

***Mitteilung des Senats vom 9. September 2008***

***Ortsgesetz über Sanierungsgebiete im Stadtteil Neustadt***

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf eines Ortsgesetzes über Sanierungsgebiete im Stadtteil Neustadt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit der Bitte um Beschlussfassung.

Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat in seinen Beschlüssen vom 30. November 2004 zum Bericht über die Evaluationsergebnisse der Programme „Wohnen in Nachbarschaften – WiN“ und „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ beschlossen, weitere Gebiete für eine Aufnahme zeitnah zu prüfen. Zu diesen Gebieten gehört der Ortsteil Hohentor mit Teilen der Alten Neustadt.

Die Untersuchungen zur Klärung einer möglichen Aufnahme in die Programme WiN/ Soziale Stadt waren zu verknüpfen mit Untersuchungen zu den vermuteten städtebaulichen Missständen im Ortsteil Hohentor sowie im nordöstlich angrenzenden Bereich des Ortsteils Alte Neustadt. Hierbei sollte auch der Investitionsbedarf bezüglich anderer gegebenenfalls zur Verfügung stehender Stadterneuerungsprogramme (Städtebauförderung West, Stadtbau West, etc.) geklärt werden.

Der Auftrag für diese Untersuchungen im Gebiet Hohentor/Alte Neustadt entsprechend dem Evaluationsbericht wurde nach einer beschränkten Ausschreibung mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb im September 2005 an die BauBeCon Sanierungsträger GmbH (BauBeCon) vergeben. Die Untersuchungen sind abgeschlossen und zeigen, dass städtebauliche Mängel und Missstände vorliegen: Das untersuchte Gebiet zeigt deutliche städtebauliche Defizite.

Die sozialen Verhältnisse sind zunehmend problematisch.

Die Untersuchungsergebnisse sind im Abschlussbericht der BauBeCon ausführlich dargestellt. \*)

Hier werden sie im Folgenden kurz zusammengefasst:

**1. Charakterisierung des Gebietes**

Das untersuchte Gebiet „Hohentor/Alte Neustadt“ hat eine Größe von 54,79 ha. Es liegt zwischen Oldenburger Straße (B 75), Weser, Langemarckstraße und Neuenlander Straße. Im Untersuchungsgebiet leben rd. 5160 Personen.

Der südliche Teil des untersuchten Gebietes weist weitgehend eine Blockrandbebauung mit Wohnnutzung auf. Der nördliche Teil des untersuchten Gebietes ist geprägt von Großbetrieben der Nahrungs- und Genussmittelindustrie.

Einzelhandel befindet sich entlang der Langemarckstraße und im Bereich der Pappelstraße zwischen der Langemarckstraße und der Hohentorsheerstraße. Dieser Besatz ist tendenziell rückläufig.

Im Weiteren ist festzustellen, dass die positiven Impulse der Pappelstraße östlich der Langemarckstraße in Richtung Südvorstadt nicht auf das Untersuchungsgebiet ausstrahlen.

Ein wesentlicher Impulsgeber ist in der Hochschule Bremen zu sehen, auch wenn die Einrichtungen der Hochschule zum überwiegenden Teil östlich (außerhalb) des untersuchten Gebietes liegen.

\*) Jeweils ein Exemplar des Abschlussberichts in digitaler Form wurde den in der Bremischen Bürgerschaft vertretenen Fraktionen parallel zugeleitet.

Bei einer Größe von 54,79 ha weist das untersuchte Gebiet nur 8,41 % als Grün- oder Naherholungsfläche auf. Dabei konzentrieren sich diese Flächen zu über 90 % auf die Neustadtwallanlagen, so dass insbesondere für das Quartier Hohentor eine Unterversorgung mit wohnortnahen Grün- und/oder Spielflächen konstatiert werden muss. Neben den Spielflächen am Kindertagesheim, in den Neustadtwallanlagen sowie einem kleinen Spielplatz an der Pappelstraße sind keine weiteren Spielplätze im untersuchten Gebiet vorhanden. Da das Gebiet im Norden an die Weser grenzt, könnte dieser Aspekt ein großes Potenzial für das Quartier sein. Jedoch erschwert die Riegelwirkung der Industrie- und Gewerbebetriebe nördlich der Großen Sortillienstraße für die Bewohner die Erreichbarkeit des Weseruferes als Naherholungsbereich, zumal der Uferbereich durch die angrenzende gewerbliche Nutzung dominiert wird.

Mit einem Ausländeranteil von 18 % liegt das untersuchte Gebiet um gut fünf Prozentpunkte über dem stadtbremischen Durchschnitt. Im Zeitraum von 1980 bis 2004 erhöhte sich der Ausländeranteil im Hohentor/Alte Neustadt um mehr als sechs Prozentpunkte, somit nahezu doppelt so stark wie im Stadtgebiet.

Die personenstärkste Altersgruppe im untersuchten Gebiet bilden die 31- bis 50-Jährigen. Ihr folgt die Altersgruppe der 19- bis 30-Jährigen, sie ist im Vergleich zur Gesamtstadt mit rd. 15 % überproportional stark vertreten. Minderjährige sind ebenso wie ältere Menschen (über 60 Jahre) im Untersuchungsgebiet dagegen im Vergleich zur Stadt Bremen unterrepräsentiert.

Im bremischen Vergleich der Sozialindikatoren befindet sich das untersuchte Gebiet im unteren Drittel.

Für den Bildungsbereich lässt sich festhalten, dass anhand der quantitativen Auswertung des statistischen Datenmaterials eine Bildungsbenachteiligung in Bezug auf den Besuch der Schularten im untersuchten Gebiet nicht nachgewiesen werden kann. Auffällig ist aber der hohe Ausländeranteil an den jeweils besuchten Schularten. 53 % der Hauptschüler in der Alten Neustadt sind ausländischer Herkunft. Im Hohentor sind es 41 %.

Damit übersteigen beide Ortsteile den bremischen Durchschnitt deutlich. Insbesondere die Grundschule an der Oderstraße hatte im Schuljahr 2005/2006 einen Ausländeranteil von 37 % und nahezu 55 % der Kinder wiesen einen Migrationshintergrund auf. Im Schuljahr 2006/2007 stieg der Anteil auf über 70 %.

## **2. Bestandsanalyse/städtebauliche Missstände und bauliche Mängel**

### **2.1 Städtebauliche Missstände struktureller und funktioneller Art**

Der Ausbau der Oldenburger Straße zu einer autobahnähnlichen Fernstraße in den 60er-Jahren verbunden mit dem Ausbau der Neuenlander Straße schnürte den Stadtteil ein und riegelte ihn zugleich von der weiteren Entwicklung der Gesamtstadt ab. Die Wohnqualität nimmt in Richtung Westen kontinuierlich ab.

Aufgrund der relativ isolierten Lage des zu untersuchenden Gebietes im Stadtteil und dem stetigen Rückgang der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe innerhalb des Quartiers ist die Nahversorgung des Quartiers mit den Gütern des täglichen Bedarfs nur eingeschränkt gewährleistet.

Die Bedeutung sowohl der Hohentorstraße als auch der Langemarckstraße als Geschäftsstraßen hat in den letzten Jahren stark abgenommen und wird ohne Aufwertungsmaßnahmen weiter rückläufig sein.

Östlich bzw. südöstlich der Langemarckstraße sind insbesondere das sehr gut nachgefragte Wohnquartier „Flüsse-Viertel“ (mit seinen vielschichtigen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten) sowie die Hochschule Bremen als wichtige Faktoren zu nennen. Die Pappelstraße ist als zentrale Straße im „Flüsse-Viertel“ für die Verbindung mit dem Untersuchungsgebiet von besonderer Bedeutung.

Hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des Gebietes ist festzustellen, dass (§ 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

- das untersuchte Gebiet durch harte Nutzungsbrüche geprägt ist.
- verschiedene Nutzungen (Wohnen vs. Gewerbe/Industrie) sich gegenseitig behindern, Übergangszonen fehlen.

- Flächen südlich der Großen Sortillienstraße zum Teil als Brachflächen zu bezeichnen sind.
- ein gewerblich genutzter Bereich zwischen der Woltmershauser Allee und der Straße Hohentorsplatz die Entwicklung der südlich angrenzenden Wohnbebauung mindert. Die Feuerwache und der Entsorgungsbetrieb sind nur über die Woltmershauser Allee erreichbar, die auch das Wohnquartier erschließt.
- die Entwicklung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie rückläufig ist und stagniert aufgrund der Abschottung des untersuchten Gebietes.
- die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Gebiet nicht gewährleistet ist.
- das untersuchte Gebiet durch die erheblichen Verkehrsmengen auf der Oldenburger Straße, der Langemarckstraße und der Neuenlander Straße belastet wird. Trotz der bereits durchgeführten Lärmschutzmaßnahmen entlang der Oldenburger Straße wird die Wohnqualität stark gemindert.
- eine Unterversorgung mit wohnortnahen Grün- und Spielflächen besteht.

## 2.2 Städtebauliche Missstände stadtgestalterischer und substanzieller Art

Der rein gewerblich genutzte Bereich zwischen Weser und Großer Sortillienstraße wird durch ein- bis zehngeschossige Büro-, Gewerbe- und Industriebauten geprägt. Die Gebäudekörper weisen – bis auf wenige Ausnahmen – keine besonderen architektonischen Qualitäten auf und sind überwiegend nach rein wirtschaftlichen bzw. produktionstechnischen Gesichtspunkten konzipiert worden.

Im Gebiet südlich der Großen Sortillienstraße befinden sich zwei unterschiedliche Quartiere in Blockrandbebauung.

Im nördlichen Bereich (Alte Neustadt) sind verschiedene zwei- bis achtgeschossige Gebäudetypen mit Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzung vorhanden. Ein erheblicher Anteil davon ist in desolatem Zustand; im sogenannten Güldenhausquartier (Gewerbebrache) sind bereits Gebäude abgerissen worden.

Im Bereich südlich der Neustadtwallanlagen (Hohentor) dominieren drei- bis viergeschossige Wohngebäude (Bremer Haus). An den Hauptachsen existieren teilweise noch gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel). Im Bereich der Pappelstraße sowie entlang der Oldenburger Straße ist eine signifikante Häufung von Gebäudeschäden (Substanzmängel) sowie Gestaltungsdefizite an den historischen Gebäuden vorzufinden.

Der Ausbauzustand der Straßen in den beiden Quartieren entspricht überwiegend den verkehrlichen Anforderungen, jedoch weist ein Großteil erhebliche städtebauliche Defizite auf.

Hinsichtlich der stadtgestalterischen Missstände des Gebietes (§ 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Platzartige Aufweitungen entlang der Lärmschutzwand der Oldenburger Straße sind ungestaltet, unstrukturiert und ohne Nutzungsdefinition.
- Ungestaltete Außenanlagen des Neustadtbahnhofs und der Neustadtwallanlagen mindern das Erscheinungsbild.
- Die Straßen sind zum Teil erheblich überdimensioniert (Hohentorsplatz), haben trennende Wirkung – insbesondere für Fußgänger und Radfahrer (Oldenburger Straße, Neuenlander Straße, Große Sortillienstraße) und sind unzureichend begrünt.
- Verkehrswege, insbesondere im Bereich westlich der Langemarckstraße bzw. südlich der Woltmershauser Allee, sind in einem technisch teilweise mangelhaften Zustand (Lahnstraße, Friedrich-Wilhelm-Straße, Pappelstraße, Weizenkampstraße und Erlenstraße).
- Baulücken mindern Gestaltqualität des öffentlichen Raumes und beeinflussen die städtebauliche Qualität des Gebiets negativ.

## 2.3 Wohnungswirtschaftliche Missstände

Die Eigentümerquote zeigt auf, dass der Anteil der Eigentumswohneinheiten nur nahezu halb so hoch wie im übrigen Bremer Stadtgebiet ist. Den überwiegenden Anteil (84 %) am Gesamtwohnungsbestand stellen die Mietwohnungen dar. Die

ausgewerteten Daten zur Wohndauer im Untersuchungsgebiet zeigen auf, dass zahlreiche Baublöcke innerhalb des Gebietes eine enorm hohe Fluktuation aufweisen. So wurde in einzelnen Baublöcken festgestellt, dass durchschnittlich über 40 % der Bewohner nicht länger als zwei Jahre am Ort wohnhaft waren.

Wohnungswirtschaftliche Missstände (§ 136 Abs. 2 Nr.1 BauGB)

- Fehlen von Erholungs- und Freiflächen im Ortsteil,
- mangelnde Wohnumfeldgestaltung,
- mangelnde Instandhaltung der Gebäudesubstanz,
- Substanzschäden oder Gestaltungsmängel an Wohngebäuden,
- hohe Fluktuation der Bewohner,
- Abwohnen der Bausubstanz,
- Leerstand verstärkt Filtering-Down-Effekt,
- mangelhaftes Angebot an größeren Wohnungen,
- (technische) Ausstattung der Wohnungen ist nicht zeitgemäß.

### **3. Soziale Situation/soziale Defizite**

Die Bestandsaufnahme lässt den Schluss zu, dass sich im untersuchten Gebiet benachteiligte Bevölkerungsgruppen konzentrieren und Segregationstendenzen zu erkennen sind. Besonders entlang der Westerstraße/Langemarckstraße konzentrieren sich Bewohner mit Migrationshintergrund. Ebenfalls kann von einer Konzentration im Bereich der nördlichen Neckarstraße gesprochen werden.

Hinsichtlich der Konzentration weiterer benachteiligter Bevölkerungsgruppen ist der Bereich des Grünenkamps, Lucie-Flechtmann-Platzes und Neustadtwalls zu nennen; hier ist der Handel mit Drogen und deren Konsum festzustellen.

Zusätzlich verursacht die hohe Zahl von Alkoholkranken und Obdachlosen im öffentlichen Raum das subjektive Gefühl des „Sich-nicht-sicher-Fühlens“ und führt zur Wahrnehmung von Angsträumen, insbesondere in unbeleuchteten und schlecht zugänglichen Bereichen.

Seit längerer Zeit kann eine Zunahme häuslicher Prostitution im Einzugsgebiet der Neckarstraße beobachtet werden.

Die Verunreinigungen vor den Häusern, in den Grünanlagen, im Straßenbereich und in bestimmten Baublöcken (beispielsweise entlang der Langemarckstraße oder auf dem Schulhof) ist als ein Indiz für die hohe Fluktuation und eine niedrige Identifikation der Anwohner mit ihrem Wohnquartier zu werten.

Darüber hinaus hat die veränderte Bevölkerungs- und Sozialstruktur – Zunahme von Bewohnern mit geringen Einkommen bzw. mit Transferleistungseinkommen – zu dem mittlerweile negativen Wohnimage im Hohentor beigetragen.

An der Grundschule Oderstraße (Brennpunktschule) weisen mehr als die Hälfte aller Kinder einen Migrationshintergrund auf, dessen Anteil hier deutlich den bremischen Durchschnitt übersteigt.

### **4. Erneuerungskonzept/Handlungsfelder**

Vor dem Hintergrund der festgestellten sozialen Probleme und städtebaulichen Missstände und der ebenso ermittelten positiven Potenziale wurden zunächst fünf Handlungsfelder entwickelt, die die Grundlage für eine Kosten- und Maßnahmenübersicht (Anlage 1) darstellen. Das Konzept bildet die Basis für den Mittel- und Personaleinsatz aller beteiligten Ressorts. Sie sind sorgfältig zwischen diesen abzustimmen. Sie sollen eine verlässliche Grundlage bilden für die Aktivierung der örtlichen Potentiale im Entwicklungsprozess.

#### **4.1 Verkehr**

Für die Entwicklung des Bereiches Hohentor/Alte Neustadt ist die Verbesserung der Verkehrsstrukturen von entscheidender Bedeutung, wobei an den Hauptverkehrsachsen Oldenburger Straße/Bundesbahnstrecke Bremen – Oldenburg Veränderungen

gen nicht möglich sind. Unter Umständen können die negativen Auswirkungen dieser Verkehrsachsen auf das Untersuchungsgebiet durch weitere Lärmschutz- bzw. Verkehrslenkungsmaßnahmen gemindert werden.

Bei einem Ringschluss der A 281 kann von einer Minderung der Verkehrsbelastung im Gebiet ausgegangen werden, insbesondere auf der Neuenlander Straße, sodass die Barrierewirkung der Neuenlander Straße abgeschwächt wird.

Für die Neuordnung der Verkehrsstrukturen im untersuchten Gebiet sind folgende Zielsetzungen vorgeschlagen worden:

- Verbesserung der Vernetzung des untersuchten Gebietes mit den angrenzenden Bereichen durch die Umgestaltung von Straßen und Wegen,
- Verbesserung der Anbindung des Neustädter Bahnhofs mit gestalterischen Maßnahmen,
- Umgestaltung der Pappelstraße westlich der Langemarckstraße zur Weiterführung des Geschäftsbereiches aus dem „Flüsse-Viertel“ in den Bereich Hohentor,
- Umgestaltung der Straße Neustadtswall in Verbindung mit der Umstrukturierung des Güldenhausquartiers,
- Umbau der Straße am Hohentorsplatz.

#### 4.2 Nutzung

Der Handlungsrahmen sieht die Beibehaltung der bisherigen Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet vor.

Für den Bereich des sogenannten Güldenhausquartiers wird vorgeschlagen, als Sanierungsziele die Förderung und Entwicklung von Sonderbauflächen – Zweckbestimmung Hochschule – und die Beibehaltung bzw. Förderung von gewerblichen Nutzungen zu verfolgen. Unter Einbeziehung von Teilen der Verkehrsfläche Neustadtswall kann südlich der Erschließungsstraße ein attraktives Wohnquartier unmittelbar am Park entstehen. Denkbar sind hier Wohnformen, die in Verbindung mit der Erweiterung der Hochschule stehen könnten (Studentenappartements o. ä.).

Zwar ist eine Umnutzung der Flächen der Feuerwache und der Entsorgungsbetriebe insbesondere wegen des großen Aufwandes als problematisch einzuschätzen, jedoch wäre im Kontext mit den Überlegungen zur künftigen Verkehrsstruktur das Areal als kleinteiliger und quartiersbezogener Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort prädestiniert.

#### 4.3 Bebauung/Freiraum

Zur Neuordnung des Güldenhausquartiers sind bereits grundsätzliche Aussagen im Rahmen des Nutzungskonzeptes aufgeführt worden. Für die sonstigen Erneuerungsziele in diesem Quartier sind im weiteren Sanierungsverfahren die grob skizzierten Planungen weiter zu detaillieren, u. a. sind das:

- Verbesserung der Anbindung des Neustadtbahnhofs an das untersuchte Gebiet, zumindest durch eine optische Verknüpfung.
- Im Bereich der Neckarstraße bzw. Erlenstraße sind kleinteilige Frei- und Grünflächen (Spielfläche) umzugestalten.
- Einzelne Baulücken sind durch Gebäude zu schließen, weiter ist eine Vielzahl von Gebäuden zu erneuern bzw. zu sanieren.

#### 4.4 Wohnungswirtschaftliches Handlungskonzept

Durch Investitionsanreize sollte eine Anpassung der Gebäudesubstanz an den heutigen Stand der Technik forciert und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen (beispielsweise auch durch steuerliche Anreize) unterstützt werden.

#### 4.5 Sozialräumliches Handlungskonzept

In Quartieren mit einer ablesbaren sozialen Segregation besteht die Gefahr einer Gettoisierung und einer noch deutlicheren Stigmatisierung. Dieser Entwicklung ist entgegenzuwirken. Die Menschen im Quartier sollen zu „Aktiven“ der Stadtteilentwicklung motiviert und stärker an ihr Quartier gebunden werden. Hierzu könnte ein offener Bürgertreff wesentlich zur Stabilisierung des Gemeinwesens und besseren Integration beitragen. Hinsichtlich der Vernetzung der sozialen Institutionen und

Akteure ist eine verstärkte Bürger- und Akteursbeteiligung sowie -aktivierung unabdingbar. Diese soll über Quartiersmanagementaktivitäten des Sanierungsbeauftragten sichergestellt werden.

Kleine Gebiete wie dieses sind nach Aussage der WiN-Evaluation (2004) nur sehr eingeschränkt für die Interventionsprogramme geeignet. Zur Behebung oder Milderung der bestehenden Probleme ist eine enge Zusammenarbeit zwischen dem noch zu beauftragenden Sanierungsbeauftragten und den zu beteiligenden Fachressorts notwendig.

In Ermangelung eines betreuten Jugendtreffs in der vorderen Neustadt wird empfohlen, im untersuchten Gebiet eine derartige Einrichtung zu schaffen. Dabei soll eine aktivierende Beteiligung der Jugendlichen an der Planung und Realisierung eines Jugendtreffs angestrebt werden, da diese zu einer starken Identifikation mit dem Treff und dem Umfeld führt.

Mit der Prüfung der Umsetzbarkeit und Finanzierbarkeit der Einrichtungen Bürgertreff und Jugendtreff sowie weiterer sozialer Maßnahmen werden sich der zu beauftragende Sanierungsbeauftragte, ein noch zu installierender Begleitausschuss mit Vor-Ort-Akteuren und die zuständigen Fachressorts befassen und mögliche Lösungswege aufzeigen.

## **5. Leitbilder**

Die in der Untersuchung herausgearbeiteten Charakteristika, positiven Seiten und Chancen des Quartiers sind Potenziale, die im Rahmen der Erneuerung des Quartiers verstärkt werden müssen. Dies soll mit den Maßnahmen des Handlungskonzepts erreicht werden. Um für die Quartiersbewohner und die anderen Sanierungsbetroffenen die Ziele bei den Erneuerungsmaßnahmen transparenter zu machen und damit dem Quartier nach innen und nach außen auch ein deutlich positiveres Image zu geben, wird vorgeschlagen, den im Handlungskonzept vorgeschlagenen Handlungsfeldern übergeordnete Leitbilder zuzuordnen.

Der Gutachter empfiehlt hierfür für das weitere Verfahren:

- 5.1 „Innerstädtisches Wohnen“ – Altes bewahren, Neues planen,
- 5.2 „Grüne Mitte“ – Schlüssel zum grünen Band Bremens,
- 5.3 „Ortsteilvernetzung“ – Im Zentrum der Stadt,
- 5.4 „Infrastruktur/Einzelhandel“ – Einkaufen in Hohentor/Alte Neustadt,
- 5.5 „Imagebildung/Bürgerbeteiligung“ – Hohentor/Alte Neustadt besser als ihr Ruf.

## **6. Durchführung der Handlungskonzepte**

Um die Zielsetzung des Handlungskonzeptes erreichen zu können, sind die vorgesehenen einzelnen Projekte als Gesamtmaßnahme im Sinne der §§ 142, 149 Abs. 2 bis 4 BauGB koordiniert und aufeinander abgestimmt zu planen und durchzuführen. Zur Behebung der städtebaulichen Missstände ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) erforderlich. Für die Durchführung der Sanierung ist die Einschaltung eines Sanierungsbeauftragten notwendig. Die einzelnen Maßnahmen werden in Abstimmung mit den jeweiligen Bedarfsträgern entwickelt und realisiert.

## **7. Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet**

Es wird vorgeschlagen, den größten Teil des städtebaulich untersuchten Gebietes „Hohentor/Alte Neustadt“ als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen; die Fläche zwischen der Weser, Langemarckstraße, Große Sortillienstraße/Westerstraße und Oldenburger Straße soll ausgenommen werden (siehe Übersichtsplan zum Entwurf des Ortsgesetzes – Anlage 3). Für die in den vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Probleme sind die Instrumente der Programme „Wohnen in Nachbarschaften – WiN“ und „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ nicht zielführend. Kleine Gebiete – wie das hier in Rede stehende – sind nach Aussage der WiN-Evaluation (2004) nur sehr eingeschränkt für die Interventionsprogramme geeignet. Zur Behebung oder Milderung der bestehenden Probleme ist eine enge Zusammenarbeit zwischen dem noch zu beauftragenden Sanierungsträger und den zu beteiligenden Fachressorts notwendig.

Von der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 141 Abs. 2 BauGB abgesehen werden, da durch die vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen im Sinne eines integrierten Handlungskonzeptes vorliegen.

Die rechtlichen Voraussetzungen des § 136 BauGB für eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes Hohentor/Alte Neustadt werden erfüllt, da städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB festgestellt wurden. Zusätzlich liegen wohnungswirtschaftliche und soziale Defizite vor. Es liegt im öffentlichen Interesse, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen einheitlich vorzubereiten und zügig durchzuführen. Hierdurch wird es allen von der Sanierung Betroffenen ermöglicht, sich auf öffentliche Maßnahmen einzustellen und eigene Entscheidungen, z. B. für Investitionen, zu treffen. Die Einzelmaßnahmen stellen untereinander ein komplexes Beziehungsgefüge dar und bedürfen deshalb einer aufeinander abgestimmten Vorbereitung und Durchführung.

Da die Sanierungsmaßnahmen für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Innenstadt/Teerhof/Vordere Neustadt“ abgeschlossen sind und Städtebauförderungsmittel nicht mehr zur Verfügung stehen, ist beabsichtigt, das Gebiet aufzuheben.

Die durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass in dem Bereich WesterstraÙe, LangemarckstraÙe, Neustadtswall, HohentorstraÙe weiterer Nachbesserungsbedarf besteht, der im Rahmen des Sanierungsverfahrens „Hohentor/Alte Neustadt“ behoben werden kann, sodass dieses Gebiet in das Sanierungsgebiet „Hohentor/Alte Neustadt“ aufgenommen werden sollte.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Hohentor dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie tragen dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität im Ortsteil/Stadtteil zu stärken, die Qualität der baulichen, kulturellen und sozialen Struktur zu verbessern, die Wirtschaftsstruktur zu unterstützen sowie das Ortsbild aufzuwerten (§ 136 Abs. 4 Nr. 2 und 4 BauGB).

Im vorgesehenen Sanierungsgebiet soll die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen werden, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Verfahren). Eine Erschwernis der Sanierung ist insbesondere auch deshalb nicht gegeben, weil gemäß gutachterlicher Feststellung durch die beabsichtigten Maßnahmen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht bzw. nur in Einzelfällen erwartet werden. Insgesamt werden Bodenwertsteigerungen voraussichtlich nur in einem solch geringen Umfang eintreten, dass von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen auch bei Anwendung der §§ 152 ff BauGB abgesehen werden könnte, da der Verwaltungsaufwand für die Erhebung nicht in einem angemessenen Verhältnis zu den möglichen Einnahmen stehen würde (Bagatellklausel des § 155 Abs. 3 BauGB). Die Anwendung der §§ 152 ff BauGB zur Mitfinanzierung der Sanierung ist daher nicht erforderlich.

Soweit die Sanierungsmaßnahmen Erschließungsbeiträge oder Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen verursachen, sind diese nach §§ 127 ff bzw. 135 a Abs. 3 BauGB zu erheben.

Um weitere städtebauliche Fehlentwicklungen im Gebiet zu verhindern, soll die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB angewendet werden. Danach sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (insbesondere Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) und die Beseitigung von baulichen Anlagen ebenso wie schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über Gebrauch oder Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB soll dagegen ausgeschlossen werden. Mit dem Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB entfällt gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eintragung eines Sanierungsvermerks in die Grundbücher.

Das vorgesehene Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 40 ha. Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass alle vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets liegen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Entwurf des Ortsgesetzes und dem Übersichtplan zum Ortsgesetz (Anlagen 3).

## **8. Auswirkungen auf die Betroffenen**

Die vorgesehenen Maßnahmen im öffentlichen Raum verbessern den Ortsteil insgesamt; unmittelbar werden die sozialen Verhältnisse der Bewohner nicht oder nur in Ausnahmefällen berührt.

Bodenordnende Maßnahmen sind über Bebauungspläne zu steuern bzw. nach Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. Hierdurch ist sichergestellt, dass die für die Betroffenen nachteiligen Auswirkungen durch die Sanierung nicht erheblich sein werden. Im Einzelfall auftretende Härten können durch Maßnahmen nach §§ 180 und 181 BauGB vermieden oder gemildert werden.

Die Erstellung eines allgemeinen Sozialplans ist nicht notwendig.

## 9. Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Gender Prüfung

Gemäß Untersuchungen der BauBeCon betragen die sanierungsbedingten Kosten der Gesamtmaßnahme rd. 12,1 Mio. € (Stand 2006, Aktualisierung 2008).

Die vorgesehenen Maßnahmen sind in der Kosten- und Maßnahmenübersicht dargestellt (Anlage 1 der Mitteilung des Senats).

Vorbehaltlich der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet sind in 2006 beim Bund die ersten Bundesfinanzhilfen beantragt und bewilligt worden, sodass von 2006 bis 2008 beim Bund 478 000 € bewilligte Mittel zum Abruf bereitstehen. Für diese Bundesfinanzhilfen stehen im Kapitel Städtebauförderung aus Haushaltsresten des Jahres 2007 in Höhe von 264 000 € sowie aus dem beschlossenen Haushalt des Jahres 2008 Mittel in Höhe von 692 000 € als erforderliche Komplementärmittel zur Verfügung. Es ist beabsichtigt, für die Jahre 2009 bis 2012 weitere Bundesfinanzhilfen sowie die dazu erforderlichen Komplementärmittel einzuwerben, sodass bis zum Jahr 2012 insgesamt brutto rd. 3,525 Mio. € zur Verfügung stehen.

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

	Gesamt in T€	2008 in T€	2009 in T€	2010 in T€	2011 in T€	2012 in T€
Ausgaben	3525	75	355	1890	885	320
Einnahmen	3525	75	355	1890	885	320
davon bremische Mittel	2351	50	237	1260	590	214
davon Bundesfinanzhilfen	1174	25	118	630	295	106

Es wird vorgeschlagen, mit den bis 2012 voraussichtlich insgesamt zur Verfügung stehenden Mitteln von rd. 3,525 Mio. € die in der Anlage 2 aufgeführten Maßnahmen umzusetzen. Bei Auswahl der vorgeschlagenen „Leuchtturmprojekte“ hat die BauBeCon darauf geachtet, dass die durchzuführenden Maßnahmen auch dann eine nachhaltige Wirkung entfalten, wenn eine weitere Förderung des Quartiers nicht realisiert werden kann.

Mit dem Beschluss der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet ist keine Beschlussfassung der Einzelmaßnahmen gemäß der beigefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht verbunden. Die bislang vorliegende Grobplanung ist im Rahmen der Einzelmaßnahmenumsetzung zu konkretisieren und unterliegt einem dynamischen Prozess.

Die Umsetzung der Einzelmaßnahmen ist abhängig von der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel sowie der politischen Beschlussfassungen. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen erfolgen im Rahmen der Konkretisierung der Einzelmaßnahmen.

Die Umsetzung weiterer Maßnahmen ist abhängig von der dann zu beurteilenden Notwendigkeit und von der Bereitstellung weiterer Bundesfinanzhilfen und Komplementärmittel ab 2013.

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet hat keine geschlechterspezifischen Auswirkungen. Das Handlungskonzept berücksichtigt die Grundsätze des Gender Mainstreaming, in dem es u. a. die Grundsätze bei der Gestaltung öffentlicher Räume skizziert, die in den weiteren Planungsphasen dann konkretisiert werden.

Die beschriebene Lösung hat keine personellen Auswirkungen.

## 10. Beteiligung/Abstimmung

Der Senator für Justiz und Verfassung hat das Ortsgesetz (Anlage 3) rechtsförmlich geprüft und keine Bedenken erhoben.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 139 BauGB im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen beteiligt.

Der Beirat Neustadt hat in der Sitzung am 22. Mai 2008 dem Ortsgesetz über Sanierungsgebiete im Stadtteil Neustadt zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Verkehr (S) hat in der Sitzung am 21. August 2008

- a) gemäß § 141 Abs. 2 BauGB das Absehen von vorbereitenden Untersuchungen beschlossen,
- b) die Ziele und Zwecke der Sanierung beschlossen,
- c) die Frist zur Durchführung der Sanierung durch Beschluss auf 15 Jahre festgelegt,
- d) dem Entwurf des Ortsgesetzes zugestimmt.

#### **11. Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung**

Das Ortsgesetz über Sanierungsgebiete im Stadtteil Neustadt (Übersichtspäne Nr. 1 und Nr. 2) ist nach § 143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Geeignet nach Beschluss.

Einer Veröffentlichung über das elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

#### **Anlagen**

1. Kosten- und Maßnahmenübersicht, Stand 2006, Aktualisierung 2008.
2. Kosten- und Finanzierungsübersicht/Zeit- und Maßnahmenplan 2008 bis 2012, Stand 2008.
3. Entwurf des Ortsgesetzes über Sanierungsgebiete im Stadtteil Neustadt mit Anlage Übersichtspläne Nr. 1 und Nr. 2.

**Kosten- und Maßnahmenübersicht (mit aktualisierten Werten)  
"Sanierungsgebiet "Hohentor"**

ANLAGE 1

Stand 2008

		<b>Gesamt</b>
		<b>T€</b>
<b>A</b>	<b>Ausgaben</b>	12.108
<b>A</b>	<b>Ausgaben</b>	
<b>I.</b>	<b>Maßnahmen der Vorbereitung</b>	
	<b>1. Honorare</b>	
	Städtebaulicher Rahmenplan (Fortschreibung der bereits vorliegenden Planungen)	60
	Gutachten / Neuordnungskonzepte	30
●	Güldenhausquartier	15
	Feuerwache/ENO	15
	Gewerbeflächen an der Bahnlinie; anteilig, da nicht im Sanierungsgebiet gelegen	15
○	Modernisierungsvoruntersuchungen	375
○	Frei- und Verkehrsanlagenplanung	600
○	Öffentlichkeitsarbeit	75
	<b>2. Vergütung Sanierungsträger und Beauftragte, insgesamt</b>	
○	Sanierungsträger und Beauftragte (Zeitraum 10 Jahre)	750
	<b>3. Soziales/Bürgerbeteiligung</b>	
	Mikroprojekte Soziales	100
	<b>Zwischensumme I</b>	<b>2.035</b>
<b>II.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	
○	<b>1. Grunderwerb mit allen Nebenkosten, insgesamt</b>	150
	Bei der Umgestaltung von Straßen und Plätzen wird ein geringer Ankauf von Flächen erwartet. Der Zwischenerwerb von Grundstücken wird evtl erforderlich. Die Finanzierungskosten werden zzt. Pauschal eingeschätzt.	
○	<b>2. Freilegung von Grundstücken, insgesamt</b>	2.250
	Beseitigung baulicher Anlagen	
	Der Abbruch von Gebäuden ist - nach Vorlage entsprechender Planungen und Beschlüsse - in den Bereichen Feuerwache, ENO und Güldenhausquartier erforderlich.	
	Die Kosten werden vorerst pauschal angesetzt mit:750.000 €	
	Die Aufwendungen für sonstige Maßnahmen - insbesondere für die Verlagerung der Feuerwache und des Entsorgungsbetriebes sowie allgemein Änderungen von Einrichtungen der öffentlichen Versorgung - werden geschätzt auf pauschal:1.500.000 €	
○	<b>3. Substanzschädigung/Sozialplan, insgesamt</b>	105
	Maßnahmen der Bodenordnung umfassen u.a. Kosten einer möglichen Grenzlegung und der Neuvermessung von Grundstücken sowie besondere Entschädigungen und Ausgleichsleistungen. pauschal: 75.000€	75
	Umzug von Bewohnern	
	Umzüge von Bewohnern werden in der Regel im Rahmen der Modernisierung notwendig sein. 30.000 €	30
	<b>4. Erschließungsmaßnahmen</b>	
	<b>4.1 Neuordnung Verkehr (Maßnahmentyp 1.1), insgesamt</b>	4.260
	Grundhafte Umgestaltung von Straßen und Wegen inkl. Ver- und Entsorgungsleitungen	
	- Wolmershauser Allee (ca. 2.800 qm)	600
	- Friedrich-Wilhelm-Straße (ca. 2.800 qm)	560
	- Weizenkampstraße (ca. 2.000qm)	475
●	- Pappelstraße (ca. 4.900 qm) (marchrichtlich)* 735.000 €	
●	- Erlenstraße (ca. 4.900 qm)	900
●	- Neustadtwall, Rückbau (ca. 2.500 qm)	475
	- Hohentorsplatz, Rückbau (ca. 8.500 qm)	595
	- Fläche unter Hochstraße (ca. 1.500 qm)	255
○	Punktueller Umgestaltung von Straßen und Wegen	
	In Teilbereichen sind Verbesserungen der Straßen und Wege erforderlich (verkehrsberuhigende Einbauten, Bepflanzungen etc.). Die Kosten werden pauschal veranschlagt:400.000 €	400
	<b>4.2 Neugestaltung Freiraum (Maßnahmentyp 1.2), insgesamt</b>	158
	Freianlagen	
○	- Grünfläche Neckarstraße	50
○	- Grünfläche Erlenstraße	108
	<b>Zwischensumme II</b>	<b>6.923</b>
<b>III.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	
	<b>1. Modernisierung/Instandsetzung</b>	
	10 Gebäude mit einem Zuschuss in Höhe von € 75.000	750
○	35 Gebäude mit einem Zuschuss in Höhe von € 40.000	1.400
○	40 Gebäude mit einem Zuschuss in Höhe von € 25.000	1.000
	<b>Zwischensumme III</b>	<b>3.150</b>
<b>A.</b>	<b>Kosten der Sanierung insgesamt</b>	<b>Gesamt</b>
		<b>12.108</b>

**Legende zu Spalte 1:**

Maßnahmen/ Kosten wurden

○ teilweise bzw.

● komplett

in die Kosten- Finanzierungsübersicht des Zeit- und Maßnahmenplan der Jahre 2008 -2012 (Anlage 2) übernommen.

**Kosten- und Finanzierungübersicht / Zeit- und Maßnahmenplan 2008 - 2012**  
**Sanierungsgebiet "Hohentor / Alte Neustadt"**

	<b>Gesamt</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>A Ausgaben</b>	3.525	75	355	1.890	885	320
<b>B Einnahmen</b>	3.525	75	355	1.890	885	320
<b>C Differenz</b>	0	0	0	0	0	0
<b>A Ausgaben</b>						
<b>I. Maßnahmen der Vorbereitung</b>						
<b>1. Honorare</b>						
Güldenhausquartier	15	0	15			
Modernisierungsvoruntersuchungen	15	0	5	5	5	
Frei- und Verkehrsanlagenplanung	100	0	20	30	30	20
Öffentlichkeitsarbeit	40	0	10	10	10	10
<b>2. Vergütung Sanierungsträger und Beauftragte, insgesamt</b>						
Sanierungsträger und Beauftragte	305	0	50	85	85	85
<b>3. Soziales/Bürgerbeteiligung</b>						
<b>Zwischensumme I</b>	<b>475</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>115</b>
<b>II. Ordnungsmaßnahmen</b>						
<b>1. Grunderwerb mit allen Nebenkosten, insgesamt</b>	75	0	15	20	20	20
<b>2. Freilegung von Grundstücken, insgesamt</b>						
Der Abbruch von Gebäuden	200			200		
<b>3. Bodenordnung</b>						
Maßnahmen der Bodenordnung	35		10	10	10	5
<b>4. Erschließungsmaßnahmen</b>						
<b>4.1 Neuordnung Verkehr (Maßnahmentyp 1.1), insgesamt</b>						
Grundhafte Umgestaltung von Straßen und Wegen inkl. Ver- und Entsorgungsleitungen						
- Erlenstraße (ca. 4.900 qm)	900			900		
- Weizenkampstraße (ca. 2.000qm)	475			475		
- Neustadtwall, Rückbau (ca. 2.500 qm)	570				570	
Punktueller Umgestaltung von Straßen und Wegen	80		20	20	20	20
<b>4.2 Neugestaltung Freiraum (Maßnahmentyp 1.2), insgesamt</b>						
Freianlagen						
- Grünfläche Neckarstraße	50		50			
- Grünfläche Erlenstraße "Pocket Park" (AIP)	75	75				
<b>Zwischensumme II</b>	<b>2.460</b>	<b>75</b>	<b>95</b>	<b>1.625</b>	<b>620</b>	<b>45</b>
<b>III. Baumaßnahmen</b>						
Modernisierung/Instandsetzung						
Zuschüsse in Höhe von bis zu € 25.000 pro Gebäude	590		160	135	135	160
<b>Zwischensumme III</b>	<b>590</b>	<b>0</b>	<b>160</b>	<b>135</b>	<b>135</b>	<b>160</b>
<b>A. Kosten der Sanierung insgesamt</b>	<b>3.525</b>	<b>75</b>	<b>355</b>	<b>1.890</b>	<b>885</b>	<b>320</b>
<b>B Einnahmen</b>						
<b>Städtebauförderungsmittel</b>						
Haushaltsmittel der Gemeinde	2.351	50	237	1.260	590	214
Bundesfinanzhilfen	1.174	25	118	630	295	106
<b>Zwischensumme Städtebauförderung</b>	<b>3.525</b>	<b>75</b>	<b>355</b>	<b>1.890</b>	<b>885</b>	<b>320</b>
<b>Gesamteinnahmen</b>	<b>3.525</b>	<b>75</b>	<b>355</b>	<b>1.890</b>	<b>885</b>	<b>320</b>

## **Ortsgesetz über Sanierungsgebiete im Stadtteil Neustadt**

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

### **Artikel 1**

#### **Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets „Hohentor/Alte Neustadt“**

##### **§ 1**

##### **Festlegung des Sanierungsgebiets**

(1) Das in § 2 näher bezeichnete Gebiet im Stadtteil Neustadt wird förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

(2) Ziel der Sanierung ist die Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches. Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen die Lebensbedingungen im Gebiet wesentlich verbessert und seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gestärkt werden. Die städtebaulichen Maßnahmen sollen weiterhin der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

##### **§ 2**

##### **Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

(1) Das Sanierungsgebiet Hohentor/Alte Neustadt wird durch die nachfolgend beschriebenen Anlagen und Straßen begrenzt:

Langemarckstraße (ausschließlich), Neuenlander Straße (teilweise), Oldenburger Straße (ausschließlich), Am Hohentorsplatz (teilweise), Gleisanlagen Eisenbahn Bremen – Oldenburg (ausschließlich), Verlängerung Große Sortillienstraße, Große Sortillienstraße, Westerstraße.

(2) Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem Übersichtsplan Nr. 1 vom 11. März 2008, der Bestandteil des Ortsgesetzes ist (Anlage). Eine Ausfertigung des Übersichtsplanes liegt in der Plankammer des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa zur kostenfreien Einsichtnahme durch jedermann aus.

##### **§ 3**

##### **Verfahren**

Die Anwendung der §§ 152 bis 156 a des Baugesetzbuches wird für das gesamte Sanierungsgebiet ausgeschlossen (vereinfachtes Verfahren). Weiterhin wird die Anwendung des § 144 Abs. 2 des Baugesetzbuches für das gesamte Sanierungsgebiet ausgeschlossen. Auf die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 des Baugesetzbuches wird hingewiesen.

### **Artikel 2**

**Änderung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Innenstadt/Teerhof/Vordere Neustadt (Hollerallee, Gustav-Deetjen-Allee, Rembertiring, Fedelhören, Am Wall, Altenwall, Tiefer, Wilhelm-Kaisen-Brücke, Friedrich-Ebert-Straße, Neustadtwall, Hohentorstraße, Grünenstraße, Häschenstraße, Am Deich, Bürgermeister-Smidt-Brücke, Schlachte, Hinter der Mauer, Abfahrt Stephani-Brücke, Eisenbahnstrecke Bremen – Oldenburg, Breitenweg, Beim Handelsmuseum, Bahnhofplatz, Gustav-Deetjen-Allee, Theodor-Heuss-Allee, Findorffstraße, Eisenbahnstrecke Bremen-Hamburg, Herbststraße, Admiralstraße und Findorffstraße)**

(1) Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Innenstadt/Teerhof/Vordere Neustadt (Hollerallee, Gustav-Deetjen-Allee, Rembertiring, Fedelhören, Am Wall, Altenwall, Tiefer, Wilhelm-Kaisen-Brücke, Friedrich-Ebert-Str, Neustadtwall, Hohentorstraße, Grünenstraße, Häschenstraße, Am Deich, Bürger-

meister-Smidt-Brücke, Schlachte, Hinter der Mauer, Abfahrt Stephani-Brücke, Eisenbahnstrecke Bremen – Oldenburg, Breitenweg, Beim Handelsmuseum, Bahnhofplatz, Gustav-Deetjen-Allee, Theodor-Heus-Allee, Findorffstraße, Eisenbahnstrecke Bremen – Hamburg, Herbststraße, Admiralstraße und Findorffstraße) vom 18. September 1990 (Brem.ABl. S. 309 – 2130-m-17) wird im Bereich Westerstraße, Lange-marckstraße, Neustadtwall und Hohentorstraße aufgehoben.

(2) Die genaue Abgrenzung des verbleibenden Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem Übersichtsplan Nr. 2 vom 11. März 2008, der Bestandteil des Ortsgesetzes ist (Anlage). Eine Ausfertigung des Übersichtsplanes liegt in der Plankammer des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa zur kostenfreien Einsichtnahme durch jedermann aus.

### **Artikel 3**

#### **Inkrafttreten**

Dieses Ortsgesetz wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

#### **Hinweis:**

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) – Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften – werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadtgemeinde Bremen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

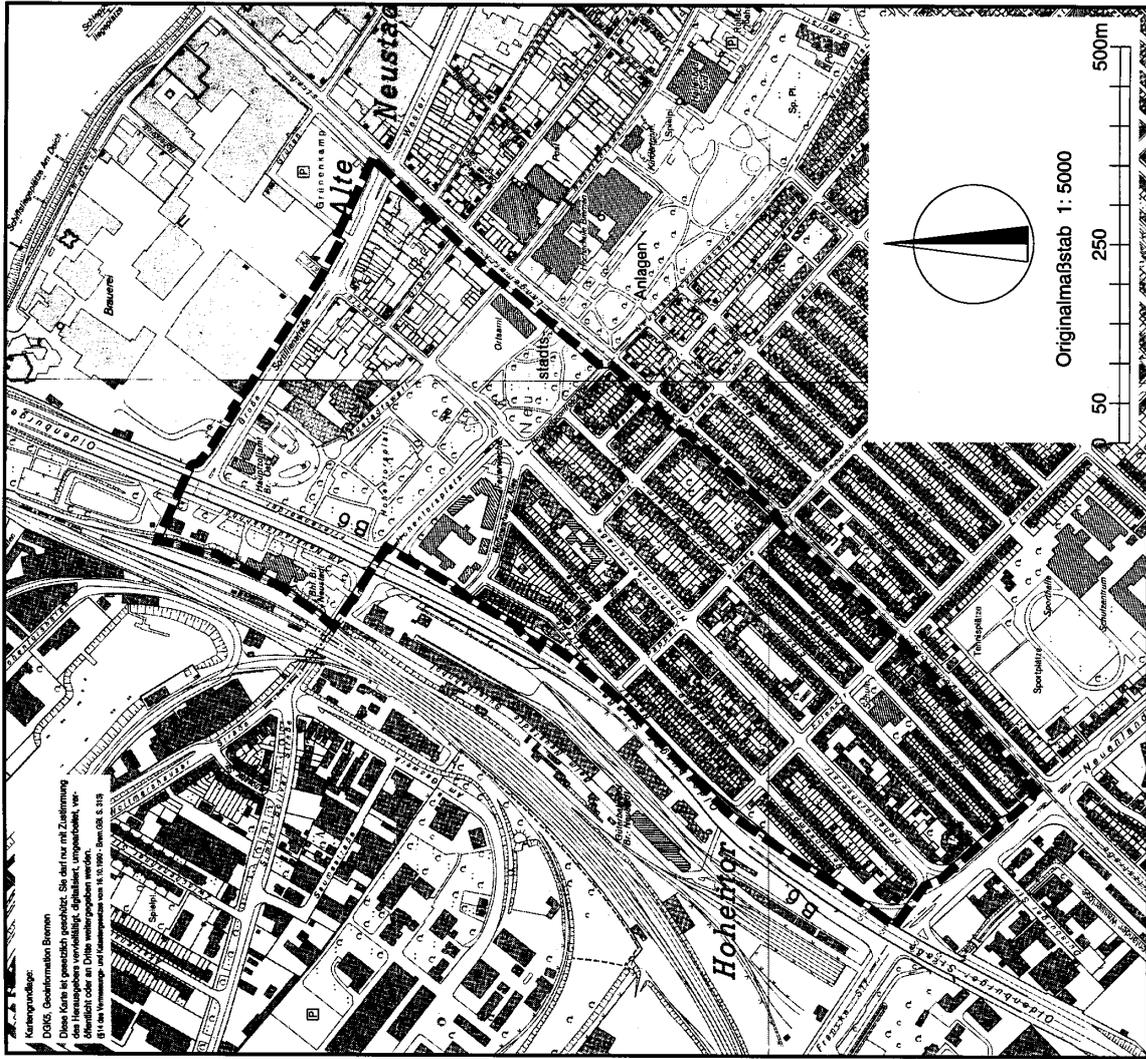
Anlagen: Übersichtspläne Nr. 1 und 2.

# ÜBERSICHTSPLAN NR.1

zum Ortsgesetz über die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebiets "Hohentor / Alte Neustadt" vom



Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Kartengrundlage:  
DZG, Geodatenbank Bremen  
Diese Karte ist gemeinfrei, geschützt. Sie darf für die Zuweisung  
des Herausgebers vervielfältigt, digitalisiert, umgeschrieben, ver-  
öffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.  
Bei der Vervielfältigung und Kommunikation von 10.10.2008, Seite 08, S. 2/18

Dieser Übersichtsplan ist Bestandteil des Ortsgesetzes zum

Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom zum Ortsgesetz über die förmliche Festlegung vorgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa Bremen, den

Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom zum Ortsgesetz über die förmliche Festlegung vorgelegen.

Bremen, den

Bekanntmachung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung gem. §143 Abs.1 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite

Stand: 11.03.2008  
DER SENATOR FÜR UMWELT, BAU, VERKEHR UND EUROPA



## ÜBERSICHTSPLAN NR.2

Zur Änderung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes "Innenstadt/Teerhof/Vordere Neustadt"  
Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes tritt im Bereich Westerstraße, Langemarkstraße, Neustadtswall, Hohentorstraße außer Kraft.

 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

 Aufhebung der förmlichen Festsetzung einer Teilfläche Westerstraße, Langemarkstraße, Neustadtswall, Hohentorstraße des Sanierungsgebietes "Innenstadt/Teerhof/Vordere Neustadt" vom 18.09.1990

Dieser Übersichtsplan ist Bestandteil des Ortsgesetzes vom

Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom zum Ortsgesetz über die über die Änderung des Ortsgesetzes vorgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa Bremen, den

Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom zum Ortsgesetz über die Änderung des Ortsgesetzes vorgelegen.

Bremen, den

Bekanntmachung des Ortsgesetzes über die Änderung des Ortsgesetzes gem. §143 Abs.1 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite

Stand: 11.03.2008

DER SENATOR FÜR UMWELT, BAU, VERKEHR UND EUROPA

