWK, FMZ und Bahrsplate
- Westliche Grenze: Anleger Rönnebecker Hafen, Kapitän-Dallmann-Str., Flurstückstiefe George-Albrecht-Str. u. Emmalene-Bulling-Str.



Nutzungen EG

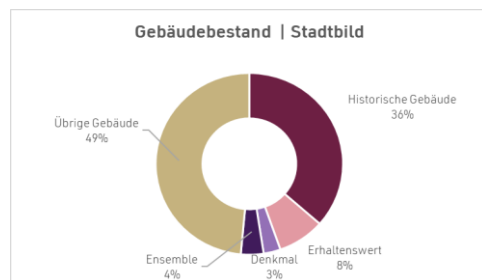
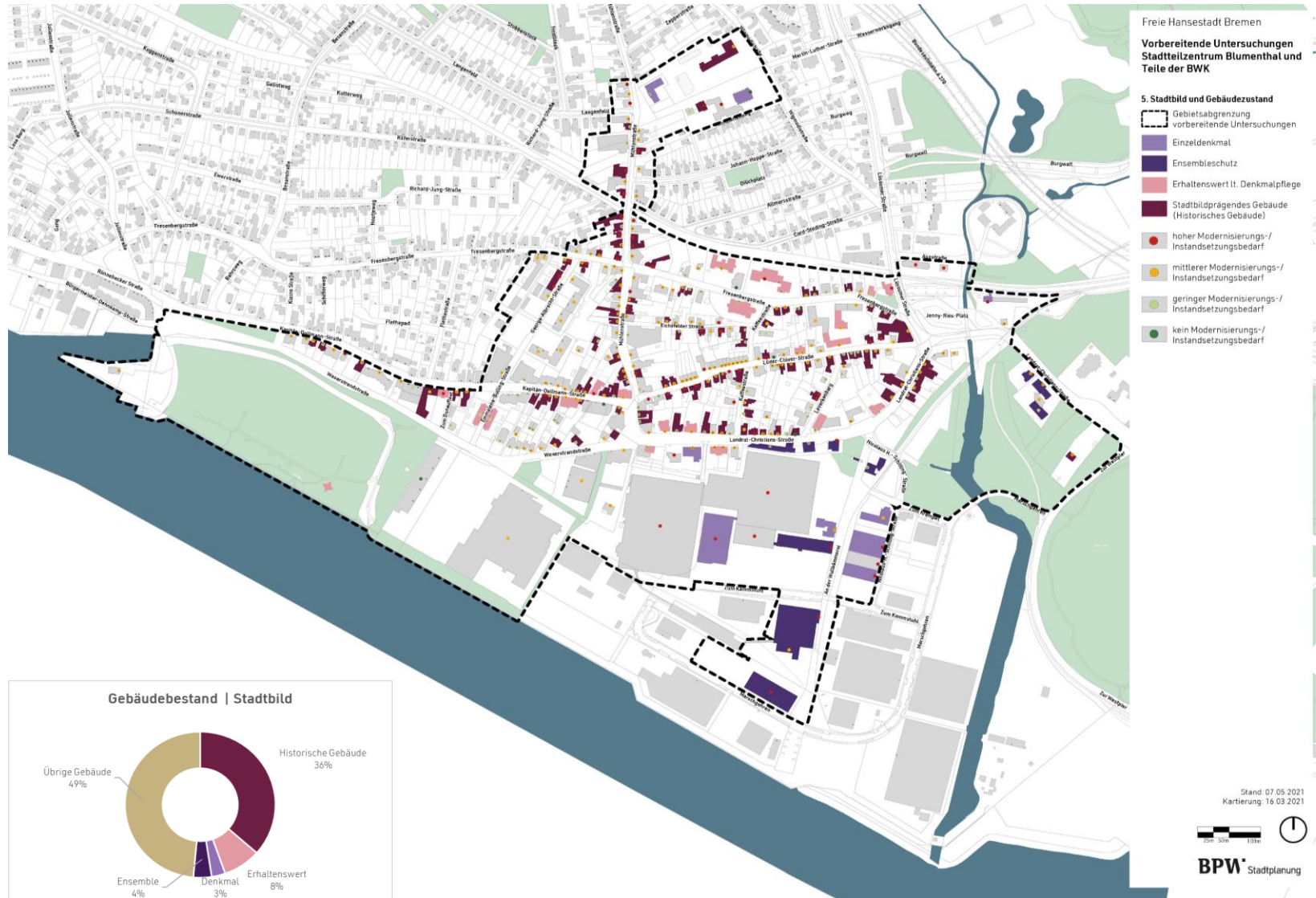




Fazit Nutzungsstruktur

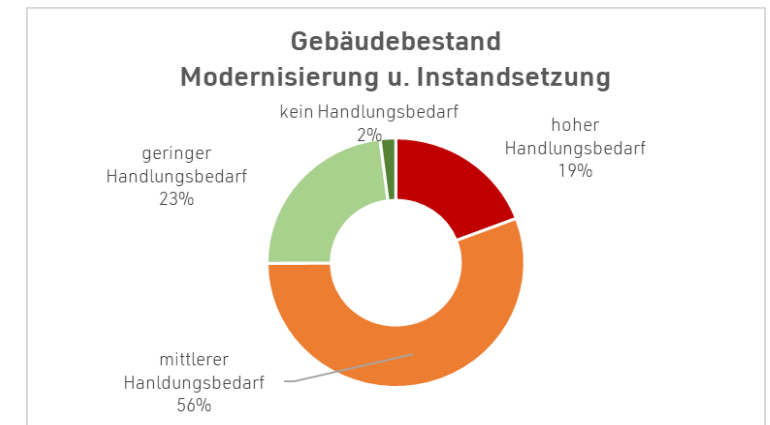
- Mehr als jede fünfte Erdgeschossseinheit steht leer, in der Mühlenstraße jede dritte!
- Mühlenstraße gibt nutzungsstrukturell aktuell noch ein gemischtes Bild ab
- Landrat-Christians-Str. aktuell eher Dienstleistungsschwerpunkt
- Kleiner Bildungscampus im Norden (Kita, Grundschule)
- Zwei Kirchengemeinden sowie Moschee direkt angrenzend + diverse Kultur- und Sozialanlaufpunkte als gemeinschaftlichen Anker
- Eher punktuelle Leerstände bei der Wohnnutzung

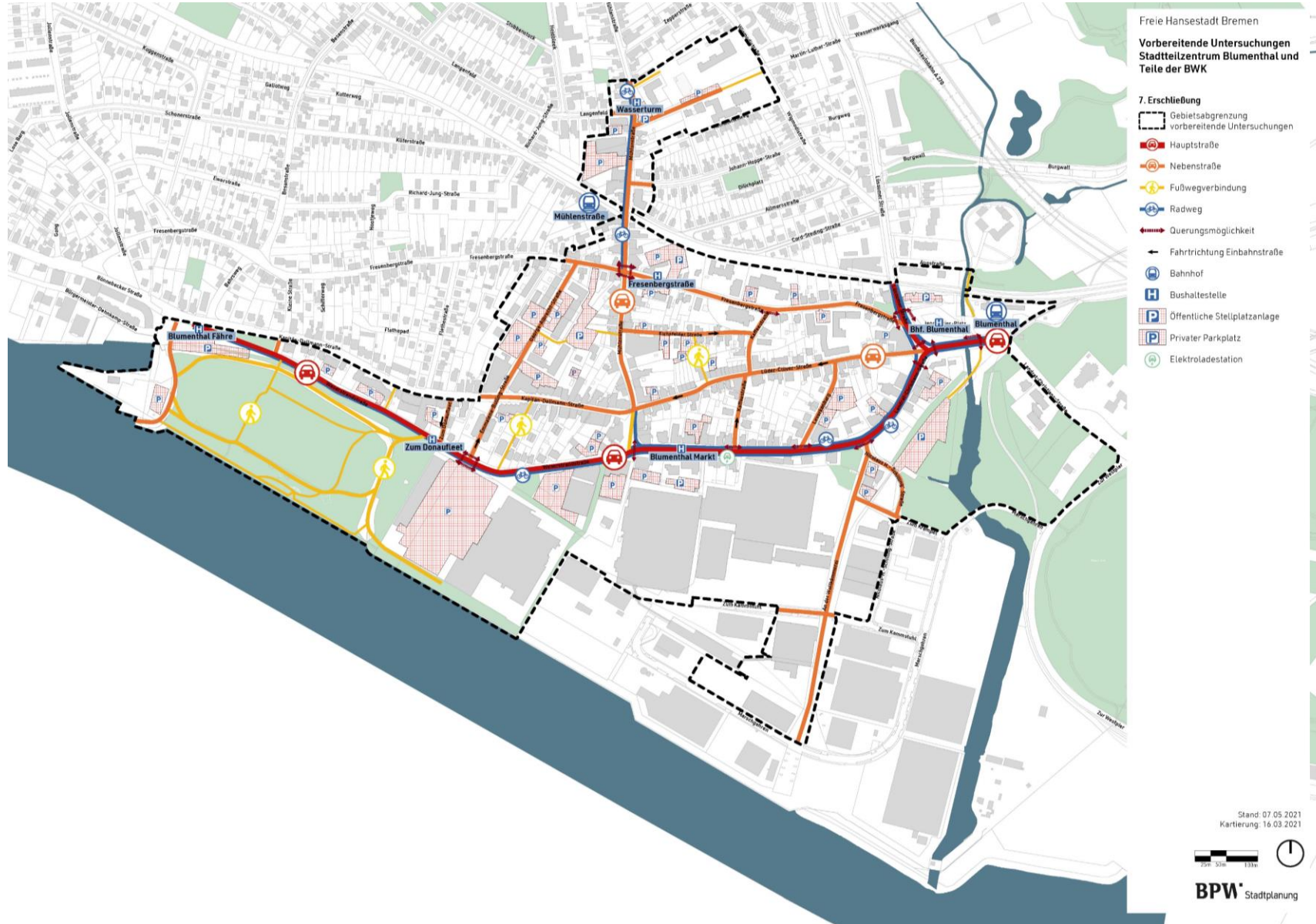
Stadtbild und Gebäudezustand



Fazit

- Jedes zweite Gebäude ist stadtbildprägend (historisch, besondere Baugestalt, Ensemble)
- 87% der historischen Gebäude befinden sich in einem mittleren (55%)/ schlechten Zustand (32%)
- 3/4 der Gebäude weisen einen mittleren bis hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf





Fazit

- Hauptstraße Landrat-Christians-Str. mit hoher Belastung und entsprechenden Emissionen (> 70 dB (A) Tag)
- Wohnquartier Lüder-Clüver-Str. mit Einbahnstraßen erschlossen
- Vielzahl an privaten Parkplätzen mit hohem Versiegelungsgrad
- 5 öffentliche Stellplatzanlagen mit unterschiedlicher Nachfrage
- Fehlendes, durchgängiges Radwegenetz – Straßenräume für Autos, weniger für Menschen
- Gute Erschließung mit ÖPNV
- Wenig Querungsmöglichkeiten Landrat-Chr.-Str./Weserstrandstr.
- Keine Verknüpfung Zentrum ↔ BWK

Grün-/ Blaue Infrastruktur / Freiräume und öffentlicher Raum

Fazit:

- viele Spiel- und Bewegungsangebote auf Privatflächen, nicht öffentlich zugänglich
- Geringe Ausstattung und Qualitäten bei öffentlichen Freiräumen, Plätzen, Spielräumen
- Bahrsplate als erlebbarer, aktiver Freiraum und Park – in die Jahre gekommen
- Blockinnenbereiche verfügen teilw. über große Gärten / bzw. zusammenhängende Grünflächen
- Markplatz ist einziger größerer Platz - wenig attraktiver und zeitgemäßer Straßenraum Mühlen- und Landrat-Christian-Straße
- kleine versteckte Quartiersplätze im Gebiet: z.B. bei Gemeindezentren, vor dem Wasserturm, Straßenaufweitungen, teils vernachlässigt



Misstände Substanz und Nutzungsstruktur



Fazit

- Leerstandsquoten weit über 10%
- Unerwünschte / disfunktionale Nutzungen
- Unterschiedliche Brachflächen/ unter- und mindergenutzte Flächen im Gebiet
- Hoher Versiegelungsgrad durch private Parkplätze/ öffentliche Stellplätze
- Öffentliche Infrastrukturen und öffentliche Räume / Straßenräume / Plätze in die Jahre gekommen
- 75% der Gebäude weisen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf (230 von 307 Gebäuden)

Funktionale Misstände



Fazit

- Stadtteilzentrum ohne Leitfunktion
- Sichtbare Folgen eines Trading-Down-Effektes (Vermüllung, Vandalismus,...)
- Fehlende Nutzungsperspektiven für wirtschaftlich tragfähige Entwicklung Mühlenstraße
- Fehlende Wegeanbindungen, insbesondere Zentrum Blumenthal und BWK-Gelände
- Größtenteils fehlende Barrierefreiheit
- Unterausstattung und geringe Qualitäten bei Freiraum/Grün/Spielen/Quartiersplätze

Potenziale und Anknüpfungspunkte



Fazit

- Stadtteilzentrale Funktionen teils noch vorhanden, diverse Anlaufpunkte und Frequenzbringer im Gebiet, Ausweisung zentraler Versorgungsbereich im ZNVK
- Hoher Anteil stadtbildprägender Gebäudesubstanz, kleinteilige und gewachsene Struktur auf überschaubarem Raum – kurze Wege
- Einmaliges Industrieensemble, Entwicklungsimpuls BWK-Campus, neuer Frequenzbringer
- Diverse Entwicklungsflächen/-räume (Modell- und Experimentierflächen)
- Klimainseln zur Kühlung/ Wasseraufnahme in Blockinnenbereichen
- Wasserlage, Weserpromenade, Hochwasserschutz

Wie geht es weiter?



Grobabstimmung
17.12.2020 und
erste
Akteursgespräche



Onlinebeteiligung und vier
Akteursrunden (2. Phase)
Juni 2021



Abschluss als Messe
Herbst 2021



weitere
Beteiligungsformate

Bestandsaufnahme,
Städtebauliche Missstände

Bestandsaufnahme, Entwurf
Handlungsfelder und
Entwicklungsziele

Winter 2020/Frühjahr 2021

Rahmenentwicklungskonzept und
Maßnahmen,
Sanierungs- und
förderrechtliche
Prüfung

Entwicklungsstrategie

Juni 2021

Entwurf VU,
Abstimmung mögl.
Sanierungsgebiet,
Abstimmung mögl.
Fördergebiet

Berichtfassung

Herbst 2021

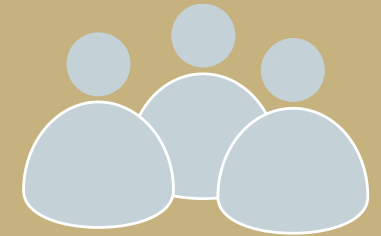
Prüfung des
Einsatzes
von Fördermitteln,
Ausarbeitung
konkreter
Projekte

Gebietskulisse und
Förderung

Möglicher Beschluss und
IEK Ausarbeitung

Akteursrunden 2. Phase (Onlineformat mit je 15 Teilnehmenden)

1. Schwerpunkt zu Nutzungs- und Gebäudeperspektiven
2. Schwerpunkt zum öffentlichen Raum für Menschen
3. Schwerpunkt Image, Wahrnehmung, Strukturen,
4. Politik (2 Personen je Fraktion)



Ziele des Formats

- Zentrale Ergebnisse der Analyse überprüfen und korrigieren
- Leitlinien für das Blumenthaler Stadtteilzentrum schärfen
- Klärung von realistischen Entwicklungsszenarien und Optionen
- Planungsideen erfragen – keine Denkgrenzen setzen
- Motivieren und Begeistern – Botschafter nach außen!



Ablauf

- Begrüßung, Vorstellungsrunde und Erwartungen
- Zusammenfassung Analyse und Impuls Leitlinien durch BPW Stadtplanung
- Thematische Aspekte zu Projekten (u.a. bestehende Ideen, Best Practice etc.)

1. Schwerpunkt

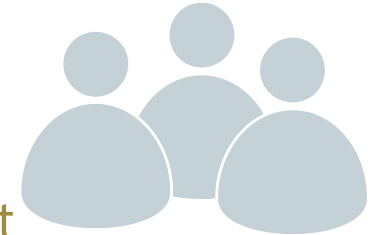
- QM Blumenthal,
- Quartier e.V.,
- DOKU,
- ZZZ,
- Theater Bremen,
- Regionalleitung Wohnen Blumenthal Lebenshilfe
- Sozialzentrumsleitung Bremen Nord
- Regionalstelle Nord VHS
- SKB Ref. Kitaplanung & -finanzierung
- Geschäftsführung Waldorfschule Bremen-Nord,
- Bremer Energiekonsens
- SKUMS Ref. 21 Klimaschutz
- Landesamt für Denkmalpflege
- SWAE Ref. 11 Zentren/Handel
- SWAE Ref. 10 gewerbliche Entwicklung, Bestandsentwicklung, BWK

2. Schwerpunkt

- SKUMS Ref. 51 Verkehrsprojekte
- ASV
- ADFC Bremen-Nord
- Wesernetz
- BSAG
- Referatsleiter Junge Menschen für den Stadtteil Blumenthal
- SJIS – Spielraumförderung
- AFSD – Spielförderung
- SJIS – Ref. Junge Menschen
- Sportamt, VereinsvertreterInnen
- SKUMS Klimaanpassung
- SKUMS Ref. 30 Grünordnung
- UBB

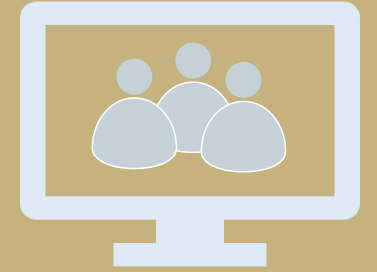
3. Schwerpunkt

- QM Blumenthal
- SJIS – Ref. Soziale Stadtentwicklung/WIN
- SWAE Ref. 11 Einzelhandel und Tourismus
- Blumenthal Aktiv
- Senatskanzlei, Ref. 13 – Ressortübergreifendes, Stadtteilbezogenes Quartiermanagement und Bürgerbeteiligung
- Integrationsreferat, Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport
- Heimatverein Burg Blomendahl e.V.
- Pastor Evangelische Kirche
- Katholische Pfarrgemeinde St. Marien
- IGMG/Abidin Moschee
- Polizei Bremen-Nord



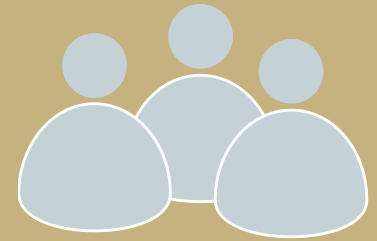
Onlinebeteiligung

- Infos zum Stand Analyse, Quartiersblick der Planer*innen
- Vorstellung Entwurf Leitlinien für das Stadtteilzentrum Blumenthal
- Niedrigschwellige Beteiligung – Kurz und Simpel



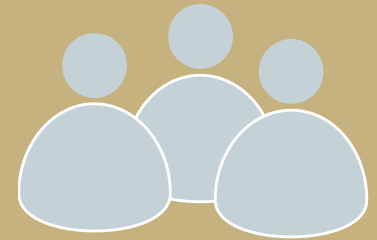
3. Runde Akteursgespräche (aktuelle Optionen)

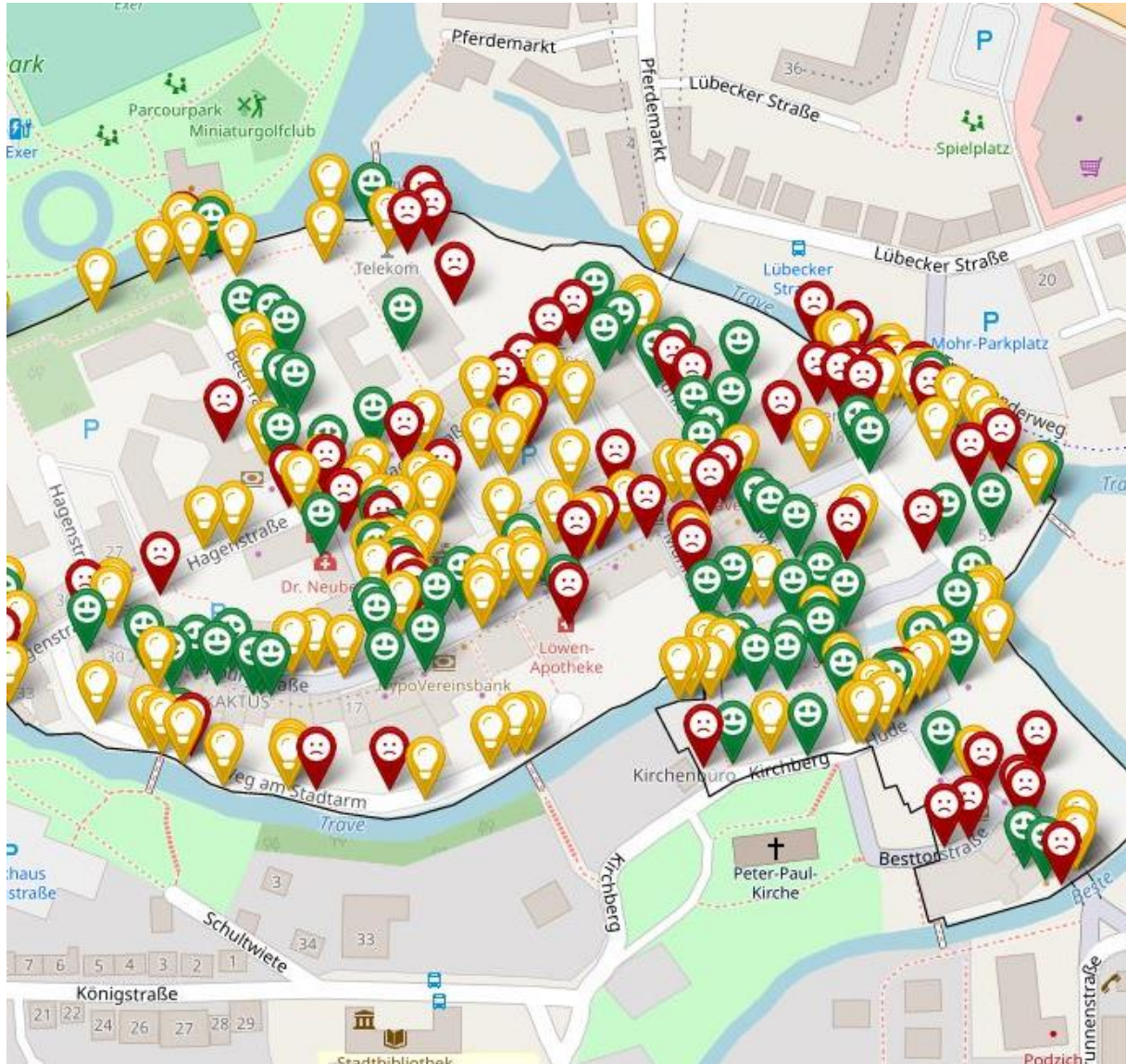
- Schwerpunkt Kleiner Campus im Norden am Wasserturm (Schule, Kita, Kirche)
- Schwerpunkt Perspektive für Schulgebäude Lüder-Clüver-Straße
- Schwerpunkt Marktplatz
- Politik (2 Personen je Fraktion)?



Abschluss als Messe im Herbst

- Leitideen und zentrale Projektideen, Priorisierung Top 5
- Gebietskulisse Sanierung u.a. mit Sonderinformationen für Personen mit Grundstückseigentum (Sanierungs-ABC)





Beteiligungselemente Online

- Zeitraum Ende Juni für zwei Wochen
- Information zum Prozess, zum Quartier und zu Analyseergebnissen
- Vorstellung von Entwicklungskorridoren – konkreten Stadträumen mit einzelnen Umfrage (5 Fragen zur Zukunft) → „Kurz, selektiv und Vermeidung von Überforderung“
- Wiki-Map zu Lieblingsorten „Hier ist es schön“ und zu Unorten „Hier ist es nicht schön“
- Bewerbung über Multiplikatoren, Plakate, Presse, Newsletter

