

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 12. Oktober 2021**

**Entwurf des Ortsgesetzes zur Aufhebung der förmlichen Festlegung eines  
Sanierungsgebietes „Gröpelingen“ vom 17. September 1991**

Der Senat überreicht der Bremischen Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) den Entwurf des Ortsgesetzes zur Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Gröpelingen“ vom 17. September 1991 (Brem.ABl. S. 646 – 2130-m-22) mit der Bitte um Beschlussfassung.

**Problemlage und Ausgangssituation**

In Teilbereichen des Bremer Stadtteils Gröpelingen, und hier besonders in seinem Zentralbereich, zeichnete sich eine negative städtebauliche Entwicklung ab. Unzufriedenheit über den Zustand des Stadtteilzentrums war immer häufiger Gegenstand auch öffentlicher Diskussionen in der Gröpelinger Bevölkerung.

Im August 1988 hatte die Stadtgemeinde den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Stadtteilzentrum Gröpelingen beschlossen, um die Notwendigkeit von durchgreifenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen beurteilen zu können. Im September 1988 erhielt die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH den Auftrag über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen.

Das Stadtteilzentrum Gröpelingen umfasst Teilbereiche der Gröpelinger Ortsteile Lindenhof, Ohlenhof und Gröpelingen. Der Zentralbereich diente der Versorgung eines Stadtteils mit knapp 35.000 Einwohnern und war gleichzeitig Wohnstandort für etwa 4.500 Gröpelinger:innen.

Die vom Statistischen Landesamt ermittelten Daten ergaben zwischen 1970 und 1987 eine unverhältnismäßig hohe Abnahme der Arbeitsstätten im Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt. Die Zahl der Beschäftigten nahm in demselben Zeitraum ebenfalls überproportional ab.

Die Situation des Einzelhandels war durch eine pessimistische Grundstimmung gerade der lokalen Händler geprägt. Alteingesessene Gröpelinger Familienbetriebe wanderten ab bzw. schlossen ihre Geschäfte.

Trotz der in der Gröpelinger Bevölkerung immer wieder diskutierten sozialen Probleme im Stadtteil waren nur wenige Einrichtungen aus den Bereichen Soziales, Bildung, Kultur und Freizeit vorhanden.

Haupterschließungsstraße des Stadtteils Gröpelingen war die Gröpelinger Heerstraße. Über die Straßenzüge Liegnitzstraße / Lindenhofstraße / Beim Ohlenhof waren das Stadtteilzentrum und die Wohnquartiere nördlich der Gröpelinger Heerstraße an die seinerzeit im Bau befindliche Hafenrandstraße angeschlossen. Die Gröpelinger Heerstraße und die Lindenhofstraße waren durch den hohen Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehr stark belastet. Die kritische Situation des Einzelhandels und die Probleme im Wohnumfeld wurden durch die sich

aus der Verkehrssituation ergebende schlechte Aufenthaltsqualität in öffentlichen Freiräumen erheblich verschärft.

Äußerst negative Entwicklungsimpulse gingen von dem hohen Anteil an Brach- und minderbebauten Flächen im Gebiet aus. Öffentliche und private Flächen, die für die Stabilisierung und Entwicklung städtebaulicher Strukturen wichtig waren, wurden nicht entsprechend genutzt.

Im November 1989 wurden von der Bremischen Gesellschaft zwei grundsätzlich verschiedene Modelle zur Diskussion gestellt: Das lineare Modell und das polare Modell. Im Ergebnis wurde das polare Stadtmodell den folgenden Planungen zugrunde gelegt. Durch die Schaffung eines zweiten Poles an der Nahtstelle zwischen dem Industriegebiet Häfen und dem Ortsteil Lindenhof sollte mit Nutzungen für Gewerbe, Dienstleistungen und Freizeit sowie innerquartierlichem Wohnen der bereits vorhandene Einzelhandelsbereich an der Gröpelinger Heerstraße sinnvoll ergänzt werden.

Der Neugestaltung lagen Zielsetzungen in den folgenden Bereichen zugrunde:

- Versorgung und Dienstleistung
  - Erhaltung und Stärkung des Zentralbereichs zur Nahversorgung
  - Ausstattung des Stadtteilzentrums mit Einrichtungen aus dem Bereichen Kultur, Freizeit, Bildung und Soziales
- Wohnen
  - Sicherung und Ausbau der Wohnnutzung durch Modernisierung und Neubau
  - Lösung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe
  - Verbesserung des Wohnumfeldes
- Gewerbe
  - Erhalt und Neuschaffung von quartiernahen Arbeitsplätzen
  - Mobilisierung von öffentlichen und privaten Brachflächen für die Gewerbenutzung
  - Ersatzgrundstücke für zu verlagernde Betriebe
- Versorgung mit Grünflächen
  - Aktivierung und Ausbau vorhandener Grünflächen und Plätze
  - Entsiegelung und Begrünung von öffentlichen und privaten Flächen
  - Zugang zum Weserufer und bessere Verbindung mit angrenzenden Landschaftsräumen
- Verkehr
  - Zügiger Weiterbau der Hafensrandstraße und Bau der Heeslinger Straße
  - Rückbau der Innenerschließung zugunsten des Fuß- und Radverkehrs und des ÖPNV, Ausbau des Fahrradwegenetzes
  - Bau von Anlagen für den ruhenden Verkehr
  - Ausbau der rückwärtigen Erschließung der Einzelhandelsgeschäfte im Bereich der Heerstraße
- Ortsbild
  - Erhaltung der gewachsenen kleinmaßstäblichen Baustruktur
  - Erhaltung und Instandsetzung von ortsbildprägenden Gebäuden
  - Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Stadtteilzentrum

Die zur Behebung der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände im Bereich des Untersuchungsgebietes erforderlichen und im städtebaulichen Gesamtkonzept dargestellten Maßnahmen stellten eine Einheit (Gesamtmaßnahme) im Sinne der §§ 142 und 149 Abs. 2, 3, 4 BauGB dar und sollten demnach koordiniert und aufeinander abgestimmt geplant und durchgeführt werden.

Mit Ortsgesetz vom 10.07.1990 wurde das Sanierungsgebiet „Südliches Lindenhofviertel“ mit rd. 28,3 ha förmlich festgelegt. Mit Ortsgesetz vom 17.09.1991 erfolgte eine räumlich weitergehende Festlegung als Sanierungsgebiet „Gröpelingen“ mit rd. 45 ha im „umfassenden Verfahren“. Für den Umsetzungszeitraum von 1989 bis 2000 waren Gesamtkosten mit rd. 25,2 Mio. € veranschlagt.

Mit der Umsetzung der Gesamtmaßnahme war die Bremische Gesellschaft als Sanierungsträgerin beauftragt worden.

## **Sanierungsdurchführung**

### Städtebauförderung

Zentrales Ziel der Sanierungsbemühungen und des polaren Modells war die städtebauliche Entwicklung des südlichen Lindenhofviertels im Bereich des „alten Dorfes“. Bereits 1991 wurde für diesen Bereich ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Ziel war es, unter Konkretisierung der Sanierungsziele ein Konzept für die Neugestaltung und –bebauung aufzustellen. Es sollte besonderer Wert auf die Behandlung des Außenraumes gelegt und ein Gestaltungskonzept gefunden werden, das in Verbindung mit den vorgeschlagenen Nutzungen, unter Einbeziehung eines alten Bauernhofes, zur Identifikation der Bewohner:innen mit ihrem Stadtteil beiträgt.

Der Bearbeitungszeitraum des Ideenwettbewerbes erstreckte sich von Mai bis September 1991. Der vom Preisgericht ausgewählte Entwurf sollte als Grundlage für die Neugestaltung des Lindenhofviertels dienen.

Jedoch verlor Gröpelingen dann mit dem Brand des alten, noch in seinem Ursprung bestehenden Bauernhofes im Ortsteil Lindenhof, eine seiner letzten konkreten Erinnerungen an das „alte Dorf“. Gleichzeitig wurde durch den Brand des nicht mehr instand zu setzenden Hofes aber auch der Raum für einen Auftakt der Sanierung mit einer neuen städtebaulichen und nutzungsbezogenen Qualität geschaffen. Es entwickelte sich ein überzeugendes Beispiel einer gelungenen Erneuerung im Stadtteil: Das architektonisch markante Gebäude der Stadtbibliothek, die dahinter liegende Wohnbebauung mit der Quartiersgarage und der attraktive Quartiersplatz mit dem 2002 im Rahmen des ersten Brunnenfestes eingeweihten Wasserspiels zeigen, wo der vitale Kern des Gebietes ist. Umnutzungen angrenzender Gebäude wie zum Beispiel das ehemalige Vereinsheim des Sportvereins TURA zum Zentrum für soziale Dienstleistungen und die Modernisierung vieler privater Fassaden vervollständigen das Bild und repräsentieren ein eindrucksvolles Zusammenspiel privaten und öffentlichen Engagements.

Nach dem Brand des Bauernhauses konnte gemeinsam mit dem Eigentümer, dem auch der dahinterliegende Garagenhof gehörte, ein komplexes Modell von Grundstückskäufen und Grundstückstauschgeschäften entwickelt werden, welches die heutige Bebauung ermöglichte. Aus den Grundstückserlösen konnte der Eigentümer auf dem in seinem Eigentum verbliebenen Flächenteil die private Investition in das Gebäude der Bibliothek anteilig tätigen. Im Rahmen eines PPP-

Vertrages beteiligte sich die Gemeinde mit bis zu 40 v.H. an den Baukosten. Sie erhielt dafür einen Mietvertrag für einen Zeitraum von 25 Jahren mit einer Option, das Mietobjekt einschließlich des Grundstücks käuflich zu erwerben.

Zentrale Verbindungsachse zwischen dem Areal um die Bibliothek und dem nördlichen Pol der Sanierung ist die Ende der 1990er Jahre neu gestaltete Lindenhofstraße. Einst vom Schwerlast- und Durchgangsverkehr belastet, ist sie heute fußgängerfreundliche „Allee“, in der begleitend die Fassaden vieler privater Geschäftshäuser modernisiert wurden. Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Lindenhofstraße 16 zeigt beispielhaft die Verbindung von städtebaulicher Aufwertung und der daraus folgenden erfolgreichen Geschäftsansiedlung.

Als eine besondere Herausforderung stellte sich die Umnutzung der Feuerwache 6 an der Gröpelinger Heerstraße dar. Grundlage hierfür war eine aus den 1980er Jahren verfolgte Planung, die Feuerwache 5 (Holzhafen) mit der Gröpelinger Wache an einem neuen Standort zusammenzuführen. zu verlagern. Der Neubau wurde schließlich im Bremer Industriepark realisiert.

Die historischen Gebäude der im Dezember 2002 umgesiedelten alten Feuerwache wurden Kern eines komplexen Gesamtvorhabens: Der Ankauf des Grundstücks eines benachbarten Autohauses, die Verlagerung dieses Betriebes, der Abriss der Betriebsstätten und eines Bunkers der Feuerwehr ermöglichten den Neubau des Stiftungsdorfes Gröpelingen der Bremer Heimstiftung für verschiedene Formen altengerechten Wohnens. In dem von Migrantinnen und Migranten geprägten Umfeld wurde erstmals auch ein spezielles Angebot für muslimische Bürger:innen entwickelt.

Innerhalb des Riegels mit den verschiedenen Wohnangeboten liegt mit dem „Atelier Roter Hahn“ und dem „Café Brand“ der kreative Treffpunkt im Quartier. Die zur Gröpelinger Heerstraße gerichtete Villa, das ehemalige Verwaltungsgebäude der Feuerwehr, erweitert mit der Zweigstelle West der Bremer Volkshochschule das Angebotsspektrum.

Parallel zu den Projekten an den zentralen Achsen wurden weitere Maßnahmen der öffentlichen Hand und privater Investoren entwickelt, die das Bild Gröpelingens heute prägen. So wurden dabei über den gesamten Sanierungszeitraum Projekte im Spektrum zwischen Wohnungsbau, Gemeinbedarfseinrichtungen, Gewerbeansiedlungen, Platzgestaltungen, Spielangebote für Kinder und Wegeverbindungen entwickelt und umgesetzt.

Bereits am Anfang der Sanierung wurde, neben den städtebaulichen Aspekten, der Handlungsbedarf im Bereich des alten Dorfes deutlich: Ansässige Unternehmen beklagten unter anderem den zunehmenden Drogenhandel und -konsum sowie die Kriminalitätsrate vor Ort. Sie befürchteten einen negativen Einfluss auf ihre unternehmerische Tätigkeit.

Die Verlagerung des Polizeireviers von der Gröpelinger Heerstraße in die Gohgräfenstraße trug zur Beruhigung bei. Das mit dem Umzug des Polizeireviers frei gewordene, historisch bedeutsame Gebäude wurde privatisiert und mit viel Aufwand in ein Büro- und Ärztehaus umgebaut.

Mit Betriebsverlagerungen wurden neben der verbesserten Entwicklungsfähigkeit der Unternehmen auch Wohngebiete entlastet und neue Funktionen erfüllt: Mit der Ansiedlung eines Autohauses und eines Büroartikelhändlers an der Stapelfeldstraße haben die Gebäude die Lärmschutzfunktion gegenüber dem Quartier übernommen.

Ergänzt wird diese Straßenzeile durch eines der wohl bremenweit bekanntesten Gröpelinger Gebäude: der Fatih-Moschee. Durch die Verlagerung der Moschee aus dem Gebäude einer alten Wäscherei und den Neubau wurde die muslimische Gemeinde intensiv in den Stadtteilentwicklungsprozess eingebunden.

Durch die Verlagerung konnte am alten Standort der Neubau von zehn Einfamilienreihenhäusern mit einer Garagenanlage erfolgen, die nicht nur den Bedarf der neu errichteten Wohnhäuser abdeckte, sondern darüber hinaus den Bereich von dem ruhenden Verkehr entlasten sollte. Auf der nicht bebauten Fläche wurde eine öffentliche Grünfläche angelegt und damit dem Defizit an Grün- und Spielflächen im Quartier begegnet.

Hierzu konnte auch die Neugestaltung des Liegnitzplatzes und der neue Ballspielplatz an der Gohgräfenstraße einen Beitrag leisten.

Zahlreiche weitere Gestaltungs- und Erschließungsmaßnahmen wurden im südlichen Bereich im öffentlichen Raum geschaffen. Mit dem Ankauf und Abriss eines Geschäftshauses in der Lindenhofstraße erfolgte eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Kreuzungsbereich an der Dockstraße.

Nördlich der Gröpelinger Heerstraße waren es in erster Linie die Herstellung der Heeslinger Straße zur Erschließung von Gewerbe- und Wohnbauflächen und die Beruhigung der Straße beim Ohlenhof mit der Neugestaltung des Ohlenhofplatzes, die zusammen die Verlängerung der zentralen Achse Lindenhofstraße in Richtung der Wohngebiete aus den 1950er und 1960er Jahren außerhalb des Sanierungsgebietes bilden.

### Zusatzprogramme

Mit dem im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen entwickelten Maßnahmenplan sollte für Gröpelingen eine neue Zukunft entwickelt werden. Schnell hat sich herausgestellt, dass die angestrebten Ziele und dafür erforderlichen Maßnahmen weder innerhalb der geplanten Zeit noch mit den verfügbaren Städtebauförderungsmitteln erreicht werden konnten.

Hier traten zu den Städtebauförderungsmitteln Mitte der 1990er Jahre unterstützend das von der EU-Gemeinschaftsinitiative aufgelegte Programm URBAN sowie das stadtbremische „Sofortprogramm Innenstadt und Nebenzentren“ hinzu. Seit 1999 wurden weitere Mittel aus dem bremischen Programm „Wohnen in Nachbarschaften“ und aus dem Bund-Länderprogramm „Soziale Stadt“ eingesetzt.

### EU-Gemeinschaftsinitiative URBAN

Mit einem Fördervolumen von rd. 6,65 Mio. € konnten über das EU- Programm URBAN in mehrfacher Hinsicht entscheidende zusätzliche Impulse gesetzt werden.

So wurden z.B. die Revitalisierung der Lindenhofstraße und der Straße Ohlenhof, des Dorfplatzes bei der Stadtteilbibliothek, die Modernisierung und Instandsetzung des Lichthauses und des Nachbarschaftshauses Stuhmer Straße, Werbekampagnen, kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungen sowie eine Stadtteilmanagerin aus diesem Programm finanziert bzw. mitfinanziert.

### Sofortprogramm Innenstadt und Nebenzentren

Schwerpunkte des kommunalen Sofortprogramms waren der Neubau der Feuerwache 6 und damit einhergehend die Neunutzung der alten Feuerwache 6, der

Neubau des Lindenhof-Center, die Umgestaltung der Landwehrstraße und Ausgaben für das Gröpelinger Marketing.

Das Fördervolumen betrug rd. 11,5 Mio. €.

### Planungsrecht

Zur Sicherung des Sanierungserfolges wurden Bebauungspläne aufgestellt, die die im Rahmenplan festgelegten Sanierungsziele sicherten und konkretisierten. Dazu wurden insgesamt zehn Bebauungspläne aufgestellt, einer davon setzt als Rahmenplan die Art der Nutzung fest.

### Sanierungsabschluss

Die 1991 bei der förmlichen Festlegung formulierten und beschlossenen Sanierungsziele sind im Kontext der damaligen Beschlüsse erreicht. Die städtebauliche Erneuerung als Gesamtmaßnahme, die darauf angelegt ist, für ein abgegrenztes Gebiet ein ganzheitliches Konzept mehrerer städtebaulicher Einzelmaßnahmen koordiniert vorzubereiten und durchzuführen, ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nach dem Städtebaurecht als abgeschlossen zu betrachten.

Die noch umzusetzenden Privatisierungen werden von der Verwaltung ohne das Erfordernis des besonderen Städtebaurechts weiter betrieben.

Aus Städtebauförderungsmitteln sind in der Zeit von 1988 (Anmeldung beim Bund) bis 2010 rd. 30,5 Mio. € verausgabt worden. Die Finanzierung erfolgte mit rd. 6,6 Mio. € aus Grundstückserlösen, rd. 1,2 Mio. € sonstigen Einnahmen, rd. 2,2 Mio. € Bewirtschaftungsüberschüssen des Treuhandvermögens, rd. 4 Mio. € Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung sowie rd. 16,5 Mio. € Eigenmittel der Gemeinde.

Mit den EU-Mitteln sowie den Mitteln des Sofortprogramms sind danach rd. 48,65 Mio. € in Gröpelingen in Sanierungsmaßnahmen investiert worden.

Die Gesamtmaßnahme ist mit dem Bund abgerechnet worden. Weitere Finanzierungsmittel stehen nicht mehr zur Verfügung.

Da die Gesamtmaßnahme nach dem „umfassenden Sanierungsverfahren“ umgesetzt wurde, ist nach Aufhebung noch in drei Fällen ein Ausgleichsbetrag zu erheben.

### **Aufhebung der Sanierungsdurchführung**

Die 1991 bei der förmlichen Festlegung formulierten und beschlossenen Sanierungsziele sind im Kontext der damaligen Beschlüsse erreicht worden. Die städtebauliche Erneuerung als Gesamtmaßnahme, die darauf angelegt ist, für ein abgegrenztes Gebiet ein ganzheitliches Konzept mehrerer städtebaulicher Einzelmaßnahmen koordiniert vorzubereiten und durchzuführen, ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsrecht als abgeschlossen zu betrachten.

Gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt worden ist.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (S) hat in ihrer Sitzung am 30.09.2021 der Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Gröpelingen“ zugestimmt.

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, das Ortsgesetz zur Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Gröpelingen“ vom 17. September 1991 (Brem.ABl. S. 646 - 2130-m-22) zu beschließen.

Anlage

Ortsgesetz zur Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Gröpelingen“

## **Ortsgesetz zur Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Gröpelingen“**

### **Vom**

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 162 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

### **§ 1**

Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Gröpelingen“ vom 17. September 1991 (Brem.ABl. S. 646 – 2130-m-22) wird aufgehoben.

### **§ 2**

Dieses Ortsgesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Bremen, den

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 und

2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB 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.