

**BREMISCHE BÜRGERSCHAFT**  
**Stadtbürgerschaft**  
**17. Wahlperiode**

**Drucksache 17/256 S**  
**11.11.2008**

**Mitteilung des Senats**  
**vom 11. November 2008**

Entwurf eines Ortsgesetzes über ein Sanierungsgebiet  
Huckelriede / Sielhof

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 11. November 2008**

## **Entwurf eines Ortsgesetzes über ein Sanierungsgebiet Huckelriede / Sielhof**

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf eines Ortsgesetzes über ein Sanierungsgebiet Huckelriede / Sielhof nach dem Baugesetzbuch mit der Bitte um Beschlussfassung.

Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat in seinen Beschlüssen vom 30.11.2004 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. Im Evaluationsbericht vom August 2004 wird für solche Gebiete mit sozialer Problematik, u.a. in Teilbereichen der Ortsteile Huckelriede und Kattenturm, empfohlen, zur weiteren Klärung eines Interventionsbedarfes durch die Programme Soziale Stadt / WiN vorbereitende Untersuchungen im Sinne eines integrierten Handlungskonzeptes durchzuführen.

Die Untersuchungen zur Klärung einer möglichen Aufnahme in die Programme Soziale Stadt und WiN waren zu verknüpfen mit Untersuchungen im Hinblick auf vermutete städtebauliche Missstände sowie, allgemein bezogen, auf die städtebauliche Situation in den o.g. Ortsteilen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen sollten auch das städtebauliche Erfordernis und der Investitionsbedarf anderer Stadterneuerungsprogramme (Städtebauförderung, Stadtumbau-West) dargelegt werden.

Der Auftrag für diese Untersuchungen, entsprechend dem Evaluationsbericht, wurde nach einer beschränkten Ausschreibung mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb im September 2005 an die ARGE Bremische und GEWOBA – Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH und GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen – vergeben. Die Untersuchungen sind abgeschlossen und zeigen, dass städtebauliche Mängel und Missstände sowie soziale Probleme mit auftretenden Segregationserscheinungen vorliegen, die in der Gesamtheit eine im öffentlichen Interesse liegende förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 BauGB (Baugesetzbuch) sowie die Durchführung ergänzender Maßnahmen der Bund-Länder-Programme „Stadtumbau-West“ und „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ begründen.

Die Untersuchungsergebnisse sind im Abschlussbericht von der Gutachterin ausführlich dargestellt.<sup>1</sup> Hier werden sie im Folgenden kurz zusammengefasst:

---

<sup>1</sup> Jeweils ein Exemplar des Abschlussberichts in digitaler Form wurde den in der Bremischen Bürgerschaft vertretenen Fraktionen parallel zugeleitet.

## 1. Charakterisierung des Gebietes

Das untersuchte Gebiet liegt in den Stadtteilen Neustadt und Obervieland – der überwiegende Teil des insgesamt rund 192 ha großen Untersuchungsgebietes umfasst jedoch den Ortsteil Huckelriede. Begrenzt wird das Gebiet

im Norden	durch den Werdersee,
im Westen	durch die Straße Kirchweg,
im Süden	durch die Neuenlander Straße bzw. Anlagen des Autobahnzubringers Arsten und
im Osten	durch den Huckelrieder Friedhof bzw. eine sich bis zum Autobahnzubringer Arsten fortsetzende Grenze entlang der östlichen Grenze des Grundstückes Habenhauser Landstraße 99 und der Nutzungsgrenze zwischen dem Gewerbegebiet „Hinterm Sielhof“ und der anschließenden öffentlichen Grünfläche.

Am östlichen Rand des zentralen Bereiches „Buntentorsteinweg“ gelegen, erstreckt es sich zwischen dem Flughafen im Süden und dem Naherholungsgebiet „Werdersee“ im Norden. Einrichtungen mit übergeordneten Aufgaben für die Gesamtstadt sind im vorgesehenen Sanierungsgebiet das Landeskommando Bremen (Militär), das Logistikzentrum und die Bereitschaftspolizei (Polizei), das Technische Hilfswerk und die Freiwillige Feuerwehr (Katastrophenschutz) sowie Einrichtungen der Gesundheit (Roland-Klinik) und des Sozialen (Kitas und Altenpflegeeinrichtung).

Die heterogene Stadt- und Bebauungsstruktur wird im Wesentlichen durch Wohnquartiere der 20er und 30er Jahre des 20. Jh., einem Kasernengelände, einer Kleingartenanlage, einer Bezirkssportanlage und einem Schulkomplex geprägt und durch neuere Wohn- und Gewerbequartiere ergänzt. Zusammensetzung und Verteilung der Nutzungsarten (u.a. Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Grünflächen etc.) folgen dieser Struktur, die sich in den vergangenen Jahrzehnten entwickelt und nicht grundlegend verändert hat. Die Untersuchung hat folgende Funktionsbereiche identifiziert:

1. Nördlicher Abschnitt des Niedersachsendamm: militärische Nutzung auf der Ostseite (Scharnhorst-Kaserne), Wohnnutzung auf der Westseite (ehemalige Cambrai-Kaserne) an die sich nordwestlich das Sondernutzungsgebiet mit Einrichtungen der Polizei und des Katastrophenschutzes sowie mit der Roland-Klinik anschließt.
2. Die Gewerbegebiete „Kornstraße“, „Hinterm Sielhof“, „Huckelriede“ und „Koch & Bergfeld“.
3. Die Wohngebiete nördlich und südlich der Habenhauser Landstraße (Ein- / Zweifamilienhausgebiet, Baujahre vor 1945 und 60er / 70er Jahre).
4. Das Wohnquartier „Am Dammacker“ (Einfamilienhäuser und Stadtvillen, zu Beginn des 21. Jh. erbaut).
5. Das „Zentrum Huckelriede“, südlich des Huckelrieder Parks.
6. Der Straßenzug „Buntentorsteinweg“, als historische Siedlungsachse eines gemischt genutzten Wohngebietes.
7. Der Bereich „Kleingartengebiet Neuenlander Straße / Bezirkssportanlage Süd“ als klassische Kleingartenanlage mit den sich anschließenden Sportflächen / -einrichtungen für den Bremer Süden.
8. Öffentliche Freiräume / Grünflächen sind, neben dem o.g. Kleingartengebiet, der 1,5 km lange, baumbestandene südliche Ufergrünzug des Werdersees und der Huckelrieder Park mit öffentlichem Spielplatz.

### Gebäudebestand / -nutzung

Von den 1.761 erfassten Gebäuden ist die Hälfte vor 1945 errichtet worden. Die kleinteilige Bebauungsstruktur in überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit ortstypischem Satteldach dominiert das Ortsbild. Ausnahmen bilden die nach der Zahl der Geschosse zum Teil stark differierenden Gebäude entlang des Buntentorsteinwegs und die Kasernengebäude am Niedersachsendamm. Insgesamt kann ein hoher Grad der baulichen Ausnutzung der Grundstücke festgestellt werden. Neben einigen Baulücken ergeben sich größere Nachverdichtungspotenziale im nördlichen Bereich der Scharnhorst-Kaserne, südlich der Wohnbebauung der Cambrai-Kaserne und innerhalb des Gewerbegebietes „Huckelriede“.

Die Gebäude werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt (87% = 1.537 Gebäude). Die kleinteilige Gebäudestruktur (2,5 Wohnungen / Gebäude) prägt die überwiegend im Gebiet anzutreffende Bebauung.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurden 23 leerstehende Geschäftslokale identifiziert; diese konzentrieren sich vornehmlich im Bereich des alten Huckelrieder Zentrums.

### Gebäudezustand

Anhand des baulichen Zustandes von Dach, Fassade, Fenster und Treppenhaus ist der Sanierungsbedarf ermittelt worden. Einen Sanierungsbedarf weisen 80 Gebäude auf, bei 376 Gebäuden ist ein Sanierungsbedarf für einzelne Gebäudeteile festgestellt worden. Für rund ein Viertel des Gebäudebestandes ergibt sich damit ein Handlungsbedarf - hiervon sind vornehmlich die Gebäude der Baualtersgruppe 1919 – 1945 betroffen.

### Eigentumsverhältnisse

Die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (Eigentümerin des Sozialwohnungsbestandes von 243 Einheiten) ist die einzige größere Wohnungseigentümerin im Gebiet; der überwiegende Teil der Wohnungsbestände befindet sich im privaten Streubesitz des i.d.R. selbstgenutzten Eigentums. Der Sozialwohnungsbestand ist mit rund 253 Wohneinheiten gering.

### Wirtschaftsstruktur

Die Verteilung von Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen lässt keine räumliche Ordnung und Struktur erkennen. Gewerbebetriebe konzentrieren sich überwiegend in den Gewerbegebieten „Huckelriede“ und „Hinterm Sielhof“; Einzelhandel und Dienstleistungen sind hingegen verstreut entlang der Straßen Kornstraße und Buntentorsteinweg anzutreffen.

Das Einzelhandelsangebot beschränkt sich auf die Lebens- und Genussmittelbranche (15 Einrichtungen, darunter vier Discounter und ein Vollsortimenter) und Angebote im Fahrzeugsektor (14 Einrichtungen); Fachgeschäfte und eine breite Sortimentsvielfalt fehlen gänzlich, da erfolgreiche Geschäfte die Teilzentren der Neustadt bevorzugen.

Das Dienstleistungsangebot ist zwar größer, in qualitativer Hinsicht jedoch durch einfache Leistungen des Handwerks (auch hier überwiegen automobilbezogene Dienstleistungen) und der Gastronomie / Unterhaltungsbranche geprägt. Die Roland-Klinik als privater Dienstleister im Gesundheitsbereich investiert in den Standort (neuer OP-Trakt) und plant auch weitere gesundheitsaffine Einrichtungen in den nächsten Jahren am nördlichen Ende des Niedersachsendamms.

Die Anzahl der Betriebe mit gewerblicher Produktion ist, gemessen an der dafür ausgewiesenen Fläche, gering. Während das Gewerbegebiet „Hinterm Sielhof“ vollständig vermarktet und städtebaulich / nutzungsstrukturell stabil ist, gestaltet sich die Vermarktung des Gewerbegebietes „Huckelriede“ schleppend. Aufgrund dessen und vor dem Hintergrund, dass bereits im westlichen Bereich (Wohnungsneubauvorhaben Am Dammacker) ein Nutzungswandel eingeleitet wurde, ist eine stadtplanerische Auseinandersetzung mit dem westlichen Bereich zwischen Buntentorsdeich und Werdersee geboten. Auf dem Gewerbeareal am südli-

chen Ende des Kirchwegs (ehemals „Koch & Bergfeld“) hat sich, neben den weiterhin betriebenen Produktionsstätten der Silberwarenmanufaktur, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (Biomarkt und Getränkehandel) niedergelassen. Der Zustand der Gebäude und der leer stehenden Grundstücksbereiche sowie der schlechte Zustand des teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplexes der Silberwarenfabrik erfordern auch hier eine geordnete Entwicklung.

### Einwohner- und Sozialstruktur <sup>2</sup>

Im untersuchten Gebiet leben rund 7.400 Einwohner; innerhalb der letzten Dekade ist ein Bevölkerungszuwachs von 6% (402 Ew.) aufgrund eines positiven Wanderungssaldos zu verzeichnen. Die Altersstruktur entspricht dem Bremer Durchschnitt; im Vergleich mit dem Stadtteil Neustadt ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen (bis 18 Jahren) mit 16,6% überproportional hoch, der Anteil von Personen im erwerbsfähigen Alter liegt mit 65% deutlich unterhalb des Stadtteilwertes (71%).

Der Ausländeranteil ist mit 21% (Stadtteil Neustadt 16%, Stadtgebiet Bremen 13%) überproportional hoch; von den 1.596 Ausländern sind die Hälfte türkischer Herkunft. Kinder und Jugendliche stellen rund ein Viertel, Personen im erwerbsfähigen Alter nahezu 75% der ausländischen Bevölkerung.

In Huckelriede lebten im Juni 2006 1.948 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte; deren Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter liegt rund 2 Prozentpunkte unterhalb des gesamtstädtischen Wertes von 44%. Die Arbeitslosenziffer liegt bei 22% im Ortsteil, rund drei Prozentpunkte über dem Bremer Durchschnitt. Von 546 arbeitslos gemeldeten Personen sind 293 Personen Langzeitarbeitslose (= 54%); damit liegt der Ortsteil 10 Prozentpunkte über dem Wert der Gesamtstadt. Innerhalb des Ortsteiles gibt es 576 Bedarfsgemeinschaften bzw. 1.132 Hilfebedürftige, die Leistungen nach SGB II (Hilfe zur Sicherung des Lebensunterhalts)<sup>3</sup> beziehen – jeder sechste Einwohner Huckelriedes (Stadt Bremen jeder siebte) ist damit hilfsbedürftig im Sinne des SGB II.<sup>4</sup>

Im Bereich Bildung zeigen sich erhebliche Unterschiede zur Gesamtstadt: von den 670 schulpflichtigen Kindern besuchen nur 36% ein Gymnasium (Gesamtstadt rund 46%), der Anteil der Realschüler liegt bei 17% (Bremen 21%); mit 19% ist der Anteil an Hauptschülern überdurchschnittlich hoch (Bremen 15%).

### Soziale Infrastruktur

Für Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren gibt es drei Betreuungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet; aufgrund einer zum Teil beschränkten Zugänglichkeit ist das Angebot gering und räumlich schlecht verteilt. Im Kindergartenbereich (3-6 Jahre) werden rund 100 Plätze angeboten; dort haben 70% der Kinder einen Migrationshintergrund, der zu erheblichen Sprach- und Verständnisproblemen führt. Für Schulkinder stehen rund 40 Hortplätze in einem Kindertagesheim bereit; an der Grundschule wird ein betreutes Hortangebot durch die AWO angeboten, das mit Einführung der Ganztagschule abgebaut werden soll.

Im untersuchten Gebiet gibt es eine Grundschule (Buntentorsteinweg) und das Schulzentrum Wilhelm-Kaisen-Schule (Sekundarschule zuzüglich gymnasialer Zweig bis zur 10. Klasse). Von den 260 Grundschulern stammen 60% aus Familien mit Migrationshintergrund: ein hoher Anteil hat erhebliche Probleme mit der deutschen Sprache und lebt in sozial problematischen Familien. Diese Umstände sowie das hohe Aggressionspotenzial veranlassen sozial stabilere Familien ihre Kinder außerhalb des Gebietes einzuschulen (20% des letzten Jahrgangs). Ein ähnliches Bild ergibt sich für das Schulzentrum Wilhelm-Kaisen (64% mit Migra-

---

<sup>2</sup> Die Daten sind dem Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen (Abschluss Ende 2006) und dem Ortsteilatlant des Statistischen Landesamtes entnommen.

<sup>3</sup> Hierzu zählen das Arbeitslosengeld II und das Sozialgeld

<sup>4</sup> Quelle: Daten des Statistischen Landesamtes Bremen, Ortsteilatlant Huckelriede, bezogen auf das Jahr 2006

tionshintergrund, Gewaltbereitschaft, Sprachprobleme); auf diese Problemlage wird schon jetzt mit außerschulischen Angeboten am Nachmittag reagiert.

Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei Kirchen, deren Angebote gut angenommen werden; Kontakte zu der islamischen Gemeinde (Moschee in der Kornstraße) bestehen nicht. Kulturelle Einrichtungen fehlen ganz; insbesondere mangelt es an Einrichtungen zur Begegnung unterschiedlicher Kulturkreise, die eine Integration fördern könnten.

#### Freizeiteinrichtungen und öffentliche Grün- / Sportflächen

Freizeiteinrichtungen mit offenen Angeboten für Jugendliche gibt es, außer den Angeboten des Schulzentrums, nicht. Die Jugendlichen haben keine räumlichen Treffpunkte oder Orte für eine Freizeitbeschäftigung. Vandalismus im öffentlichen Raum zeigt sich u.a. an den Einrichtungen der Schulfreiflächen. Für Kinder mangelt es an öffentlichen Spielplätzen mit einer zeitgemäßen Ausstattung; daher wurde bereits der Spielplatz im Huckelrieder Park umfassend erneuert.

Die Bezirkssportanlage-Süd (8,7 ha großes Areal) wird von verschiedenen Sportvereinen genutzt; die geschlossenen Angebote des organisierten Sports bieten daher keine Alternative zu den fehlenden Freizeiteinrichtungen für alle Jugendliche. Teilflächen der Anlage werden nicht mehr genutzt.

Öffentliche Räume für Freizeit, Erholung und Begegnung sind die 28 ha große Kleingartenanlage mit 500 Gartenparzellen und einem 8 km langen Wegenetz, der öffentliche Grünzug am Werdersee und der 2,2 ha große Huckelrieder Park. Das Wohnumfeld wird in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten im Wesentlichen durch die Privatgärten und den öffentlichen Straßenraum geprägt. Im Quartier Valckenburghstraße, entlang der Hauptstraßen (Kornstraße, Buntentorsteinweg) und in der Straße Buntentorsdeich fehlt es an Ausstattungselementen und einer qualitätsvollen Straßenraumgestaltung für Wohnstraßen. Ein identitätsstiftender Ort als Bestandteil eines Quartiers fehlt.

#### Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist durch Straßenbahn- und Buslinien an das Netz des ÖPNV sehr gut angebunden. Der motorisierte Individualverkehr wird über die Ost-West-Hauptachsen Buntentorsteinweg und Kornstraße (weiterführend Huckelriede und Habenhauser Landstraße) und über die Nord-Süd-Achsen Kirchweg und Niedersachsendamm geführt. Daran anschließend gibt es wenige Sammelstraßen, so dass die meisten Straßen als Anliegerstraßen dem örtlichen Ziel- / Quellverkehr dienen. Auf den o.g. Hauptverkehrsstraßen wird durch stadtteilübergreifende Verkehrsströme – bedingt durch Ausweichverkehre von der Neuenlander Straße - eine überdurchschnittlich hohe Belastung durch den Durchgangsverkehr erzeugt, in Folge derer die Funktion als Hauptsammelstraßen stark eingeschränkt wird und zu einer erheblichen Trennwirkung im Gebiet führt. Mit dem Bau der A 281 wird es zu einer Entlastung vom Durchgangsverkehr innerhalb des Gebietes kommen (Prognosedaten: Buntentorsteinweg -37%, Niedersachsendamm -17%, Kirchweg rund -49 bzw. -40%), so dass die Hauptachsen dann nur noch ihre eigentliche Funktion als Hauptsammelstraßen erfüllen. Maßnahmen zur Umgestaltung des Straßenraumes und zur Neuregelung der Verkehrsführung könnten dann ergriffen werden. Der Buntentorsteinweg wurde umgebaut und wird für den Zweirichtungsverkehr geöffnet; auch für die Führung der Straßenbahn durch die Straße Huckelriede und Niedersachsendamm – einhergehend mit einer baulichen Umgestaltung des Umsteigepunktes Huckelriede - zur neuen Wendeschleife im Bereich „Hinterm Sielhof“ wurde bereits die Trägerbefassung durchgeführt.

Radfahrern und Fußgängern steht ein dichtes Netz straßenbegleitender und straßenunabhängiger Fuß- und Radwege zur Verfügung, das eine gute Anbindung an die Innenstadt gewährleistet. Das hohe Radverkehrsaufkommen trifft jedoch in einigen Bereichen auf Lücken im Netz, eine unübersichtliche Wegeführung oder auf eine mangelhafte Ausstattung.

Die Situation für den ruhenden Verkehr ist als überlastet einzustufen; insbesondere im nördlichen Abschnitt des Niedersachsendamms ist der Parkdruck aufgrund der anliegenden Nut-

zungen hoch, so dass die Roland-Klinik bereits einen neuen Parkplatz angelegt hat. Zur Attraktivitätssteigerung des Park & Ride ist im Bereich „Hinterm Sielhof“ ein Parkhaus errichtet worden, das von der BREPARK betrieben wird.

### Umwelt

Die Umweltsituation wird durch die Lärmemissionen des Flughafens bestimmt; mit einer Herabsetzung der Grenzwerte wird das gesamte Untersuchungsgebiet mindestens unter die Schutzzone 2 (Grenzwert 60 dB(A)) fallen. Die hohen Verkehrsbelastungen auf der Neuenlander Straße führen zu Lärm- und Schadstoffemissionen im Bereich Kornstraße. Großflächige Verdachtsflächen für Bodenkontaminationen liegen in den Gewerbe- / Sondergebieten am Werdersee und südlich der Habenhauser Landstraße, Verdachtsflächen der Grundwasserunreinigung im Gewerbegebiet Kornstraße und Kirchweg.

## **2. Bestandsanalyse**

Aus der unter Punkt 1 dieser Vorlage dargelegten Charakteristika leiten sich die unten erläuterten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 und 3 BauGB ab:

### 2.1 Nutzungsmängel

Ungenutzte Grundstücke, vornehmlich im Gewerbegebiet „Huckelriede“ und im südlichen Teil der Cambrai-Kaserne, weisen zwar keine Mängel auf, sind jedoch städtebaulicher Ausdruck einer lang anhaltenden städtebaulichen Stagnation, in deren Folge das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigt ist. Im nördlichen Teilbereich der Scharnhorst-Kaserne und auf den vom ÖPNV noch genutzten Flächen an der Straße Huckelriede / Niedersachsendamm sollen die Nutzungen in absehbarer Zeit aufgegeben werden – hier ist dem Brachfallen frühzeitig zu begegnen, um die o.g. Beeinträchtigung abzuwenden. Verschiedene Grundstücke – einzelne Gewerbegrundstücke, der Huckelrieder Park oder Teilflächen der Bezirkssportanlage – schöpfen Nutzungsart und Nutzungsmaß nicht aus und beeinträchtigen damit die Aufgabenerfüllung des Gebietes. Nutzungsmängel der Erdgeschosszonen, die sich im Leerstand, in der minderen Angebotsqualität und in einer nicht zeitgemäßen Warenpräsentation ausdrücken, treten verteilt im Gebiet auf, haben jedoch eine Anhäufung im Bereich des „Zentrum Huckelriede“.

### 2.2 Funktionsmängel

Die innere Erschließungsfunktion des Gebietes ist mangelhaft: aufgrund des hohen Durchgangsverkehrsaufkommens auf den Hauptverkehrsstraßen und der Verkehrsführung ist die verkehrliche Erschließung des Gebietes nicht in der gewünschten Form gewährleistet; in einigen Netzabschnitten treten erhöhte Verkehrsbelastungen durch umwegige Verkehrsführungen auf. In Folge dessen werden die Querungsmöglichkeiten der Hauptverkehrsstraßen erschwert. Die Anbindung für Fußgänger / Radfahrer in Richtung Kattenturm oder an den nördlichen Uferbereich des Werdersees ist unzureichend bzw. fehlt.

Gebäude oder Grundstücksnutzungen blockieren den Zugang von Wohngebieten zum Naherholungsgebiet Werdersee im Bereich der Bereitschaftspolizei und der Scharnhorst-Kaserne oder verhindern ein Zusammenwachsen des Neubaugebietes Am Dammacker mit den umgebenden Wohn- / Mischgebieten entlang des Buntentorsteinwegs. Eine fehlende räumliche / nutzungsstrukturelle Verknüpfung zwischen der Wohnanlage der ehemaligen Cambrai-Kaserne und dem Ortszentrum isoliert diesen Bereich und trägt zu dessen Ghettoisierung bei.

In funktionaler Hinsicht ist ein ökonomischer Rückgang zu verzeichnen, der sich u.a. durch Leerstände von Gewerberäumen in Folge zunehmender Fluktuation und Betriebsaufgaben, eines qualitativ abnehmenden Waren- und Dienstleistungsangebotes sowie in einer mangelnden Investitionsbereitschaft bei Gewerbe- und Wohnimmobilien ausdrückt.

### 2.3 Städtebauliche / bauliche Mängel

Unbebaute Grundstücke, vornehmlich an städtebaulich exponierter Stelle, sowie Grundstücke mit minderwertigen, eingeschossigen Gebäuden beeinträchtigen das Stadtbild und befördern ein Negativimage. Insbesondere die ungestaltete Eingangssituation im Bereich Neuenlander Straße / Niedersachsendamm, die unbebauten Grundstücke der Cambrai-Kaserne, aber auch die Blockkanten der südlichen Kornstraße und des Buntentorsteinwegs tragen zu diesem städtebaulichen Missstand bei.

Zahlreiche Straßenräume weisen aufgrund ihrer Gestaltung, aber auch wegen der anliegenden Bebauung bzw. Grundstücksnutzung städtebauliche Mängel auf, die das Stadtbild, die Aufenthaltsqualität und die verkehrstechnischen Funktionen beeinträchtigen: der Buntentorsteinweg (mangelhafte Straßenrandbebauung), die Kornstraße (abschnittsweise fehlende Radwege sowie eine ihrer zukünftigen Aufenthaltsfunktion nicht entsprechende Gestaltung), der Niedersachsendamm (ungestalteter, 30 m breiter Straßenraum), die Straße Huckelriede (als Bestandteil des historischen Zentrums nicht adäquat gestaltet), der Buntentorsdeich (straßenraumbildende Einfassung fehlt) und die Straße Am Damacker (ihrer Funktion nicht angepasste Gestaltung).

Gebäude mit baulichen Mängeln, die einer Sanierung bedürfen, konzentrieren sich in dem Wohngebiet beiderseits der Valckenburghstraße, fortführend in die Kornstraße, in dem Block „Ortszentrum Huckelriede“ und in einzelnen Abschnitten des Buntentorsteinwegs. Der historische Gebäudekomplex der Silberwarenfabrik ist insgesamt sanierungsbedürftig.

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

Der Prozess der sozialen Segregation ist offenkundig; mangelnde kulturelle Identität und fehlende Bildungszugänge werden die weitere Entwicklung des Gebietes in allen Sektoren negativ beeinflussen. Ein hoher, auf wenige Baublöcke konzentrierter Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund, ein über dem der Gesamtstadt liegender Anteil an Arbeitslosen und HLU-Empfängern sowie ein insgesamt niedriges Bildungsniveau sind Indikatoren für ein problematisches Sozialgefüge, das sich auch in den Vandalismusschäden im Gebiet oder in dem hohen Aggressionspotenzial bei Kindern und Jugendlichen widerspiegelt. Es fehlen ein sektoral übergreifendes Akteursnetzwerk, der Zugang zu niedrigschwelligen Bildungs- und Beratungsangeboten, Orte und Programme für ein attraktives Freizeitangebot für Jugendliche, eine Kunst- / Kulturszene, die den Rahmen für integrationsfördernde Aktionen / Programme bietet sowie ein identitätsstiftendes Wohnumfeld.

## **4. Leitbilder**

Das übergeordnete Entwicklungsziel „Begegnung“ (siehe hierzu Pkt. 5) wird Leitbild der zukünftigen Erneuerungsstrategie sein: gestaltete Stadträume und deren Vernetzung schaffen ein attraktives Wohnumfeld, gute Standortbedingungen für die lokale Wirtschaft und für ein soziales Miteinander. Einhergehend mit Angeboten und baulichen Maßnahmen für eine soziale und kulturelle Stabilisierung wird das Gebiet ein positives Image erhalten und seine Position innerhalb der Neustadt und der Gesamtstadt stärken. Das Leitbild wird, nach Satzungsbeschluss, durch ein „Bürgergutachten“ weiter profiliert; der mit ausgewählten Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebietes durchzuführende Prozess einer „bottom-up-Planung“ (die Planung beginnt auf der untersten Ebene, hier: die BürgerInnen artikulieren ihre Wünsche und tragen diese dann den institutionalisierten Planungsebenen vor) wird wichtige Hinweise für das weiter zu konkretisierende integrierte Erneuerungskonzeptes und weiterer Maßnahmen sein.

## **5. Erneuerungskonzept / Handlungsfelder**

Es besteht ein erheblicher Handlungsbedarf für das Untersuchungsgebiet. Auf Grundlage des vorgenannten Konzeptes sind konkrete Einzelmaßnahmen zu entwickeln und umzusetzen. Das übergeordnete Entwicklungsziel „Begegnung“ soll durch die u.g. strategischen Ziele und den daraus abgeleiteten Handlungsfeldern erreicht werden.

### 5.1 Verkehr

Mit dem Bau der A 281 wird eine Reduzierung des Durchgangsverkehrsaufkommens auf den Hauptverkehrsstraßen des Quartiers eintreten und diese können dann durch geänderte Verkehrsführungen für den örtlichen Ziel- / Quellverkehr durchlässiger und mit straßengestaltenden Maßnahmen attraktiver gemacht werden. Die zwischen Neuenlander Straße und dem Werdersee herzustellenden Quartiersachsen werden im Zusammenwirken mit den o.g. Hauptstraßen das Quartier und seine punktuellen Entwicklungsansätze miteinander verbinden und die Wahrnehmung des Quartiers fördern. Einzelmaßnahmen wären u.a. die umfassende Neugestaltung des Niedersachsendamms, die Anbindung des Kirchwegs an den Werdersee, die Anlage einer Grünverbindung von der Bezirkssportanlage im Süden, über die Wohn- und Gewerbequartiere bis zum Grünzug am Werdersee sowie die funktional-gestalterische Aufwertung von Wohnstraßen und Rad- / Fußwegverbindungen.

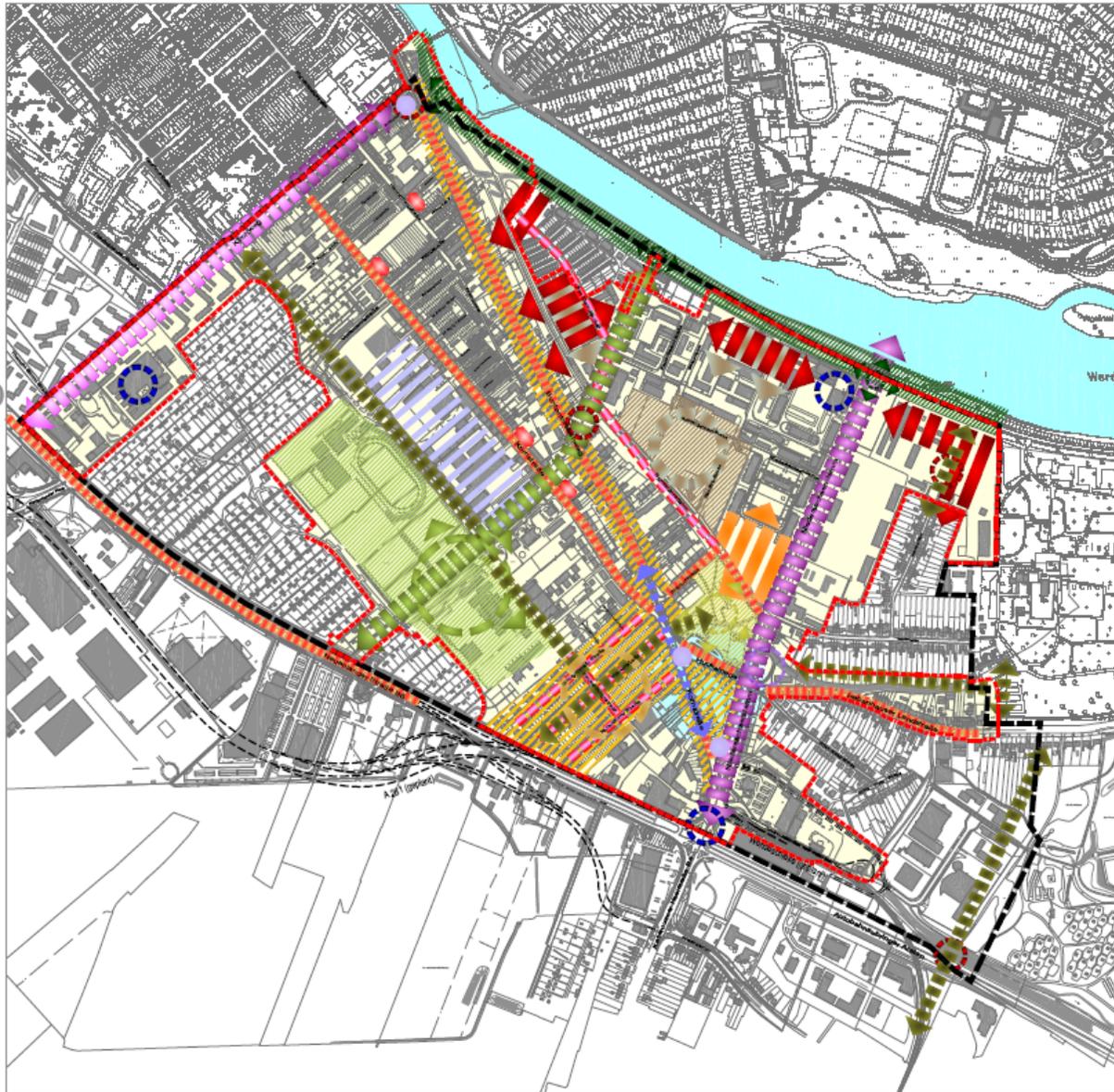
### 5.2 Nutzung

Die bestehenden Nutzungsstrukturen sind in ihren Grundzügen zu erhalten. Die positiven Standortfaktoren für den Wohnungsbau eröffnen jedoch in den Baublöcken entlang des Werdersees eine Umnutzung der von Gewerbe, Polizei und Militär belegten Zonen für hochwertigen Wohnungsbau. Ob diese mögliche Konversion realistisch und umsetzbar ist, muss im weiteren Planungsverfahren mit den Eigentümern und Nutzern dieser Grundstücke geklärt werden. Die bisher noch immer unbebaute Fläche westlich des Niedersachsendamms sollte für eine Wohnnutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes (Wohnen, Nahversorgung, nichtstörende Handwerksbetriebe) entwickelt werden.

### 5.3 Bebauung / Freiraum

Neben der Schließung kleinteiliger Baulücken, einer Modernisierung sanierungsbedürftiger Wohn- / Geschäftsgebäude sowie stadtbildverbessernder Maßnahmen an den Fassaden gibt es drei Schwerpunktbereiche, in denen eine Neubebauung vorgesehen ist: eine unbebaute Fläche westlich des Niedersachsendamms, die an den Ufergrünzug des Werdersees südlich anschließende Zone sowie der Eingangsbereich Neuenlander Straße / Niedersachsendamm.

Die Defizite der wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen sind auszugleichen. Dafür sind die vorhandenen Potenziale (Werdersee, Bezirkssportanlage, Huckelrieder Park) zu aktivieren. Das südliche Seeufer wird über die geplanten drei Nord-Süd-Achsen besser erreicht werden können; an deren Endpunkten sind unterschiedliche Angebote für eine attraktive Ufernutzung zu schaffen: Gastronomie im Bereich Roland-Klinik, Spiel- und Erholungsflächen am Endpunkt der zentralen Grünachse und wasseraffine Nutzungen (Steg, Bootsverleih u.ä.) im Bereich Deichschart. Die Bezirkssportanlage, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wilhelm-Kaisen-Schule, bietet auf zwei Großfeldern Möglichkeiten für ein aktives-sportliches Angebot, das nicht nur den Mangel an Spiel-, Sport- und Aufenthaltsmöglichkeiten beheben, sondern auch einen Beitrag zur sozialen Stabilisierung des Quartiers leisten kann. Der Huckelrieder Park mit öffentlichem Spielplatz ist für die Naherholung und Freizeitgestaltung eine wertvolle Fläche. Die erforderliche Umgestaltung muss sich an den Nutzungsanforderungen „Aufenthalt und Spiel“ orientieren.



Vorbereitende  
Untersuchungen

Bremen-Huckelriede/  
Kattenturm (Sielhof)

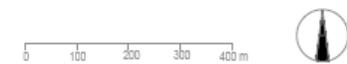
Quartierserneuerungskonzept

Plan 27

- Entwicklung von Quartersachsen
- Entwicklung von Quartersachsen / Grünwegeverbindungen
- Entwicklungsbereich Bildung und Bewegung
- Entwicklungsbereich Freizeit
- Entwicklungsbereich Naherholung und Bewegung
- Zentraler Bereich
- Erdgeschossezonen entwickeln / Straßenräumliche Aufwertung
- Platzgestaltung - Aufenthaltsqualität
- Potenziellflächen für gemischte Nutzungen im Rahmen städtebaulicher Gestaltung
- Flächen für Aufgabe der derzeitigen Nutzung für Einzelhandels-aperiodischen Bedarf / Fachhandel zu entwickeln
- Standorte für überregionale Dienstleistungen
- Nutzungsverlagerung
- Flächen für Wohnungsneubau zu entwickeln
- Flächen für gemischte Nutzung mit möglichem Wohnanteil zu entwickeln
- Flächen bei Aufgabe der derzeitigen Nutzung für Wohnungsbau zu entwickeln (Nachverdichtung)
- Stärkung vorhandener Wohnstandorte
- Aufwertung von Fuss- und Radwegeverbindungen
- Vorh. Hauptstraßen mit Umgestaltungsmaßnahmen für stadträumliche Aufwertung aufgrund zu erwartender Verkehrsreduzierung
- Herstellung / Aufwertung von Verkehrsverbindungen
- Städtebauliche Aufwertung von vorh. Straßen
- Gebietsabgrenzung
- Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

Auftraggeber:  
Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)  
vertreten durch den Senator für Bau,  
Umwelt und Verkehr

Gesellschaft für  
Stadtentwicklung mbH GEWOBA



#### 5.4 Wohnungswirtschaftliches Handlungskonzept

Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden sichern den Wohnungsbestand im gesamten Untersuchungsgebiet. Ein Rückbau ist nicht geplant. Durch die vorgenannten Wohnungsneubauvorhaben werden zusätzliche attraktive Wohnformen errichtet, die die bisherigen Neubauprojekte im Bereich des Werdersees fortsetzen und zu einer sozialen Stabilisierung im Quartier beitragen.

#### 5.5 Sozialräumliches Handlungskonzept

Einhergehend mit den städtebaulichen Maßnahmen sind Aktivitäten zur sozialen Stabilisierung zu ergreifen. Ein „Bürgergutachten“ soll, ebenso wie beim städtebaulichen Erneuerungskonzept, die Bevölkerung in den Sanierungsprozess aktiv einbinden, deren Identifikation mit dem Quartier stärken und somit zum Aufbau selbsttragender Strukturen beitragen. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass der Bildungsstandort durch niedrigschwellige lokale Angebote zur Unterstützung von Kindern und Jugendlichen mit schulischen Problemen, zur Verbesserung des Spracherwerbs oder für Beratungen von Erwachsenen in Erziehungsfragen verbessert werden muss. Das Leitbild „Begegnungen“ kann z.B. durch ein „Forum Junge Menschen“ umgesetzt und organisiert werden – hier bietet sich der brachliegende Bereich der Bezirkssportanlage an, der zu einem Ort sinnvoller Freizeitgestaltung unter aktiver Beteiligung der Jugendlichen in allen Projektphasen hergerichtet werden kann. Die sozialen Themenfelder Sport – Bildung - Soziales würden in solchen Projekten aktiv praktiziert werden.

### **6. Durchführung der Handlungskonzepte**

Zur Behebung der städtebaulichen Mängel und Missstände und zur Umsetzung des Handlungskonzeptes sind die einzelnen Handlungsfelder / Projekte als Gesamtmaßnahme koordiniert und aufeinander abgestimmt zu planen und durchzuführen. Rechtsgrundlage sind die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), zweites Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“. Die Durchführung der Sanierung soll einem Sanierungsträger gemäß § 157 BauGB übertragen werden. Planung und Realisierung der Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Ressorts, dem Sanierungsträger und dem jeweiligen Bedarfsträger.

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

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass aufgrund der festgestellten Problemlagen im Untersuchungsgebiet ein städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert. Die unter Punkt 2 dieser Vorlage aufgeführten Mängel / Defizite stellen sowohl in ihrer Summe als auch in ihrer jeweiligen qualitativen Ausprägung einen städtebaulichen Missstand dar. Dieser Missstand umfasst einerseits Substanzschwächen (u.a. Sanierungsbedarf für mindestens 5% des Gebäudebestandes, mangelhafte Gestaltung / Ausstattung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze), andererseits Funktionsschwächen (u.a. Brachflächen, mangelhafte Erschließungsfunktionen / unzureichende Verkehrsanbindungen, un- bzw. fehlgenutzte Flächen). Darüber hinaus ist die wirtschaftliche Leistungs- und Entwicklungsfähigkeit durch Mängel in der örtlichen Versorgungsfunktion eingeschränkt, die Erschließung und Ausstattung hinsichtlich sozialer und kultureller Aufgaben ist unzureichend und wird durch die vielschichtigen sozialen Probleme noch verstärkt. Damit liegen die Voraussetzungen des § 136 Abs. 2, 3 und 4 BauGB vor.

Das öffentliche Interesse leitet sich aus der Behebung der o.g. Problemlagen ab, die nicht durch die gängigen (stadt-)planerischen Instrumente behoben werden können. Vielmehr ist ein integrierter, sektorenübergreifender Handlungsansatz erforderlich, der Einzelmaßnahmen zu einer abgestimmten Gesamtmaßnahme zusammenfasst. Aufgrund des Vorgenannten und vor dem Hintergrund einer aus verschiedenen Fördermitteln zu finanzierenden Gesamt-

maßnahme (siehe hierzu Punkt 9 dieser Vorlage) sind Teilbereiche des Untersuchungsgebietes als Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 BauGB förmlich festzulegen.

Die Gesamtmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung ohne ihre Anwendung voraussichtlich nicht erschwert wird. Die Sanierung hat für den überwiegenden Bereich des Sanierungsgebietes im Wesentlichen den Erhalt und die Verbesserung baulicher Anlagen durch Modernisierung und Instandsetzung sowie eine Stabilisierung der sozialen Verhältnisse zum Ziel – daraus ergeben sich erfahrungsgemäß keine Bodenwertsteigerungen, die ein Abschöpfen sanierungsbedingter Wertsteigerungen (Ausgleichsbeträge) erfordern. Grundstücksankäufe für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen durch die Gemeinde sind nicht vorgesehen; eine Kontrolle des Grundstücksverkehrs durch Preisprüfung zur Vermeidung spekulativer Bodenwertsteigerungen ist daher nicht geboten.

Auch für jene Teilbereiche des Sanierungsgebietes, in denen die Sanierungsziele eine städtebauliche Neuordnung erfordern, ist das vereinfachte Verfahren für die Durchführung der Sanierung anzuwenden. Zu diesen Teilbereichen gehören die Grundstücke beiderseits der Straße Am Dammacker und das Gewerbe- / Mischgebiet zwischen Werdersee und Max-Eyth-Straße. Die als „Entwicklungsflächen für Wohnungsneubau“ und „Verlagerung der Gewerbenutzung“ formulierten Sanierungsziele basieren zum einen auf der seit Jahren dort bereits tatsächlich stattfindenden städtebaulichen Entwicklung, zum anderen entsprechen sie den Planungszielen der für dieses Gebiet geltenden und seit März 2006 rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1808-a und 1808-b. Umfassende, durch die Gemeinde durchzuführende Ordnungsmaßnahmen wie u.a. Grunderwerb, Verlagerung von Betrieben und Freilegung von Grundstücken sind nicht erforderlich bzw. sollen auf freiwilliger Basis und durch eine Anreizförderung erfolgen. Bodenwertsteigerungen sind nicht auszuschließen; diese können aber bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne ausgelöst worden sein und sind daher nicht durch die jetzt durchzuführende Sanierung bedingt. Weitere Bodenwertsteigerungen können durch eigene Aufwendungen der Eigentümer sowie durch Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bewirkt werden - diese sind, da nicht sanierungsbedingt, nicht abzuschöpfen. Sollten im Einzelfall dennoch wesentliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen eintreten, so sind diese bei der Bemessung von Zuschüssen oder Entschädigungsleistungen im Rahmen eines zu schließenden Sanierungs- / Stadtumbauvertrages (§ 171 c BauGB) zu berücksichtigen.

In dem nach § 142 BauGB förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet „Huckelriede“ werden auch Stadtumbaumaßnahmen als Ergänzung zu den Sanierungsmaßnahmen durchgeführt (§ 171 a BauGB). Es sind Maßnahmen, durch die Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden und die u.a. dazu beitragen, dass die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird, dass die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden und dass der innerstädtische Bereich gestärkt wird.

In dem zum Ortsteil Huckelriede gehörenden Teilbereich des nach § 142 BauGB förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet „Huckelriede“ werden auch Maßnahmen der Sozialen Stadt als Ergänzung zu den Sanierungsmaßnahmen durchgeführt (§ 171 e BauGB). Es sind Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des von sozialen Missständen geprägten Gebietes, die u.a. dazu beitragen, dass die Lebensbedingungen im Quartier verbessert werden, dass sozial stabile Bewohnerstrukturen erhalten bzw. geschaffen werden, dass die Integration und das Zusammenleben im Quartier befördert wird und dass der Zugang zu einem (verbesserten) Bildungsangebot ermöglicht wird.

Zu den Abgrenzungen des Sanierungsgebietes bzw. der Gebiete „Stadtumbau-West“ und „Soziale Stadt“ siehe beiliegenden Plan. Die Entscheidung, das Gebiet auch in das Gemeindeprogramm „Wohnen in Nachbarschaften – WiN“ aufzunehmen, soll im Rahmen der Aus-

wertung des gesamtstädtischen WiN-Monitorings im Herbst 2008 durch die Deputationen für Bau und Verkehr und Soziales, Jugend, Senioren und Ausländerintegration getroffen werden.

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

Die vorgesehenen Maßnahmen betreffen überwiegend den öffentlichen Raum. Die sozialen Verhältnisse der Bewohner werden nicht unmittelbar berührt; ein Sozialplan ist nicht erforderlich. Bei der Vorbereitung und Durchführung von Einzelmaßnahmen werden die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig in den Planungs- und Abstimmungsprozess einbezogen – sollte hier eine unmittelbare Betroffenheit entstehen, so werden Maßnahmen für eine sozial verträgliche Umsetzung des Vorhabens nach dem Sanierungsrecht ergriffen (§§ 180 und 181 BauGB). Der vor Durchführungsbeginn der Sanierung gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern, den Gewerbetreibenden und sonstigen lokalen Akteuren durchzuführende Prozess zur Erstellung eines „Bürgergutachtens“ gewährleistet eine frühzeitige Einschätzung der Auswirkungen auf die Betroffenen und eine darauf abzustellende Planung. Maßnahmen der Bodenordnung sind entweder nach den Vorschriften des BauGB oder durch privatrechtliche Vereinbarungen durchzuführen.

## **9. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender Prüfung**

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB) wurde auf der Grundlage des Quartiersentwicklungskonzeptes der Untersuchungen für einen Durchführungszeitraum von 15 Jahren aufgestellt. Die Kosten sind mit Preisstand des Jahres 2006 auf Basis von Kostennahmen und der geplanten Maßnahmen vom Gutachter geschätzt worden. Die Gesamtkosten aller sanierungsbedingten öffentlichen Maßnahmen werden auf rund 28,8 Mio. € geschätzt (siehe hierzu auch Anlage 1, „Kosten- und Finanzierungsübersicht / Maßnahmenplan“)

Bis zum Jahr 2012 sollen Maßnahmen in einem Umfang von 10,5 Mio. € durchgeführt werden. Zur Finanzierung sind Mittel aus den Bund-Länder-Programmen „Stadtumbau-West“ und „Soziale Stadt“ sowie EU-Mittel aus dem Programm „EFRE 2007-2013“ einzusetzen, von denen rund 5,6 Mio. € bis Ende 2009 haushaltsmäßig zur Verfügung stehen. Für die bislang vom Bund bewilligten Bundesfinanzhilfen stehen die erforderlichen Komplementärmittel im Haushalt bis 2008 zur Verfügung.

Mit dem Beschluss der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet ist keine Beschlussfassung der Einzelmaßnahmen gemäß der beigefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht verbunden. Die bislang vorliegende Grobplanung und deren Kostenschätzung sind im Rahmen der Einzelmaßnahmenumsetzung zu konkretisieren und unterliegen einem dynamischen Prozess. Die Umsetzung der Einzelmaßnahmen ist abhängig von der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel sowie der politischen Beschlussfassung. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sowie die Ermittlung möglicher Kostensteigerungen erfolgen im Rahmen der Konkretisierung der Einzelmaßnahmen.

Zur Darstellung der Kosten / Finanzierung bis zum Jahre 2012 für die vorrangig umzusetzenden Maßnahmen siehe Anlage 2.

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet hat per se keine unmittelbaren Auswirkungen auf beide Geschlechter. Das Handlungskonzept berücksichtigt die Grundsätze des Gender Mainstreaming, in dem es u.a. Maßnahmen für ein geschlechterspezifisches Beratungs- /

Bildungs- oder Freizeitangebot umfasst sowie die Grundsätze bei der Gestaltung öffentlicher Räume oder bei der Planung von Gemeinbedarfseinrichtungen 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 oben genannten Untersuchung beteiligt.

Der Beirat Neustadt hat in seiner Sitzung am 21. August 2008 dem „Ortsgesetz über das Sanierungsgebiet Huckelriede / Sielhof“ zugestimmt.

Der Beirat Obervieland hat in seiner Sitzung am 9. September 2008 dem „Ortsgesetz über das Sanierungsgebiet Huckelriede / Sielhof“ zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat in der Sitzung am 30.10.2008

- a) gemäß § 141 Abs. 2 BauGB das Absehen von vorbereitenden Untersuchungen beschlossen,
- b) dem Entwurf „Ortsgesetz über ein Sanierungsgebiet Huckelriede / Sielhof“ zugestimmt,
- c) die Entlassung eines Teilbereiches aus dem bereits bestehenden Fördergebiet „Soziale Stadt Kattenturm“ beschlossen,
- d) die Ziele und Zwecke der Sanierung beschlossen,
- e) die Frist zur Durchführung der Sanierung durch Beschluss auf 15 Jahre festgelegt.

## **11. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Das „Ortsgesetz über das Sanierungsgebiet Huckelriede / Sielhof“ (Anlage 3) ist nach § 143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Nach Beschluss steht einer Veröffentlichung über das elektronische Informationsregister nichts entgegen.

### **Anlagen**

1. Kosten- und Finanzierungsübersicht / Maßnahmenplan nach § 149 BauGB
2. Kosten- und Finanzierungsübersicht / Zeit -und Maßnahmenplan für die Jahre 2008 bis 2012
3. Entwurf „Ortsgesetz über das Sanierungsgebiet Huckelriede / Sielhof“ mit Anlage (Übersichtsplan)

Kosten- und Finanzierungsübersicht / Zeit- und Maßnahmenplan  
Sanierungsgebiet "Huckelhiede / Stielhof"

Gesamtzeitraum 15 Jahre

	Gesamt	2008	2009	2010	2011	2012	2013 ff
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>A Ausgaben (a)</b>	<b>28.820</b>	<b>430</b>	<b>2.630</b>	<b>3.740</b>	<b>2.980</b>	<b>720</b>	<b>18.320</b>
<b>B Einnahmen</b>	<b>28.820</b>	<b>430</b>	<b>2.630</b>	<b>3.740</b>	<b>2.980</b>	<b>720</b>	<b>18.320</b>
<b>C Überdeckung / Unterdeckung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Gesamt	2008	2009	2010	2011	2012	2013 ff
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>A Ausgaben (a)</b>							
<b>I. Maßnahmen der Vorbereitung</b>							
1. Honorare, insgesamt	730,0	180,0	40,0	10,0	10,0	20,0	470,0
1.1* Städtebaulicher Rahmenplan (Fortschreibung)	150,0	75,0					75,0
1.2* Gutachten / Neuordnungskonzepte	180,0	20,0	20,0				140,0
1.3* Modernisierungsvoruntersuchungen	50,0					10,0	40,0
1.4* Frei- und Verkehrsanlagenplanung	120,0	75,0					45,0
1.5* Eingangsbereich N-Damm / Neuenlander, Städtebaul. Wettbewerb	30,0						30,0
1.6* Öffentlichkeitsarbeit	200,0	10,0	20,0	10,0	10,0	10,0	140,0
2.* Vergütung Sanierungsträger und Beauftragte	2.300,0	100,0	120,0	120,0	150,0	150,0	1.660,0
3. Soziales / Bürgerbeteiligung, insgesamt	1.100,0	50,0	150,0	100,0	100,0	100,0	600,0
3.1* Quartiersmanager, Planungsbeteiligung, Aktionsprogramm etc.	700,0	25,0	80,0	50,0	50,0	50,0	475,0
3.2* Sozialintegrative Maßnahmen	400,0	25,0	100,0	50,0	50,0	50,0	125,0
Zwischensumme 1 (I) Maßnahmen der Vorbereitung)	4.130,0	330,0	310,0	230,0	260,0	270,0	2.730,0
<b>II. Ordnungsmaßnahmen</b>							
1. Grunderwerb, insgesamt	1.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.000,0
1.1 Wohnungsneubau GE Am Damacker, Entwicklung	750,0						750,0
1.2 Wohnungsneubau Bereitschaftspolizei-Gelände, Entwicklung	250,0						250,0
1.3 Grundstücksordnung neuer Bereich StraBa-Wandeschliefe (BSAG)	0,0						
1.4 Schamhorstkaserne, Ankauf für Erschließungsanlagen	0,0						
2. Freilegung von Grundstücken, insgesamt	1.150,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.150,0
2.1 Wohnungsneubau GE Am Damacker, Entwicklung	500,0						500,0
2.2 Wohnungsneubau Bereitschaftspolizei-Gelände, Entwicklung	450,0						450,0
2.3 Wohnungsneubau Schamhorst-Kaserne, Entwicklung	200,0						200,0

	Gesamt T€	2008 T€	2009 T€	2010 T€	2011 T€	2012 T€	2013 ff T€
3.							
3.1	750,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	750,0
	750,0						750,0
4.	21.310,0	100,0	2.320,0	3.510,0	2.720,0	450,0	12.210,0
4.1	18.940,0	0,0	1.900,0	2.710,0	1.870,0	250,0	12.210,0
4.1.1 **	3.800,0		1.500,0	2.000,0	300,0		
4.1.2 **	800,0			200,0	600,0		
4.1.3	200,0						200,0
4.1.4 **	60,0				60,0		
4.1.5	0,0						
4.1.6	0,0						
4.1.7 **	650,0			100,0	400,0	150,0	
4.1.8 **	120,0			10,0	10,0	100,0	
4.1.9	3.300,0						3.300,0
4.1.10 **	1.150,0		350,0	350,0	450,0		
4.1.11 **	150,0		50,0	50,0	50,0		
4.1.12	450,0						450,0
4.1.13	550,0						550,0
4.1.14	1.600,0						1.600,0
4.1.15	900,0						900,0
4.1.16	150,0						150,0
4.1.17	100,0						100,0
4.1.18	500,0						500,0
4.1.19	1.050,0						1.050,0
4.1.20	210,0						210,0
4.1.21	100,0						100,0
4.1.22	2.000,0						2.000,0
4.1.23	850,0						850,0
4.1.24	250,0						250,0
4.2	2.370,0	100,0	420,0	800,0	850,0	200,0	0,0
4.2.1 **	1.500,0	50,0	150,0	650,0	650,0		
4.2.2 **	400,0	50,0	200,0	150,0			
4.2.3 **	50,0		50,0				
4.2.4 **	20,0		20,0				
4.2.5 **	400,0				200,0	200,0	
	24.210,0	100,0	2.320,0	3.510,0	2.720,0	450,0	15.110,0

	Gesamt		2008	2009	2010	2011	2012	2013 ff
	T€	T€						
III. Baumaßnahmen								
1. Modernisierung / Instandsetzung (Privater), insgesamt	400,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	400,0
1.1 Modernisierung privater Wohngebäude (2.000 T€ insgesamt)	400,0							400,0
2. Sonstiges, insgesamt	80,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	80,0
2.1 Erdgeschossen südl. Kernstraße, Entwicklung (400 T€ insgesamt)	80,0							80,0
Zwischensumme 3 (III Baumaßnahmen)	480,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	480,0
<b>A Kosten der Sanierung insgesamt (a)</b>	<b>28.820,0</b>	<b>430,0</b>	<b>2.630,0</b>	<b>3.740,0</b>	<b>2.980,0</b>	<b>720,0</b>	<b>18.320,0</b>	
<b>B Einnahmen</b>								
I. Städtebauförderungsmittel, insgesamt	27.320	380	2.430	3.240	2.230	720	18.320	
1. Stadtbau-West, insgesamt	25.800	242	2.330	3.090	2.080	570	17.488	
2. Soziale Stadt, insgesamt	1.520	138	100	150	150	150	832	
II. Einnahmen Dritter, insgesamt	1.500	50	200	500	750	0	0	
<b>B Gesamteinnahmen</b>	<b>28.820</b>	<b>430</b>	<b>2.630</b>	<b>3.740</b>	<b>2.980</b>	<b>720</b>	<b>18.320</b>	

(a) Gemäß Kostenschätzung Gutachter mit Preisstand 2006

Legende zu Spalte 1:

\* Maßnahme / Kosten wurden teilweise

\*\* Maßnahme / Kosten wurden komplett

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

**Kosten- und Finanzierungsübersicht / Zeit- und Maßnahmenplan 2008 - 2012**  
**Sanierungsgebiet "Huckelriede / Sielhof"**
**Vorrangige Maßnahmen bis zum Jahre 2012**

	Gesamt	2008	2009	2010	2011	2012
	TE	TE	TE	TE	TE	TE
<b>A Ausgaben (a)</b>	<b>10.500</b>	<b>430</b>	<b>2.630</b>	<b>3.740</b>	<b>2.980</b>	<b>720</b>
<b>B Einnahmen</b>	<b>10.500</b>	<b>430</b>	<b>2.630</b>	<b>3.740</b>	<b>2.980</b>	<b>720</b>
<b>C Überdeckung / Unterdeckung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Gesamt	2008	2009	2010	2011	2012
	TE	TE	TE	TE	TE	TE
<b>A Ausgaben (a)</b>						
<b>I. Maßnahmen der Vorbereitung</b>						
<b>1. Honorare, insgesamt</b>	<b>260,0</b>	<b>180,0</b>	<b>40,0</b>	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>	<b>20,0</b>
1.1 Städtebaulicher Rahmenplan (Fortschreibung)	75,0	75,0				
1.2 Gutachten / Neuordnungskonzepte	40,0	20,0	20,0			
1.3 Modernisierungsvoruntersuchungen	10,0					10,0
1.4 Frei- und Verkehrsanlagenplanung	75,0	75,0				
1.6 Öffentlichkeitsarbeit	60,0	10,0	20,0	10,0	10,0	10,0
<b>2. Vergütung Sanierungsträger und Beauftragte</b>	<b>640,0</b>	<b>100,0</b>	<b>120,0</b>	<b>120,0</b>	<b>150,0</b>	<b>150,0</b>
<b>3. Soziales / Bürgerbeteiligung, insgesamt</b>	<b>500,0</b>	<b>50,0</b>	<b>150,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
3.1 Quartiersmanager, Planungsbeteiligung, Aktionsprogramm etc.	225,0	25,0	50,0	50,0	50,0	50,0
3.2 Sozialintegrative Maßnahmen	275,0	25,0	100,0	50,0	50,0	50,0
<b>Zwischensumme 1 (I Maßnahmen der Vorbereitung)</b>	<b>1.400,0</b>	<b>330,0</b>	<b>310,0</b>	<b>230,0</b>	<b>260,0</b>	<b>270,0</b>
<b>II. Ordnungsmaßnahmen</b>						
<b>1. Grunderwerb, insgesamt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>2. Freiliegung von Grundstücken, insgesamt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>3. Substanzschädigung / Sozialplan, insgesamt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>4. Erschließungsmaßnahmen, insgesamt</b>	<b>9.100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2.320,0</b>	<b>3.510,0</b>	<b>2.720,0</b>	<b>450,0</b>
4.1 Neuordnung Verkehr (Maßnahmentyp 1.1), insgesamt	6.730,0	0,0	1.900,0	2.710,0	1.870,0	250,0
4.1.1 Niedersachsendamm, Entwicklung Quartiersachse, südlich 1. BA	3.800,0		1.500,0	2.000,0	300,0	
4.1.2 Huckelriede (ohne Bushaltestelle (4.1.3)), Umgestaltung	800,0			200,0	600,0	
4.1.4 Huckelriede, Platzgestaltung	60,0				60,0	
4.1.7 Kornstraße von N-Damm bis Buntentorsteinweg, Umgestaltung	650,0			100,0	400,0	150,0
4.1.8 Kornstraße, Platzgestaltung	120,0			10,0	10,0	100,0
4.1.10 Mittlere Quartiersachse (Grün), Entwicklung (mit 4.1.11)	1.150,0		350,0	350,0	450,0	
4.1.11 Verbindung Buntentorsteinweg - Am Dammacker (mit 4.1.10)	150,0		50,0	50,0	50,0	
4.2 Neugestaltung Freiraum (Maßnahmentyp 2.1), insgesamt	2.370,0	100,0	420,0	800,0	850,0	200,0
4.2.1 Entwicklung Bezirkssportanlage / W.-Kaisen-Schule	1.500,0	50,0	150,0	650,0	650,0	
4.2.2 Huckelrieder Park, Umgestaltung	400,0	50,0	200,0	150,0		
4.2.3 Werderseeufer, Entwicklungspunkt Niedersachsendamm	50,0		50,0			
4.2.4 Werderseeufer, Entwicklungspunkt Grüne Mittelachse	20,0		20,0			
4.2.5 Werderseeufer, Entwicklungspunkt Deichschart / Kirchweg	400,0				200,0	200,0
<b>Zwischensumme 2 (II Ordnungsmaßnahmen)</b>	<b>9.100</b>	<b>100</b>	<b>2.320</b>	<b>3.510</b>	<b>2.720</b>	<b>450</b>
<b>III. Baumaßnahmen</b>						
<b>Zwischensumme 3 (III Baumaßnahmen)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A Kosten der Sanierung insgesamt (a)</b>	<b>10.500</b>	<b>430</b>	<b>2.630</b>	<b>3.740</b>	<b>2.980</b>	<b>720</b>
<b>B Einnahmen</b>						
<b>I. Städtebauförderungsmittel, insgesamt</b>	<b>9.000</b>	<b>380</b>	<b>2.430</b>	<b>3.240</b>	<b>2.230</b>	<b>720</b>
<b>1. Stadtbau-West, insgesamt</b>	<b>8.312</b>	<b>242</b>	<b>2.330</b>	<b>3.090</b>	<b>2.080</b>	<b>570</b>
<b>2. Soziale Stadt, insgesamt</b>	<b>688</b>	<b>138</b>	<b>100</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
<b>II. Einnahmen Dritter, insgesamt</b>	<b>1.500</b>	<b>50</b>	<b>200</b>	<b>500</b>	<b>750</b>	<b>0</b>
<b>B Gesamteinnahmen</b>	<b>10.500</b>	<b>430</b>	<b>2.630</b>	<b>3.740</b>	<b>2.980</b>	<b>720</b>

(a) Gemäß Kostenschätzung Gutachter mit Preisland 2006

## **Ortsgesetz**

### **über das Sanierungsgebiet Huckelriede / Sielhof**

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), beschlossene Ortsgesetz:

#### **§ 1**

#### **Festlegung des Sanierungsgebiets**

- (1) Das in § 2 näher bezeichnete Gebiet in den Stadtteilen Neustadt und Obervieland 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 nachhaltig 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 Huckelriede / Sielhof umfasst überwiegend Teilflächen der Ortsteile Huckelriede und Kattenturm sowie untergeordnete Teilflächen der angrenzenden Ortsteile Neuenland, Gartenstadt-Süd und Buntentor und wird durch die nachfolgend beschriebenen Anlagen und Straßen begrenzt: Straße Kirchweg (einschließlich) von der Neuenlander Straße bis zur Straße Buntentorsteinweg, Buntentorsteinweg (einschließlich) bis in Höhe der öffentlichen Grünfläche, öffentliche Grünfläche zwischen Buntentorsteinweg und Werdersee (einschließlich), entlang der südlichen Uferkante des Werdersee bis in Höhe der nördlichen Flurstücksgrenze Fl.-Stk. 63/17 (ausschließlich), entlang der östlichen Grenze des öffentlichen Weges (Fl.-Stk. 401/44, einschließlich) bis in Höhe der nördlichen Flurstücksgrenze Fl.-Stk. 480/50 (einschließlich), die öffentliche Straße Am Damacker (einschließlich), entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 480/55, 478/79, 478/69, 478/80, 478/95, 478/30 [öffentlicher Weg] (alle einschließlich), entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 478/129, 478/25 [öffentliche Straße], 478/13 (alle einschließlich), entlang der östlichen Flurstücksgrenze Fl.-Stk. 478/12 (ausschließlich) bis zur südlichen Uferkante des Werdersees und von dort aus fortführend bis zu der östlichen Grundstücksgrenze des Geländes der „Scharnhorst-Kaserne“, entlang dieser Grenze und entlang der rückwärtigen Grund-

stücksgrenzen der Grundstücke östlich des Niedersachsendamms (einschließlich) bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der südlich der Straße Werderhöhe gelegenen Grundstücke (ausschließlich), östlich fortführend bis zum Parkplatz Huckelrieder Friedhof (ausschließlich), Habenhauser Landstraße bis Höhe Ottjen-Alldag-Straße, rückwärtige Grenze der Grundstücke am Niedersachsendamm (einschließlich) bis zu den nördlichen Grenzen der Gewerbegrundstücke „Sielhof“ (einschließlich), Autobahnzubringer Arsten (ausschließlich), Neuenlander Straße (ausschließlich) bis in Höhe des Kleingartengebietes, entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Schulstandortes Wilhelm-Kaisen (einschließlich) und entlang der nördlichen bzw. westlichen Nutzungsgrenze des Kleingartengebietes (ausschließlich, mit Ausnahme einer Teilfläche südlich der Bezirkssportanlage) bis zur Neuenlander Straße mit Abschluss am Kirchweg.

- (2) Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem Übersichtsplan vom 02. Oktober 2008, der Bestandteil des Ortsgesetzes ist (Anlage).  
Eine Ausfertigung liegt in der Plankammer des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa Fachbereich-01 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). Auf die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs.1 des Baugesetzbuches wird hingewiesen.

### **§4 Inkrafttreten**

Dieses Ortsgesetz wird mit Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bremen, den ..... 2008

Der Senat

**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.

Anlage : Übersichtsplan

