

Mitteilung des Senats vom 28. Januar 2020

Wie kann neues Leben in Blumenthals Zentrum entstehen?

Die Fraktion der SPD hat unter Drucksache 20/51 S eine Kleine Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet:

1. Welche konkreten Maßnahmen im Ortskern Blumenthals hält der Senat für nötig, um einem weiteren Verfall und Attraktivitätsverlust dieses Gebiets entgegen zu wirken?

Das Blumenthaler Zentrum rund um den Marktplatz, Rathaus und insbesondere entlang der Mühlenstraße ist stark vom strukturellen Wandel und in seinen zentralen Funktionen negativ betroffen. Handlungsbedarf insbesondere in der Mühlenstraße besteht vor allem im privaten Bereich, bei den Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzern und Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern.

Der Senat plant folgende konkrete Maßnahmen um einem weiteren Attraktivitätsverlust des Zentrums entgegen zu wirken:

Schaffung neuen Planungsrechts zur Verbreiterung der Nutzungsperspektive

Derzeit wird die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Zentrum vorbereitet und eine städtebauliche Analyse des Blumenthaler Zentrums erarbeitet. Der Aufstellungsbeschluss ist für April 2020 geplant. Hiermit soll die Entwicklung von Wohnnutzung im Zentrum gestärkt werden, um bisher gewerblich nutzbaren Gebäuden oder Gebäudeteilen eine breitere Nutzungsperspektive zu ermöglichen. Der gewerbliche Leerstand ist konzeptionell anzugehen. Eine Wohnnutzung kann zur Belebung des Zentrums beitragen. Durch eine Stärkung der lokalen Ökonomien mit integrierter Beschäftigungs- und Gründungsförderung kann sich Leerstand perspektivisch auch als Chance für Neuentwicklungen erweisen.

Lokale Initiative unterstützen

Eine erfolgreiche Zentrenentwicklung ist auf lokale Initiative und dauerhafte Management- und Marketingunterstützung angewiesen. In der städtischen Deputation für Wirtschaft und Arbeit wurde daher in der Dezembersitzung 2019 angekündigt, die Kulisse der zu fördernden Stadtteilinitiativen (Stadtteilmarketing und -management) zu überprüfen und gegebenenfalls auf weitere Stadt- und Ortsteile auszudehnen. Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa wird hierzu zunächst in den Ortsbeiräten zu den Zielen, Maßnahmen und Anforderungen informieren. Aus den Stadt- und Ortsteilen heraus soll dann gemeinsam mit den bereits vorhandenen Vereinen, Verbänden und Initiativen ein konzeptioneller Rahmen für den Aufbau weiterer Stadtteilinitiativen beraten und abgestimmt werden. Dieses Angebot besteht auch für Blumenthal.

Vernetzung und Verknüpfung der Entwicklung mit den Entwicklungen auf dem BWK-Gelände

Durch die Entwicklung des nord-westlichen, in unmittelbarer Nähe zum Blumenthaler Zentrum gelegenen Bereichs des ehemaligen BWK-Geländes zu einem gemischt genutzten Standort für Bildung, kleinteiliges Gewerbe und Handwerk können und sollen Impulse für das Zentrum Blumenthals ausgelöst werden. Eine strukturelle Vernetzung des Zentrums mit dem BWK-Gelände durch Wege- und Sichtbeziehungen wird zur Belebung des Zentrums als sinnvoll erachtet und angestrebt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie für das BWK-Gelände wird geprüft, ob Fördertatbestände für den Einsatz von Städtebauförderungsprogrammen vorliegen. Dazu könnten die Beseitigung von städtebaulichen Mängeln, die Aufwertung des öffentlichen Raumes und öffentlich genutzter Gebäude, die Anbindung des BWK-Geländes an Blumenthal-Zentrum sowie die flankierende Unterstützung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gehören, für die im Zuge der Einrichtung des Bildungscampus eines der neuen Programme der Städtebauförderung eingesetzt werden könnte. Das Untersuchungsgebiet für diese Programmkulisse würde mindestens auch die Übergänge zum Zentrum (Landrat-Christian-Straße) umfassen. Hier ist mit der Umnutzung der Arkaden-Gebäude bereits ein wichtiger Impuls ausgelöst worden.

Es ist zu prüfen, inwieweit auch weitere Bereiche des Zentrums in das Untersuchungsgebiet aufgenommen werden können.

Der Einsatz der Städtebauförderung auf dem BWK-Gelände kann erfolgen, sofern hier ein belastbares und impulsgebendes Nutzungskonzept vorliegt, zum Beispiel durch die Umsetzung der Bildungscampus-Idee.

2. Wie wird der Senat sicherstellen, dass der Ortskern Blumenthals zum städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach dem BauGB (§§ 165 ff) erklärt werden kann und welche Pläne verfolgt der Senat zur Umsetzung dieses Vorhabens?

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff im Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) muss aus Gründen des Wohles der Allgemeinheit erforderlich und durch ein dringendes, im Verhältnis zu entgegenstehenden öffentlichen – wie auch privaten – Interessen überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sein. Sie dient dazu, dass Gemeinden ihre städtebaulichen Vorstellungen konzeptionell geschlossener und rascher verwirklichen können als über Bauleitplanung. Die Nachweisführung zur Herleitung dieser Bedarfe sowie zur besonderen Bedeutung des Entwicklungsbereiches hat im Rahmen von umfangreichen vorbereitenden Untersuchungen zu erfolgen. Eine weitere wesentliche Voraussetzung ist, dass sich die beabsichtigten Ziele und Zwecke der Maßnahme nicht auf der Grundlage des allgemeinen Städtebaurechts, insbesondere nicht aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit den Eigentümern und einem freihändigen Grunderwerb erreichen lassen und sich das Instrumentarium des sonstigen Städtebaurechts mithin als nicht tauglich erweisen würde.

Nach § 169 BauGB gelten weitreichende Regelungen zum Umgang mit den vom Entwicklungsbereich betroffenen Grundstücken und deren Werten, die von Auskunftspflichten der Eigentümer, Rückstellung von Bauanträgen bis hin zu möglichen Enteignungen reichen.

Aufgrund dieser vergleichsweise starken eigentumsrechtlichen Eingriffswirkung darf die Anwendung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nur subsidiär und in diesem Sinne nur dann erfolgen, wenn es keine Alternativen der Baulandentwicklung gibt (vergleiche Bundesverwaltungsgerichtsbeschluss vom 27. September 2012 – 4 BN 20/12 unter Bezug auf Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 3. Juli 1998 – 4 CN 5/97).i

In Bremen konnte die Verhältnismäßigkeit der Stadtentwicklungsziele und des Instrumentes beispielsweise für das Gebiet Borgfeld nachgewiesen werden, bei dem über 1 200 Einfamilienhäuser geschaffen werden

konnten. Aktuelle Beispiele aus anderen Kommunen verdeutlichen das im BauGB genannte Ziel einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, „Ortsteile (...) entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde (...) erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung“ zuzuführen (§165 [2]): Sie zielen ab auf die Entwicklung gemischter Gebiete in ehemaligen Gewerbe- und Industriegebieten wie dem Deutzer Hafen oder ehemals militärisch genutzter Flächen – wie diversem Kasernengelände – in München.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass die Vorbereitung und Anwendung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme von der Gemeinde nur dann angestrebt werden kann, wenn die Entwicklung eines Gebietes aktiv und mit gesamtstädtischer Priorität vorangetrieben werden soll. Insbesondere das aktive Entwicklungsbestreben, das mit einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einhergehen muss, erfordert von der Gemeinde einen gezielten und außerordentlichen Ressourcen- und Personaleinsatz.

Mit der Schaffung neuen Planungsrechts und der Verknüpfung des alten Zentrums Blumenthal mit der Entwicklung des ehemaligen BWK-Geländes sowie der Prüfung weiterer Maßnahmen im Rahmen der neuen Programme der Städtebauförderung, werden aus Sicht des Senates Maßnahmen eingeleitet und umgesetzt, die dem Attraktivitäts- und Funktionsverlust des alten Zentrums Blumenthal entgegenwirken und zur Stabilisierung des Zentrums beitragen können. Attraktivitäts- und Funktionsverlust rechtfertigen allein jedoch nicht den Einsatz einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, bei der die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen sind (§165 [4]). Der Senat sieht daher und auch aufgrund der Größe des Gebietes und dem außerordentlichen Ressourcen- und Personaleinsatz die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nicht als das geeignete Instrument an. Stattdessen sieht der Senat in den genannten konkreten Maßnahmen sowie der Prüfung der Anwendung des neuen Programms der Städtebauförderung im Kontext der Zentrenentwicklung Blumenthals, im Zusammenhang mit der Vernetzung und Verknüpfung mit der Entwicklung auf dem BWK-Gelände, den Ansatz, um einem weiteren Attraktivitätsverlust des Zentrums entgegenzuwirken.

3. Die Anpassung welcher Bebauungspläne ist dafür notwendig?

Unabhängig davon, dass für das Blumenthaler Zentrum eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nicht das geeignete Instrument ist, wird derzeit die Aufstellung eines Bebauungsplans vorbereitet. Hiermit soll die Entwicklung von Wohnnutzung im Zentrum gestärkt werden, um bisher gewerblich nutzbaren Gebäuden oder Gebäudeteilen eine weitere Nutzungsperspektive zu ermöglichen.

Parallel wird die Zielsetzung verfolgt, durch eine Stärkung der lokalen Ökonomie die Zentrenentwicklung zu unterstützen. Gegebenenfalls können hierbei auch Instrumente der Beschäftigungs- und Gründungsunterstützung eingesetzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss ist für April 2020 geplant. Derzeit wird eine städtebauliche Analyse des Blumenthaler Zentrums erarbeitet.

4. Welche Möglichkeiten sieht der Senat, Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien im Ortskern von Blumenthal an zu planenden Sanierungskonzepten zu beteiligen?

Bei der Entwicklung des Blumenthaler Zentrums werden die Bürgerinnen und Bürger nicht nur beteiligt, sondern die Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzer müssen ihre Mitwirkungsbereitschaft und auch ihre finanzielle Beteiligung klar zum Ausdruck bringen und sich am Prozess zur Stärkung des Zentrums aktiv beteiligen. Dies ist eine Grundvoraussetzung für öffentliches Engagement. In der Vergangenheit wurden vonseiten des

Senats verschiedene Initiativen unternommen, private Investitionen in den Gebäudebestand zu aktivieren (zum Beispiel durch Beratungsangebot/Immobilienstandortmanagement). Diese Bemühungen blieben bislang leider weitgehend ohne Erfolg. Maßgebliche Gründe hierfür waren vor allem mangelndes Interesse der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer. Der Senat prüft, ob es weitere Möglichkeiten gibt, die Eigentümerinnen und Eigentümer stärker in die Verantwortung zu nehmen. Einer weiteren Verwahrlosung von Wohnraum wäre dabei notfalls mit Mitteln des Wohnungsaufsichtsgesetzes (BremWAG) zu begegnen.

Darüber hinaus werden vonseiten des Bauamts Bremen-Nord diverse Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern und möglichen Investorinnen und Investoren geführt, um die Entwicklung bisher untergenutzter Grundstücke in Blumenthal zu ermöglichen. In diesem Kontext ist auch die Wiederaufnahme des im Jahr 2015 gestoppten Bebauungsplanverfahrens VE 55 Bahnhof Blumenthal geplant. Hier ist vorgesehen, das wenig genutzte alte Bahnhofsgebäude zu revitalisieren und mit einem Ergänzungsbau zu flankieren. Hierfür liegen aktualisierte Entwürfe vor. Die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens wird aktuell vorbereitet.

5. Hält der Senat den Einsatz von Haushaltsmitteln zum Ankauf von im Ortskern von Blumenthal gelegenen Grundstücken und/oder Immobilien im Rahmen eines Sanierungskonzepts für notwendig? Falls ja: In welcher Höhe?

Der Senat hält derzeit den Einsatz von öffentlichen Haushaltsmitteln zum Ankauf von Grundstücken und Immobilien unter den gegebenen Umständen für nicht geeignet, eine nachhaltige Entwicklung im alten Zentrum zu gewährleisten.

Der Senat setzt vielmehr auf möglichst schnell umsetzbare Projekte und Maßnahmen im Quartier, zum Beispiel mit dem Programm WIN und den Möglichkeiten, die sich aus den neuen Programmkomponenten der Städtebauförderung ergeben.

„Wohnen in Nachbarschaften (WiN)“ ist Teil einer langfristig angelegten, integrierten sozialen bremischen Stadtentwicklungspolitik und die jüngste Evaluation zeigt, dass sich das Programm WiN in seiner grundsätzlichen programmatischen Ausrichtung bewährt hat und mit vergleichsweise geringem Mitteleinsatz einen großen Beitrag leisten konnte, um sozialen Zusammenhalt, Integration und Teilhabe in den WiN-Quartieren zu fördern und somit die Ressourcen der WiN-Gebiete zu stärken. Es zeigte sich darüber hinaus, dass die vielfach bewährte Kombination aus Städtebauförderung und WiN nachhaltige Veränderungsprozesse in unterschiedlichen Quartieren in Bremen initiiert und über den engeren Rahmen der reinen WiN-Förderung hinaus Impulsgeberfunktionen für eine integrierte soziale Quartiersentwicklungspolitik übernommen hat. So kann städtebaulichen, funktionalen und sozialen Fehlentwicklungen im Blumenthaler Zentrum wirkungsvoll begegnet werden. Zusätzlich wird ressortübergreifend (SKUMS und SJIS) aktuell die konzeptionelle und programmatische Fortführung des WiN-Programms vorbereitet.

Siehe hierzu den einschlägigen Kommentar zum Städtebauförderungsrecht (Krautzberger und andere):

Dort wird in Bezug auf § 165, der städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen regelt, ausgeführt: „Nach Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 darf ein Entwicklungsbereich nur festgelegt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, das heißt, das einschneidendere Entwicklungsrecht steht nur zur Verfügung, wenn das sanierungsrechtliche Instrumentarium ungeeignet oder unzureichend erscheint.“