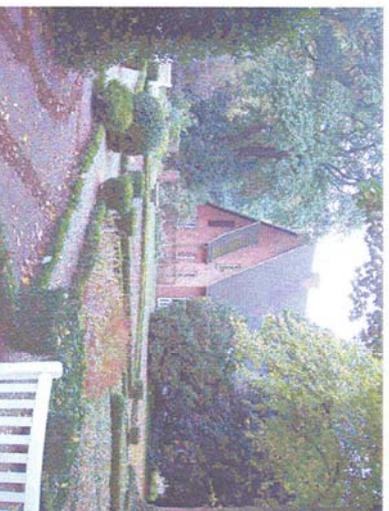
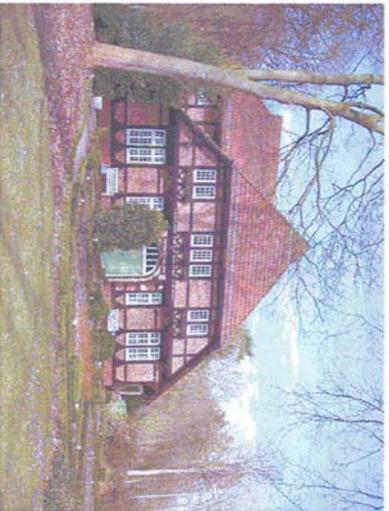


MÜLLER-GLASSL & PARTNER



FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

Impressum

Auftraggeber :

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr
- Bauamt Bremen Nord -
Gerhard-Rohlf's-Str. 48
28757 Bremen

Auftragnehmer:

(im Rahmen des Aktionsprogramms 2010)
Müller-Glaßl & Partner
Garten- und Landschaftsarchitekten
Oberneulander Landstraße 42
28355 Bremen

Bearbeitungszeitraum :

2005 / 2006

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

Inhalt

1.	Einleitung	3	3.	Entwicklungskonzept	27
2.	Bestandsanalyse	4	3.1	Potentielle Bauflächen	27
2.1	Rechtliche und planerische Vorgaben	5	•	Art und Erschließung der Potentiellen Bebauung	31
2.2	Bewertung von Natur und Landschaft	9	•	Kriterien für die potentiellen Bauflächen	31
2.3	Bestandsanalyse kulturhistorischer Charakteristika	10	3.2	Grobes Nutzungskonzept für Haus Kränholm	32
•	Entwicklung des zu untersuchenden Bereichs	11	•	Kriterien für die künftige Nutzung des Ensembles	34
•	Kulturhistorische Bedeutung des Untersuchungsgebiets	15	•	Vorschläge für künftige Nutzungen des Gebäudeensembles	35
2.4	Bestandsanalyse Landschaftsbild und Erholung	20	•	Zu erfüllende Kriterien für ergänzende Nebengelasse	37
•	Aktuelle Bedeutung des Untersuchungsbereichs für Freizeit und Erholung	21	3.3	Gesamtkonzept für den Untersuchungsbereich	38
2.5	Gebäude	26	4.	Zusammenfassung	46
2.6	städtebauliche Bewertung	26			

1. Einleitung

Ein Nutzungskonzept für die Bauten im westlichen Teil von Knoops Park wurde im Jahr 2005 vorgelegt. Dabei wurden bisher die Flächen nördlich der Straße „Auf dem Hohen Ufer“ ausgespart, da eine große Dringlichkeit bestand, eine schlüssige Lösung für die im südlichen Teil gelegenen Bauten zu finden.

Während die schrittweise Umsetzung des vorgelegten Konzepts erfolgt, soll nun auch für die historisch gewachsenen und zum Knoops Park gehörenden Freiflächen nördlich der Straße eine Lösung gefunden werden. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich dabei vom „Auf dem Hohen Ufer“ bis zum Park Blumenkamp zwischen Billungstraße und dem Knoops Wald und schließt den dortigen Betriebshof von Stadtgrün (ehemaliger „Zentraler Dienst“ der Gartenbauabteilung des Bauamtes) samt der dazugehörigen Bauten ein. Für diesen Bereich soll eine problem-

orientierte Bestandsanalyse der Grün- und baulichen Struktur, des Freizeit- und Erholungswerts, des Landschaftsbilds und der Gestaltqualität im Hinblick auf eine mögliche zukünftige Funktion sowie Flächen- und Gebäudenutzung und grünplanerische Gestaltung erstellt werden.

Darauf aufbauend ist für die gesamte Partie ein Entwicklungskonzept mit stadt- und grünplanerischen Aussagen zu erstellen, in dem Kriterien für eine mit dem Charakter der historischen Freiflächen und Gebäude verträgliche Nutzung zu entwickeln sind.

Knoops Park ist die bedeutendste Parkanlage in Bremen-Nord. Aufgrund der hohen Wertigkeit muss sich jede künftige Nutzung innerhalb des gesamten Parkareals diesem hohen Qualitätsniveau stellen, um diese Wertigkeit des Anwesens langfristig zu erhalten. Das

Konzept soll einen offenen Rahmen für mögliche parkverträgliche Nutzungen schaffen. Dabei sollte die Erholungs- und Landschaftserlebniszweckfunktion der betreffenden Freiflächen im Idealfall durch die Gestaltung und die künftigen Nutzungen gesteigert werden. Eine mögliche Bebaubarkeit einzelner Teilbereiche ist zu prüfen. Für das Gebäude Kränholm werden Nutzungsmöglichkeiten mit Bezug zu einer angrenzenden vorgeschlagenen Flächennutzung dargelegt.

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

2. Bestandsanalyse

Gegenstand des Gutachtens ist der nördlich der Straße „Auf dem Hohen Ufer“ gelegene Parkteil (siehe Abb. 1). Die rot umrandeten Flächen bilden den zu untersuchenden Kernbereich des Gutachtens. Sie befinden sich im Besitz der Freien und Hansestadt Bremen. Aufgrund der historischen und räumlichen Zusammenhänge berücksichtigen die Gutachter über diesen Bereich hinausgehend auch wichtige Zusammenhänge und Aspekte der angrenzenden Partien des Landgoutparks von Haus Blumenkamp, des benachbarten Knoops Wald sowie der südlich der Straße gelegenen Kernparkeile.

In dem Untersuchungsbereich wurde im Herbst 2006 unter Berücksichtigung der Zusammenhänge mit den erwähnten benachbarten Partien eine problemorientierte Bestandsanalyse der Grün- und Baustruktur, des Orts- und Landschaftsbildes und der Flächennutzung hinsicht-

lich ihrer kulturhistorischen- und ihrer Bedeutung und Funktion für die Erholung und Ökologie durchgeführt.

Die Bestandsanalyse ist die notwendige Planungsgrundlage für das zu erstellende Entwicklungskonzept. Sie fußt auf im Bauamt vorhandenen Unterlagen und Karten, auf eigenen Unterlagen sowie auf von den Bearbeitern durchgeführten Vor-Ort-Recherchen und Kartierungen.

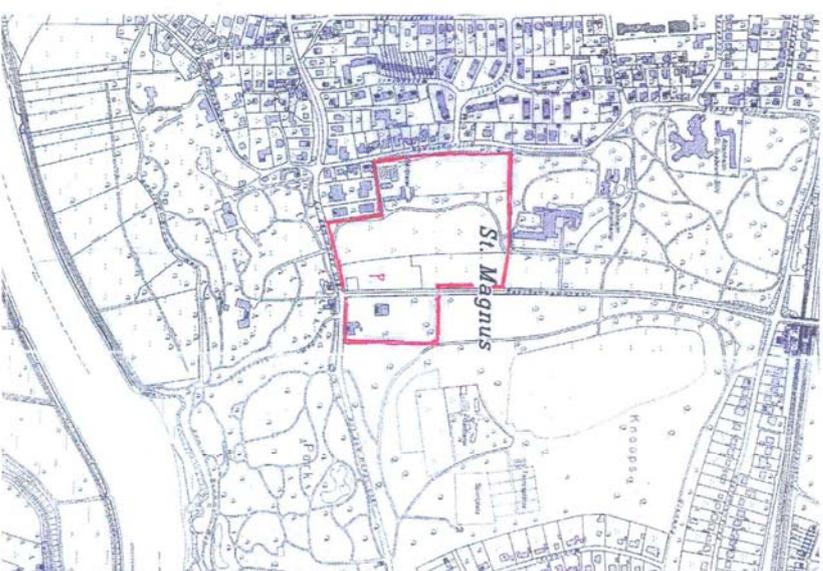


Abb. 1 Untersuchungsbereich

2.1 Rechtliche und planerische Vorgaben

Bei einer künftigen Entwicklung des Untersuchungsgebiets sind die folgenden rechtlichen und planerischen Grundlagen von Bedeutung:

Das historische Haus des Obergärtners gehört zum Knoopschen Anwesen und ist wie das an seinen heutigen Standort translozierte historische Herrenhaus Kränholm wie ein Kulturdenkmal zu behandeln. Wie in dem Gutachten zum westlichen Teil von Knoops Park nachzulesen, werden der historische Gebäudebestand der Villen, die benachbarten Torhäuser der Albrechtsburg sowie die Partien der umgebenden Parkanlagen von Knoops Park nach dem **Bremischen Denkmalschutzgesetz (DSchG)** als Kulturdenkmal eingestuft.

Bei Vorhaben, die nach § 11 **Brem-NatSchG** einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, ist die Eingriffsregelung anzuwenden.

Gemäß § 13(1) BremNatSchG ist in diesem Fall vom Planungsträger eine gutachterliche Stellungnahme der Naturschutzbehörde einzuholen. Gegebenenfalls wird die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes erforderlich.

Es gilt für einen Teilbereich der Bebauungsplan 936A (seit 1982). Darin ist ein großer Teil der Fläche nördlich der Straße „Auf dem Hohen Ufer“ als öffentliche Parkanlage, als Fläche für die „Stadtgärtnerei“ und Stellplatzfläche ausgewiesen.

Soweit für Vorhaben ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist, sind nach § 1a **BauGB** „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen“.

Nach § 1 Abs. 8 gelten diese Vorschriften auch für Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen von Bauleitplänen. Das Bearbeitungsgebiet ist durch die „Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen“ vom 2. Juli 1968 zum **Landschaftsschutzgebiet** erklärt worden (siehe Abb. 1a).
Bei Maßnahmen insbesondere baulicher Art ist diese Schutzverordnung besonders zu beachten.

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

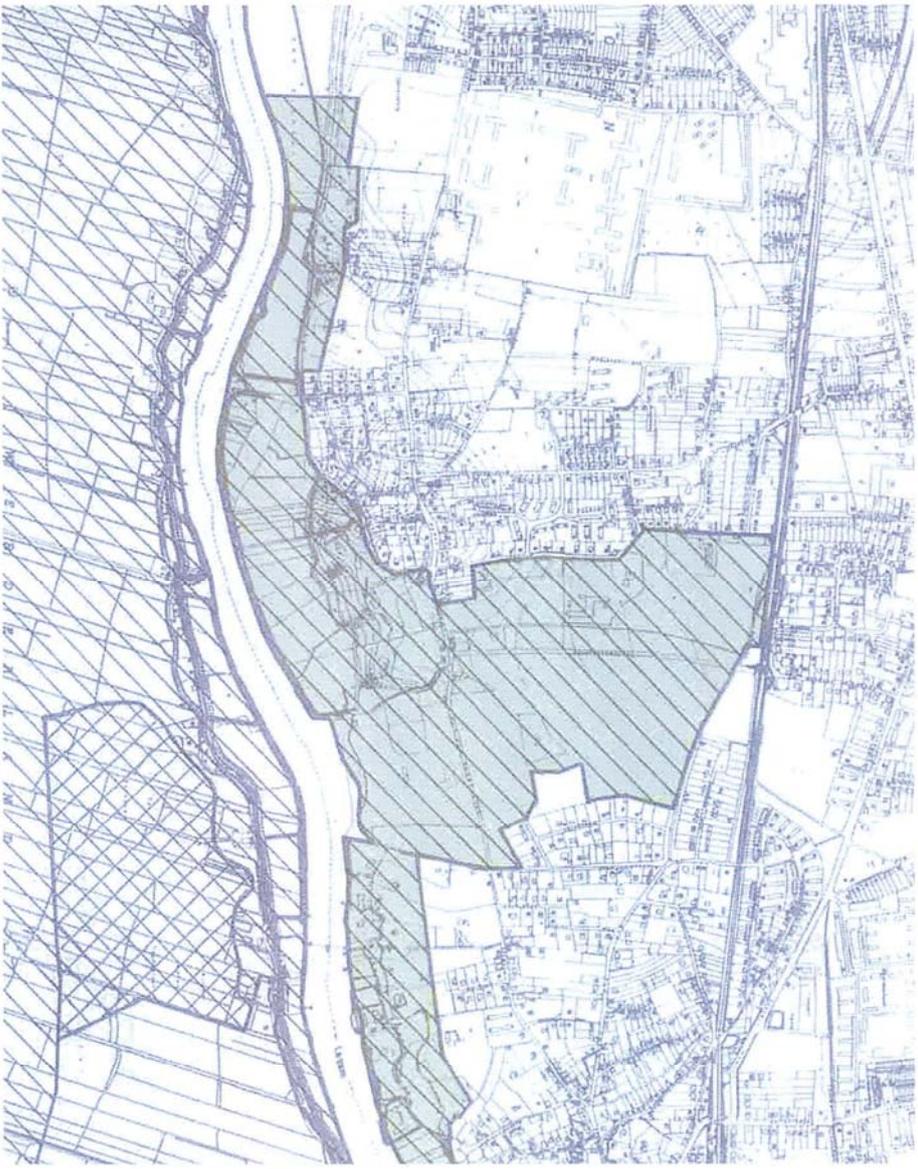


Abb. 1a Knoop's Park und dessen Umgebung sowie der Geesthang bis zur Lesum stehen unter Landschaftsschutz.
Ausschnitt aus der Karte der Landschaftsschutzgebiete in Bremen Der Senator für Inneres, 1968

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

Nach § 1 (2) der **Verordnung zum Schutz des Baumbestandes** im Lande Bremen sind geschützt

1. Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 150 cm,
2. Bäume der Gehölzart Ilex und Crataegus mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm
3. Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 300 cm.

Ein großer Teil der Altbäume am Raschenkampsweg, im Gärtnerreihe reich, im Umfeld von Haus Kränholm und in den benachbarten Teilen der Parkanlagen fallen unter diesen Schutzstatus. Für die möglicherweise zur Umsetzung des Konzepts erforderliche Rodung von der Planung betroffener Bäume ist eine Genehmigung bei der Umweltbehörde zu beantragen.

Im **Landschaftsprogramm** ist der gesamte Untersuchungsbereich als Land-

schaftspark mit den folgenden Zielsetzungen ausgewiesen:

Landschaftsbild

„Das Erscheinungsbild der Landschaft hat über den ästhetischen Wert hinaus eine besondere Bedeutung für die Erhaltung bzw. die Entstehung von Lebensqualität“.

Ziele für den besiedelten Bereich:

in Grünflächen / Grünverbindungen:

- typische Gestaltenelemente von Grünflächen (Sichtbeziehungen, besondere Raumstrukturen etc.) sind zu erhalten und zu fördern,
- denkmalgeschützte und historische Grün- und Parkanlagen bzw. deren Reste sind nach gar-

tendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu erhalten,

- topographische Merkmale und Eigenheiten sind in den Grünflächen zu erhalten und nach Möglichkeit zu verdeutlichen.

Ziele für die Erholung

Nach dem Bremischen Naturschutzgesetz sind „für die Naherholung (...) geeignete Flächen in ausreichendem Maße zu erschließen, zu gestalten und zu erhalten“.

Der Zugang zu Landschaftsteilen, die sich nach ihrer Beschaffenheit für die Erholung der Bevölkerung besonders eignen, ist zu erleichtern.

„Landschaftsteile, die sich durch (...) ihren Erholungswert auszeichnen, (...) sind von einer Bebauung freizuhalten“.

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

Grünflächen untereinander und besiedelte Bereiche mit Landschaftsräumen sind durch straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindungen zu verknüpfen.

Der Untersuchungsbereich gehört vollständig zum historischen Gesamt-Landschaftspark von Knoops Park und zählt damit zu den besonders wertvollen Erholungsräumen Bremens, deren Stärkung und Erhaltung im besonderen Interesse der Stadt liegt.

Das Grün- und Freiraumkonzept des **Stadtentwicklungskonzepts** Bremen ordnet das Bearbeitungsgebiet dem Freiraumkeil „Schönebecker Auental Knoops Park und Wald“ zu.

„Die Freiraumkeile sind für die Stadtgliederung, Erholung und Stadtökologie in Bremen von großer Bedeutung. Sie verbinden die Stadt mit der Landschaft.

Dafür gelten u.a. folgende Leitlinien:

- Sicherung und Verknüpfung des Freiraumkeiles mit der Weser
- Verbesserung des Freizeitangebots
- Beschränkung weiterer Bebauungsmöglichkeiten
- Sicherung und Entwicklung des Grünverbundes
- Verbesserung der Erreichbarkeit
- Erhaltung und Entwicklung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Ergänzung Rad- und Fußwegenetz.

Abb. 2 Übersichtsplan über das heutige Gesamtareal Knoops Park, Ansichtspostkarte (Förderverein Knoops Park)



2.2. Bewertung von Natur und Landschaft

Im Hinblick auf mögliche zukünftige Nutzungen der vorhandenen Bauten und derjenigen Freiflächen, die als potentielle Bauflächen infrage kämen, ist es erforderlich, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild in ihrer aktuellen Ausprägung zu erfassen, darzustellen und zu bewerten. So können die mit einer Umnutzung im Zusammenhang stehenden möglichen Planungen und Eingriffe in ihren Auswirkungen auf diese Potentiale eingeschätzt werden.

Das Landschaftsbild für die Aspekte der Erholung und des Kulturgutes ist von besonderer Bedeutung. Diese Gesichtspunkte werden in gesonderten Kapiteln behandelt.

Auf die ausführliche Darstellung des Bestands der Schutzgüter, ihrer Werte und Funktionen bzgl. der Leistungsfähigkeit

des Naturhaushalts wird hier zunächst verzichtet, da der eigentliche Untersuchungsbereich durch eine intensiv genutzte Kulturlandschaft geprägt ist, in der Schutzbiotope eine geringere Rolle spielen.

Ökologisch besonders wertvoll ist der Altbaubestand der Baumreihe am Raschenkampsweg, zwischen den Gärtenreiffächen, innerhalb des Baumschulbereichs sowie beim Landhaus Kränholm und im benachbarten, sogenannten „Knoops Wald“, im Knoops Park und im Park Blumenkamp. Diese Flächen bilden miteinander eine historisch geprägte, landschaftliche Einheit.

Neben ihrer Funktion als Park- bzw. Landschafts-Gestaltungsmittel sind diese Altbäume in gleichem Maße bedeutend für die ökologische Funktion des Gesamtparks und müssen erhalten

werden. Darüber hinaus unterliegen sie dem Schutz der Bremischen Baumschutzverordnung.



Abb. 3 Die ökologisch wertvollen Altbäume und Hecken am Raschenkampsweg rechts der dichte abweisende Rand des sogenannten „Knoops Wald“

2.3 Bestandsanalyse kultur- historischer Charakteristika

Im Herbst 2006 wurde der Untersuchungsbereich von den Bearbeitern auf seine heutigen speziellen kulturhistorischen Charakteristika analysiert und bewertet.

Im Hinblick auf die Zielsetzung und den Detaillierungsgrad des zu erarbeitenden Konzepts wurden bei der Analyse die verfügbaren aktuellen und historischen Unterlagen mit eigenen aktuellen Kartierungen der Bearbeiter verglichen. Besonders zu erwähnen sind hierbei die im Staatsarchiv Bremen und in der einschlägigen Literatur gefundenen historischen Planunterlagen und Fotos sowie Luftbilder vom August 1935, die beim Bauamt Bremen-Nord und „Stadtgrün“ vorhandenen Karten sowie Gutachten.

Bei dieser Quellenlage werden zwangsläufig Lücken in der Erkenntnis bleiben. Im Rahmen dieses Auftrags kann und soll grundsätzlich keine umfassende Forschungsarbeit geleistet werden. Es ist hingegen wichtig, die wesentlichen Erkenntnisse über das ursprüngliche Aussehen der historischen Freiflächen sowie über deren nachfolgende Weiterentwicklung bis zum aktuellen Zustand zu erlangen. Diese Erkenntnisse bilden den Rahmen für eine fachgerechte Einschätzung.

Das Ergebnis der Analyse wird in einer Karte dargestellt und nachfolgend erläutert.

Entwicklung des zu untersuchenden Bereichs

Den Kernbereich des Untersuchungsgebiets bildet ein Erweiterungsbereich des zum heutigen Knoops Park gehörenden, ehemaligen Landguts Wolde.

Baron Knoop hatte seinen drei Schwiegersöhnen George Albrecht, George Wolde und Wilhelm Kulenkampff auf eigenen Ländereien in unmittelbarer Nachbarschaft zu seinem Landgut Mühlenthal je ein Grundstück geschenkt. Daraus entstanden zwischen 1882 und 1905 die Landgüter Albrechtsburg, Schotteck und Kränholm. In dem Gutachten „Bestandsanalyse und Nutzungskonzept für Teilbereiche des Knoops Park“ aus dem Jahr 2005 haben die Gutachter die hohe Wertigkeit der Hausarchitekturen und Parkgestaltungen namhafter Architekten und der renommierten, weit über die Region bekannten Gartenkünstler Franz Wilhelm Benque und, ab 1895 nachfolgend,

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

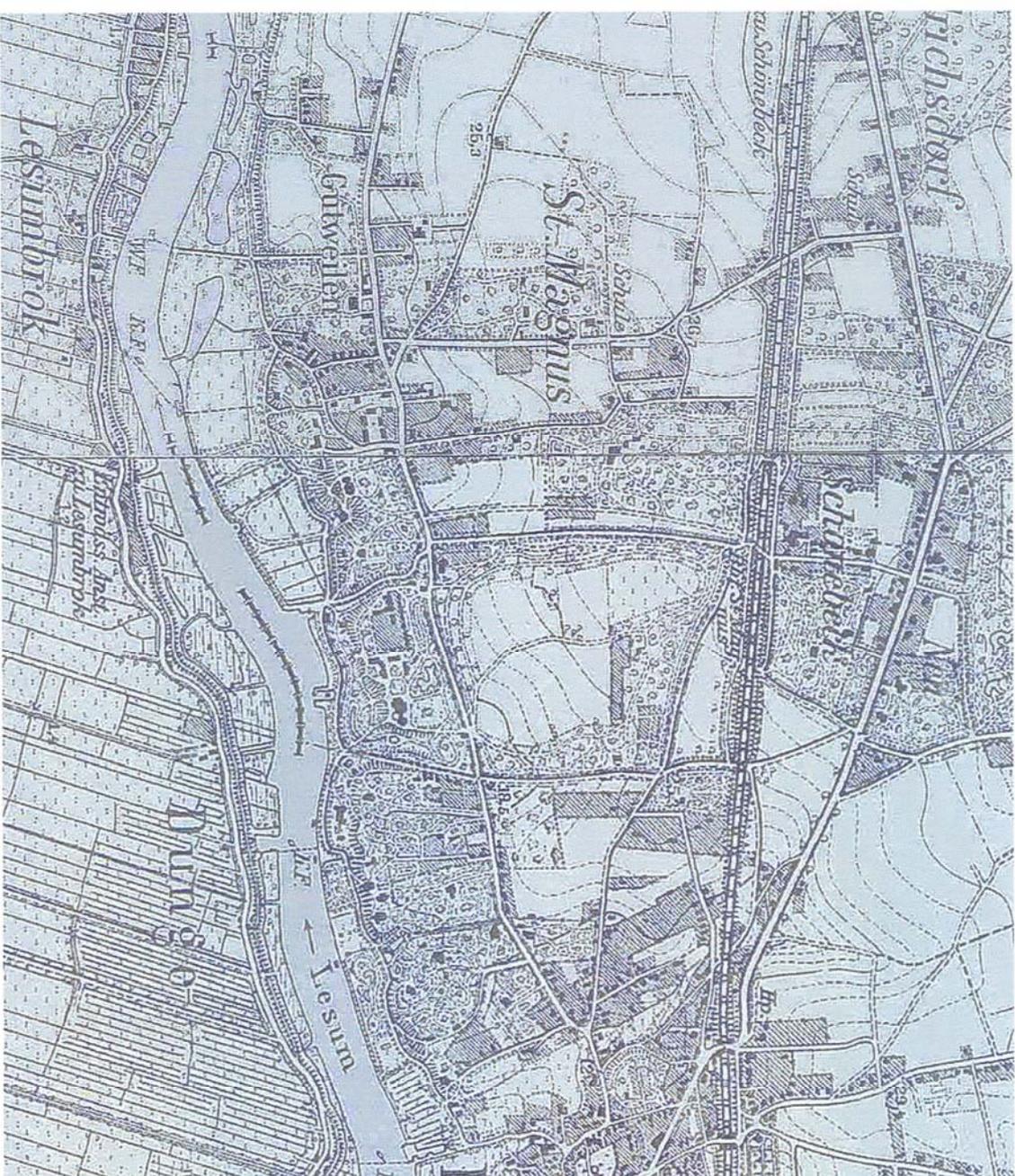


Abb. 4
Die Landgüter an der Lesum -in der
Mitte Knoops Park mit Außenpark
(Preuß. Landesaufnahme, 1919)

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

Christian Heinrich Roselius für die Landgüter Albrechtsburg und Schotteck aufgezeigt (siehe ebenda, S.10ff.). Dort wurde auch die herausragende Bedeutung der Anwesen nachgewiesen, die für Bremen so einmalig sind wie für Hamburg die Villen an der Elbchaussee in Blankenese und für Dresden die Elbschlösser.

Diese Landgüter hatten neben den repräsentativen Parkteilen um das Herrenhaus, die der Freizeitgestaltung und optischen Erbauung dienen, grundsätzlich auch größere Nutzgartenbereiche, in denen das Obst und Gemüse aber auch die Blumen für die Tafel und für im Park gelegene temporär wechselnd zu bepflanzende Schmuckbeete herangezogen wurden. Die für diese Gärten verantwortlichen Gärtner wurden hoch geschätzt und wohnten in einem eigenen Haus auf dem Gelände der Landgüter.

Auch die umgebenden Wiesen und anderen landwirtschaftlichen Flächen

wurden durch markante Baumgruppen und Baumreihen im Sinne einer Landesverschönerung zu einer Ideallandschaft aufgeschmückt. Dahinter stand die Philosophie der Aufklärung, das Schöne mit dem Nützlichen zu verbinden. Fortschrittliche Landesherren wollten mit diesen Verschönerungsmaßnahmen ein positives, bildendes Beispiel für die Bevölkerung ihrer Staaten geben. Dies wurde hier von den bürgerlichen Kaufleuten zum Wohl ihrer Umwelt kopiert.

Im Jahr 1907 wurde das Landgut Schotteck nach einem Plan des Gartenkünstlers Christian Heinrich Roselius (siehe Abb. 5) um bedeutende Flächen zwischen benachbarten Anwesen mit Gärten nördlich der Straße „Auf dem Hohen Ufer“ erweitert. Dabei handelt es sich um den zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets. Die Gestaltung erfolgte mit einer großen binnenförmigen Freifläche im Zentrum, die von einem Rundweg und lockeren Pflanzgruppen eingefasst und mit wenigen Baum- und



Abb.5 Parkerweiterung von Landgutpark Schotteck nördlich der Landstraße, Plan von Gartenarchitekt Christian Heinrich Roselius, 1907.

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

Strauchgruppen gegliedert wurde. Nach Westen schloss sich ein seitlich von Baumreihen eingefasster, regelmäßig gegliederter Gärtnereibereich mit Gebäuden an, der nach Norden in einen parkartigen Bereich mit kleinteiligen offenen Partien und einem Wechsel aus lockeren und dichteren Baum- und Strauchpflanzungen überging. Auch dieser Anlageteil wurde von einem Rundweg erschlossen und nach Westen zur heutigen Billungstraße von einem dichten Grüngürtel begrenzt. Nach Norden schloss sich an diesen Teil des Landguts Schottek der weitläufige Park des Landguts Blumenkamp an. Im Osten führte der parkartige Weg in gerader Linie durch Parkwiesen parallel zum Fahrweg der Bahnhofs-Allee (heute Raschenkampsweg) vorbei an offenen Gärten zum Bahnhof St. Magnus und zu dem jenseits der Bahnlinie gelegenen Landgut Kränholm. Zwischen dem großen, birnenförmigen Freiraum und den Parkwiesen des Landguts Blumenkamp ebenso zu den weiter östlich gelegenen aufgeschmück-

ten landwirtschaftlichen Flächen der „ornamented farm“ des Baron Knoop (heute als „Knoops Wald“ bezeichnet) und zum südlich der Straße „Auf dem Hohen Ufer“ gelegenen Kernpark um Villa Schottek bestanden weitläufige Sichtbeziehungen (siehe Luftbild aus dem Jahr 1935, Abb. 6).

Ausblicke mittels Fenstern in den transparenten Pflanzungen verzahnten die nördlich und südlich der Straße gelegenen Parkteile optisch miteinander. Die Erweiterungsflächen von Schottek wurden über die Zufahrtsallee im Osten des Parkteils um die Villa erschlossen. Das Luftbild von 1935 belegt, dass der Plan von Roselius für die Parkerweiterung in der zweiten Variante ausgeführt wurde.

Nachdem die Gemeinde Lesum Eigentümer des Landguts Schottek geworden war, übernahm das Bauamt Bre-

Abb. 6

Knoops Park mit Umgebung, Luftbild 1935



FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

men-Nord diese Park- und Gartenflächen als Baumschule und Gärtnerei. An dem östlichen Eckgrundstück wurde ein Parkplatz für Besucher von Knoops Park eingerichtet.

Im Landgutpark Blumenkamp wurden nach 1953 mit dem Haus Blumenkamp und dem St. Ihsabeenstift zwei große moderne Altenheime eingerichtet.

Östlich der ehemaligen Bahnhofsallee schloss sich der als „ornamented farm“ zu klassifizierende Teil des Knoopschen Anwesens an. An der Einmündung des Fahrwegs in die Straße „Auf dem Hohen Ufer“ steht das historische Haus des Obergärtners. Baron Knoop hatte seinen fast gleichzeitig mit dem Bremer Bürgerpark und wie dieser als Schöpfung des berühmten Gartenkünstlers Franz Wilhelm Benque entstandenen Park ab 1878 durch die Ländereien bis zur Bahnlinie erweitert. Die dortigen Felder wurden 1899 durch den bereits erwähnten Gartenkünstler Christian Heinrich Roselius in eine parkartige „ornamented farm“ umgestaltet (siehe Abb. 7)



Abb. 7 Ornamented farm als Erweiterung des Knoops Park, Gartenarchitekt Chr. H. Roselius, 1899

Das Luftbild aus dem Jahr 1935 weist die Ausführung des Plans von Roselius nach. Einzige Abweichung ist eine re-

gelmäßige Struktur aus Linden zwischen den beiden großen westlichen Freiräumen der ehemaligen Felder. Dieser Erweiterungsteil stand über Sichtbeziehungen und Wegeanschlüsse mit dem südlich der kreuzenden Straße gelegenen Kernpark um Schloss Mühltenthal in enger Beziehung.

Im Jahr 1938 erwarb die Gemeinde Lesum das Knoopsche Landgut mit allen Ländereien. Um den Park zu finanzieren, wurden am Nord- und Ostrand der Flächen der „ornamented farm“ Grundstücke als Bauland verkauft. Im darauf folgenden Jahr wurde der ältere Parkteil südlich der Straße „Auf dem Hohen Ufer“ zum öffentlichen „Waldpark Mühltenthal“ nach Plänen der Gartenarchitekten Roselius und Lütke überarbeitet (siehe Gustav Brandes, a.a.O., S. 132f.) und der Öffentlichkeit übergeben. Zwischen den beiden westlichen Freiräumen des nördlich der Straße gelegenen Parkteils der „ornamented farm“ installierte sich der Gartenbaubetrieb Homann.

In den 1970er Jahren folgten die weitere Randbebauung im Norden und Osten an den neuen Erschließungsstraßen „Kastanienallee“, „Mühlenthal“ und „An Knoops Park“ sowie der Bau von Tennisplätzen und einem Rasenplatz auf einer ehemaligen Freifläche in einem in den 1930er Jahren aufgestorbenen östlichen Parkwaldbereich.

Das nördlich der Bahnlinie gelegene Landgut Kränholm musste bei dem Bau der B74 weichen. Das Gut hatte Wilhelm Kulenkampf gehört. In einem durch den Gartenkünstler Franz Wilhelm Benque 1875 gestalteten kleinen Park stand ein ländliches Haus, das in den 1890er Jahren nach Plänen der Architekten Eduard Gildemeister und Sunkel errichtet worden war.

Das Landhaus wurde im rechten Winkel zu dem historischen Obergärtnerhaus an der Ecke „Auf dem Hohen Ufer“ / „Raschenkampsweg“ als zweistöckiger

Bau wieder aufgebaut. Hinter dem Gebäude wurde der durch eine Zaun- und Toranlage abgeschlossene Betriebshof der Gartenbauabteilung des Bauamts Bremen-Nord eingerichtet. Vor dem historischen Landhaus wurde ein ländlicher Mustergarten angelegt.

Aktuell wurde 2006 der Betriebshof des Bauamtes Bremen-Nord samt der Baumschule und Gärtnerei von Stadtgrün Bremen übernommen.

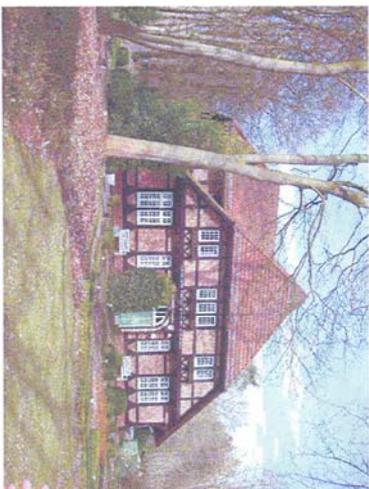


Abb. 8 Haus Kränholm heute

Kulturhistorische Bedeutung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet und die umgebenden, mit diesem in Beziehung stehenden Flächen wurden von den Bearbeitern daraufhin untersucht, was im heutigen Gelände noch an historischer Originalsubstanz oder -struktur vorhanden ist und welche kulturhistorische Bedeutung die Flächen heute haben. Das Ergebnis dieser Analyse wird in der Karte „Bewertung kulturhistorischer Strukturen“ dargestellt (siehe Abb. 15).

Um die historische Originalstruktur- und -substanz im Untersuchungsgebiet zu identifizieren, wurden das historische Luftbild aus der Zeit um 1935 sowie die Karte der Preußischen Landesaufnahme von 1919 und der ausgeführte Entwurf des Gartenarchitekten Christian Heinrich Roselius von 1907 mit dem heutigen Luftbild und der aktuellen Deutschen Grundkarte DGK sowie eigenen Kartierungen abgeglichen. Histori-

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

sche Fotografien, die die Erkenntnisse über das frühere Aussehen im Detail dieses Bereichs erlauben würden, sind nach aktuellem Kenntnisstand rar gesät.

In der Karte werden die Bereiche „von besonderer kulturhistorischer Bedeutung“ hellgelb und die „erhaltene kulturhistorische Originalstruktur“ dunkelgrün dargestellt. Die gestrichelten gelben Linien zeigen dabei die eindeutig nachgewiesenen und heute noch vorhandenen historischen Wegeverläufe.

In der Farbe Violett werden die Beeinträchtigungen und Störungen des historischen Charakters des Untersuchungsbereichs dargestellt. Dabei werden gestörte Bereiche in weiter Schraffur, stark beeinträchtigte Zonen mit weiträumiger Wirkung in enger Schraffur und weithin sichtbare zerstörte Bereiche vollfarbig dargestellt.

Der Parkteil zeigt bis heute weitgehend noch die historische Raumkomposition. Die noch vorhandene historische

Grundstruktur beinhaltet vor allem einige Parkwege sowie die Baumreihen am Raschenkampsweg (Kastanien) und an dem in Richtung Bahnhof St. Magnus geführten Parallelweg (dort inzwischen nachgepflanzte kleinkronige Gehölze), Baumgruppen und –solitär im Bereich der großen birnenförmigen Freifläche, beim Haus Kränholm sowie im Park Blumenkamp, innere und äußere historische Baumrandstrukturen beim „Knoops Wald“, an der Billungstraße und beim Park Blumenkamp.

Zum Teil ist das historische Erscheinungsbild des Untersuchungsbereichs durch dichte Rahmenpflanzungen an ehemals einsehbaren Standorten heute „überdeckt“ oder „überlagert“. Insbesondere zeigt sich dies bei dem Parkplatz an der Ecke des Raschenkampswegs, bei dem nördlich davon gelegenen Lagerplatz und bei der Grenze zum Park des Landguts Blumenkamp. Generell stimmen die Baumschul- und Gärtnereiflächen überwiegend noch mit der historischen Nutzung überein, sind aber

in ursprünglich parkartig ausgeformte Bereiche hineingewandert. Sie zeigen mit ihren Frühbeeten aus Betonfertigteilen und dem massiven, funktionalen Stahlkor heute eher das Bild eines Gewerbebetriebs. Der Zusammenhang mit dem südlich der Straße gelegenen älteren Parkteil um die Villa Schotteck ist durch die massive Toranlage, den fehlenden Übergang und die beidseitige Pflanzung heute verschleiert.

Der Betriebshof um das Haus Kränholm, ist mit seinen Remisen und Lagerplätzen als eine starke Beeinträchtigung des historischen Parkbilds zu werten. Durch diese Anlagen werden zusätzlich zu den negativen Auswirkungen auf den Parkcharakter die ursprünglichen Zusammenhänge der west- und östlich des Raschenkampswegs gelegenen Parkteile optisch und funktional zerschnitten. Dies gilt analog auch für die in den großen Freiräumen des heutigen „Knoops Wald“ angesiedelten Betriebs- und Sportanlagen (Tennisplätze und Rasenplatz).

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

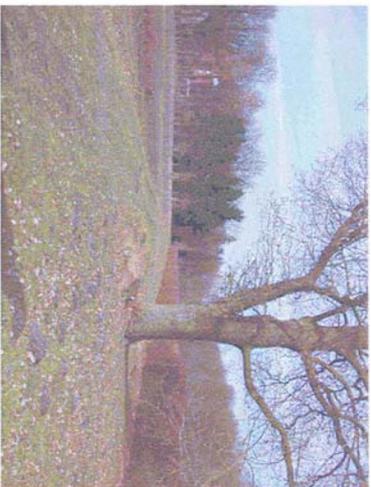


Abb. 9 Offener Freiraum mit einzelnen Altbäumen, Baumschule Stadtgrün Bremen



Abb. 10 Parkartig geprägter Freiraum nach Norden zur Bahn



Abb. 11 Nördlich angrenzender Park Blumenkamp



Abb. 12 Gärtnereigelände im Westen



Abb. 13 Gewerlich geprägtes Betriebshofgelände



Abb. 14 Parkplatz am Raschenkampsweg durch hohe Bepflanzung eingeschlossen

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

Durch die Verdichtung der südlichen Partien des „Knoops Wald“ ist der Zusammenhang mit den älteren Parkteilen südlich der Straße heute kaum noch abzulesen und zu erleben.

Beim Landgutpark Blumenkamp beeinträchtigen die Strukturen des Blindengartens das charakteristische Parkbild. Die beim historischen Herrenhaus angebauten Gebäude wirken sich negativ aus. Im Bereich der grossflächigen Altenheimbauten wurde das historische Erscheinungsbild des Parks weithin sichtbar zerstört und zum Rahmen für die massiven Baukörper reduziert.

Die Besonderheit und Einmaligkeit der Landgüterstruktur von dem heutigen Knoops Park wurde in dem Gutachten „Bestandsanalyse und Nutzungskonzept für Teilbereiche des Knoops Park“ aus dem Jahr 2005 ausführlich nachgewiesen und erläutert.

Bei dem ehemaligen Landgut Wolde mit der Villa Schotteck, zu dem der Untersuchungsbereich mit Ausnahme

des zum „Knoops Wald“ zu zählenden Bereichs von Haus Kränholm und dem heutigen Betriebshof von Stadtgrün

Bremen, gehört, handelt es sich um eines der letzten großen Kaufmannsanwesen im Weichbild der Stadt Bremen. George Wolde hat erfolgreich seinem Schwiegervater in der Qualität und Vielfalt der Ausgestaltung seines Landguts nachgeeifert und einen ebenbürtigen, fast autarken Landsitz in der charakteristischen Formensprache des ausgehenden 19. und frühen 20. Jahrhunderts geschaffen, der ganz den zeitgenössischen Tendenzen in der deutschen Gartenkunst entsprach.

Der Zusammenhang von Herrenhaus und Park- sowie Gartenbereichen ging bei den weiter östlich gelegenen Parkteilen durch den Verlust der Herrenhäuser leider verloren, weiter westlich sind anschließende Landgüter sind inzwischen gar gänzlich verschwunden. Durch den Wiederaufbau des translozierten Hauses Kränholm an der südwestlichen Ecke des „Knoops Wald“ hat man die von Anbeginn räumlich auf-

einander bezogenen Familienanwesen wieder zusammengeführt.

Als eine der wenigen, bis heute erhaltenen repräsentativen Parkschöpfungen ihrer Zeit in der Bremer Region mit prägenden zeitypischen gartenkünstlerischen Gestaltungsformen werden dem Ensemble des heutigen Knoops Park mit all seinen Bestandteilen eine (garten-)künstlerische und wissenschaftliche Bedeutung als sozialgeschichtliches Sachzeugnis bremischer großbürgerlicher Lebensart der Zeit zwischen 1810 und 1910 und als lokalarchitektur-geschichtlich bedeutendes Objekt bescheinigt. An der langfristigen Erhaltung des Parks einschließlich aller dazu gehörenden Teile und Elemente besteht daher zweifelstfrei ein übergeordnetes öffentliches Interesse. **Damit ist auch die kulturhistorische Bedeutung seiner Struktur und Substanz entsprechend von „besonderer Bedeutung“ einzustufen.**

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

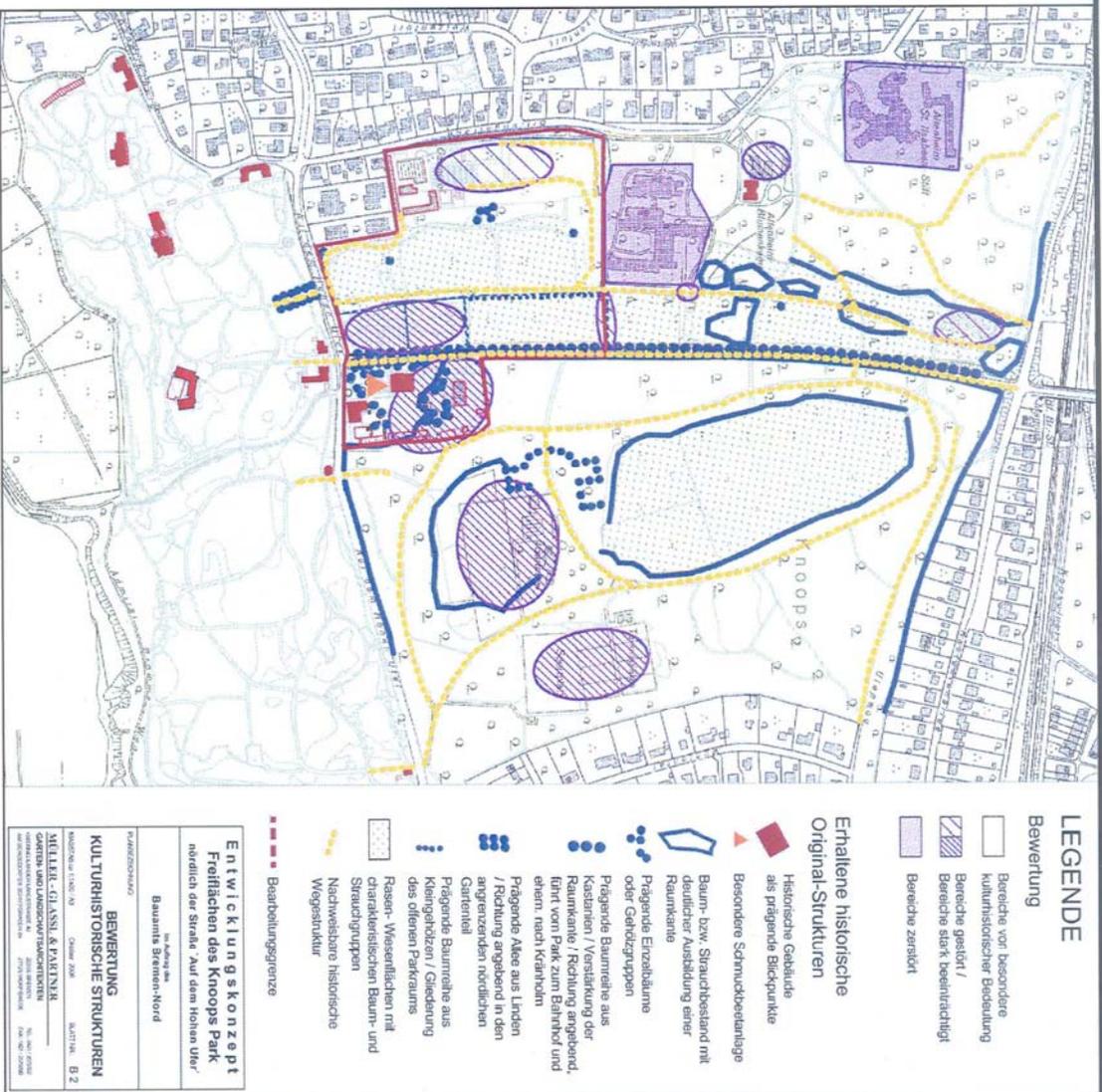


Abb 15 Karte Bewertung kulturhistorische Strukturen, Müller-Glassl & Partner 2006

2.4 Bestandsanalyse Landschaftsbild und Erholung

Naturnähe, die Vielfalt an Strukturen und Elementen, Identität und Benutzbarkeit bestimmen die Erholungsseignung eines Raumes. Das Naturerleben erfordert entsprechende räumliche Eigenschaften: Naturnahes Vorkommen von Pflanzen und Tieren, abwechslungsreiche Strukturen beeinflussen die Wahrnehmung und das ästhetische Empfinden. Unter Identität eines Raumes wird nach Kiemstedt dessen Eigenart und Unverwechselbarkeit als Spiegel der natur- und kulturgeschichtlichen Entwicklung angesehen. Eine Voraussetzung für die Erholung ist, dass die Natur zugänglich und erreichbar ist. Die Möglichkeit, naturbezogene Erholungsaktivitäten ausüben zu können wie Spazieren, Radfahren, Naturbeobachtung oder Picknick, beeinflussen ebenfalls die Erholungsseignung eines Raumes.

Sehr entscheidend für die Betrachtung des Erholungsspekts ist somit auch die Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes und der Landschaftserlebnisfunktion. Die Bewertung richtet sich nach dem ästhetischen Eigenwert und der Bedeutung des sinnlichen Wirkbereiches.

Im Herbst 2006 wurde von den Bearbeitern eine entsprechende örtliche Analyse und Bewertung des Untersuchungsbereichs vorgenommen. Das Ergebnis wird in der Karte „Bewertung Landschaftsbild – Erholung“ dargestellt.

Wichtiges Grundelement der Landschaft ist seit der Gestaltung durch Roselius der offene Charakter der Flächen, die im Kontrast stehen zu dem durch Altbaubestand geprägten Parkbereich des heutigen „Knoops Wald“.



Abb. 16 Freiraum mit offenem Charakter, Baumschulgelände Stadigrün

Dieser über den Untersuchungsbereich hinausgehende Kultur- und Erlebnisraum wird bestimmt durch seine ablesbare Landschaftsgestaltung mit den durch die Baumstellungen geschaffenen Parkräumen und den darin

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

geführten Sichten, durch seine prägenden Altbäume in Reihen und an den Parkrändern dichter Bestände an den Längsseiten der einzelnen Parkteile und an den angrenzenden Straßen und die historischen Bauwerke.

Das Anwesen von Knoops Park bietet in seiner Gesamtheit aller oben genannten Punkte von der Gestaltung und vom Landschaftsbild her mit seiner Abwechslung und Vielfalt der Parkbilder gute Voraussetzungen der Erholungseignung.

Der Erholungswert dieser Faktoren wird noch gesteigert durch die hohe kulturhistorische Bedeutung des Anwesens. Neben dem reinen Naturerleben steht die besondere Bedeutung des Parks als kulturhistorisch wertvolle Parkschöpfung mit den charakteristischen Merkmalen der Gartengestaltung in der Zeit vom frühen 19. bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts. Hier wird regionale und

überregionale Kulturgeschichte der Wohnkultur der Bremer Kaufleute in besonderer Weise sichtbar und nachvollziehbar, die der nordwestlich an die Stadt Bremen angrenzenden Region der sogenannten „Bremer Schweiz“ ein unverwechselbares Gepräge verliehen hat. So wird die besondere Bedeutung des Parks für die Erholung entscheidend auch durch die unbewusst spürbare Einzigartigkeit und Exklusivität des historischen Anwesens bestimmt.



Abb. 17 Haus Kränholm mit altem Baumbestand

Aktuelle Bedeutung des Untersuchungsbereichs für Freizeit und Erholung

Die aktuelle Funktion und Bedeutung für die Erholung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Vielfalt und Attraktivität, den Pflanzen mit ihren jahreszeitlichen Aspekten und den zu beobachtenden Tieren sowie der Erschließung und der kulturhistorischen Bedeutung des Untersuchungsbereichs.

Die Bewertung der Erleistungsstrukturen wird in der Karte „Bewertung Landschaftsbild – Erholung“ (siehe Abb. 18) in den folgenden Abstufungen dargestellt:

- Bereiche von besonderer Bedeutung für die Freizeit und Erholung (hellgrün)
- Bereich von einfacher Bedeutung für die Freizeit und Erholung (dunkelgrün) und
- gestörte Bereiche (violett).

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

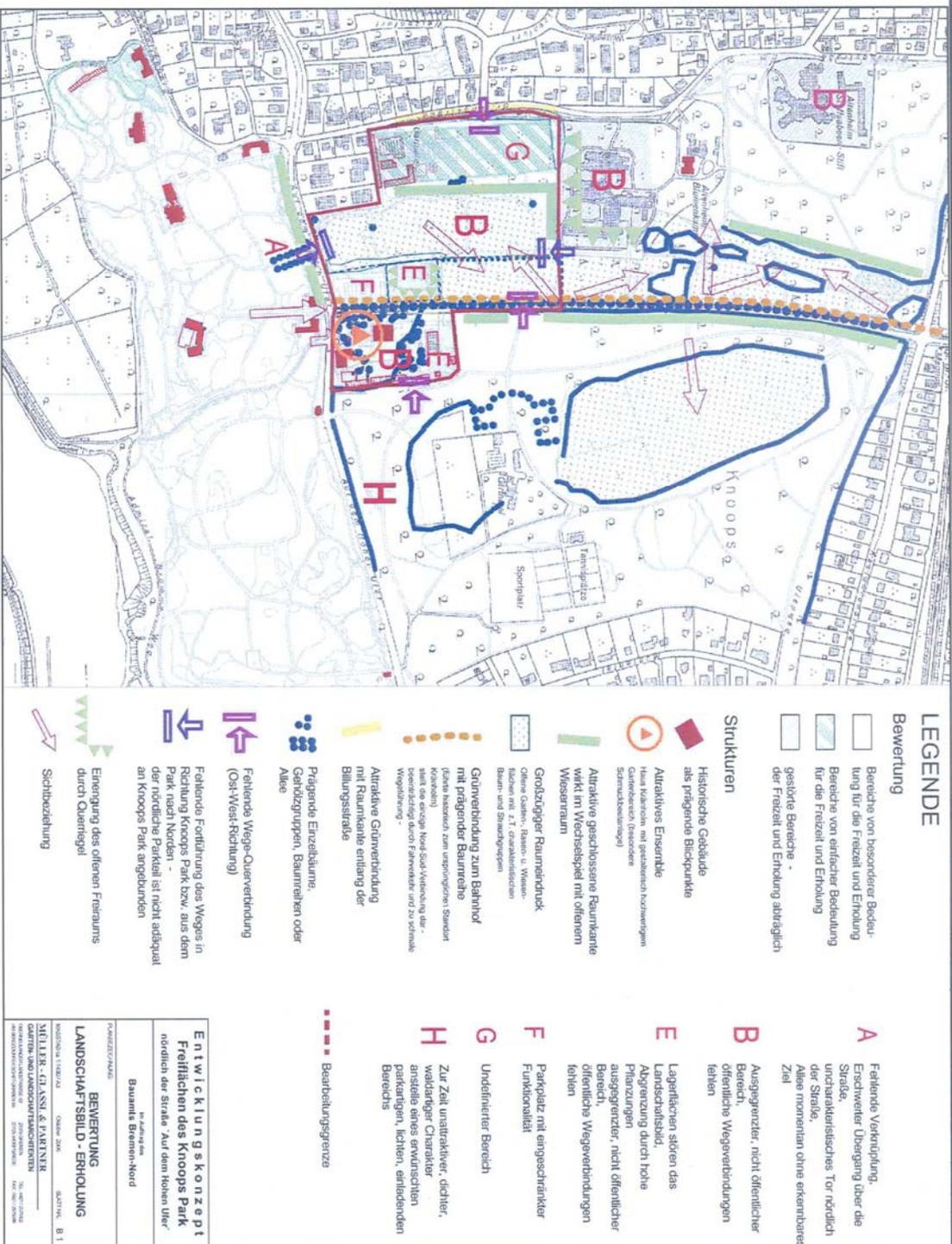


Abb. 18 Karte Bewertung Landschaftsbild und Erholung, Müller-Glassl & Partner 2006

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“- ENTWICKLUNGSKONZEPT

Darüber hinaus werden die für die Freizeit- und Erholungsnutzung wichtigen Elemente wie Parkeingänge, Parkplätze und Sonderanlagen dargestellt, sowie einige besonders attraktive Strukturen und Elemente und negativ wirksame Situationen herausgestellt. Die außerhalb des Untersuchungsbereichs liegenden Flächen wurden mit Ausnahme der südlich der Straße „Auf dem Hohen Ufer teilweise mit betrachtet, insofern sie untrennbar zu der kulturhistorisch-landschaftlichen Einheit gehören oder auf diese unmittelbar einwirken.

Die Bereiche von besonderer Bedeutung für die Erholung werden durch die Strukturmerkmale des Natur- und Kulturerlebens gekennzeichnet. Der Erholungswert des Anwesens korrespondiert stark mit der jeweiligen kulturhistorischen Bedeutung der einzelnen Strukturen und Elemente. Besitzt eine Geländestruktur beispielsweise eine hohe kulturhistorische Bedeutung, so ist deren

Bedeutung für die Erholung in der Regel ebenfalls hoch einzuschätzen. Maßgebend ist hierbei auch der Erhaltungsgrad der gartenhistorischen Struktur- und Gestaltungselemente, da die Erholungssuchenden unbewusst die Authentizität einer unverfälschten historischen Gartenschöpfung aufnehmen.

In dem vorausgehenden Kapitel konnte festgestellt werden, dass über den Untersuchungsbereich hinausgehend die gesamten, zum Knoops Park im weitesten Sinne gehörenden Flächen ebenso wie der sich nördlich anschließende Park Blumenkamp eine hohe kulturhistorische Bedeutung besitzen. Hinzu kommt das mit großen offenen Räumen und auffälligen Baumstrukturen gestaltete Landschaftsbild, sodass fast dem gesamten hier betrachteten Bereich eine hohe Bedeutung für die Freizeit und Erholung bescheinigt wird. Davon ausgenommen wird eine Partie an der Billungstraße, bei der die

historischen Parkstrukturen teilweise zerstört wurden und die heute undefiniert wirkt. Diese Fläche hat heute nur eine einfache Bedeutung für die Freizeit und Erholung.

Dahingegen wirken einige vollkommen unerschlossene Bereiche, in denen die charakteristische historische Struktur und Substanz des Landschaftsbilds zerstört wurde und von denen Störungen für das Landschaftsbild ausgehen, als Störbereiche für die Freizeit- und Erholungsnutzung des Untersuchungsbereichs. Dazu zählen insbesondere die Altenheime mit ihren hohen und großflächigen Funktionsbauten, aber auch die Gärtneröffnungen mit ihren Frühbeeten sowie der Lagerplatz und Betriebshof. Hinzu kommt, dass diese Bereiche, in sich abgeschlossen, die Öffentlichkeit ausschließen. Das Haus Kränholm mit dem gestalterisch hochwertigen Mustangarten bildet einen attraktiven Blickpunkt und Linden

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

tifikationspunkt von besonderer Bedeutung für die Erholung im Untersuchungs-
bereich. Zusammen mit dem benach-

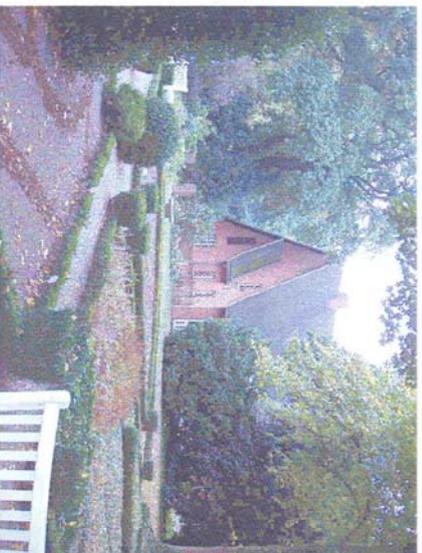


Abb. 19 Blick über die Schmuckbeetanlage
Haus Kränholm zum ObergärtnertHaus

barten ObergärtnertHaus und der
Scheune bildet es ein nachvollziehbares
Ensemble von ländlichem Charakter.
Als Mangel wirken sich hier für die
Freizeit- und Erholungsnutzung die in

unmittelbarer Nachbarschaft zum Haus
Kränholm gelegenen, ausgegrenzten
und an einen Gewerbebetrieb erinnernden
Bereiche des Lagerplatzes sowie
die fehlenden öffentlichen Wegebezie-
hungen in Ost-Westrichtung aus.

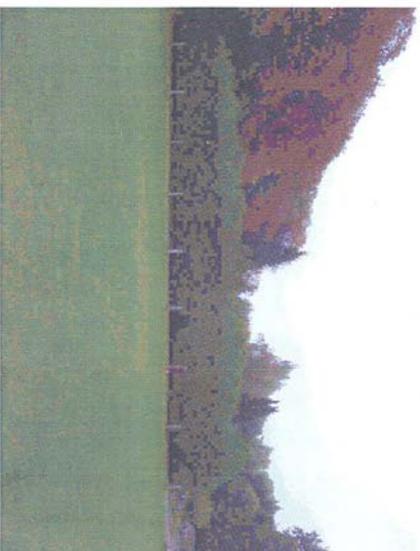


Abb. 20 Hinter einer dichten Abpflanzung
befindet sich ein Lagerplatz für Bau-
materialien – der nutzbare offene
Freiraum wird hier unterbrochen



Abb. 21 Offene gepflegte Parkräume mit
Altbaubestand im nördlichen
Teil des Grünraums

Attraktiv sind für das Landschaftserleb-
nis auch die langgestreckten waldarti-
gen Raumkanten, die den offenen Park-
wiesenraum zwischen der Straße „Auf
dem Hohen Ufer“ und dem Bahnhof von
St. Magnus am Raschenkampsweg
entlang beidseitig begleiten. Besonders
abwechslungsreich sind im nördlichen
Park Blumenkamp die Baum- und

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

Strauchinseln zur Gliederung der Parkwiesen gestaltet. Hier führt der teilweise gute Pflegezustand zusätzlich zu einem Wohlfühleffekt.

Störend wirken sich hier neben der für diesen Parkbereich uncharakteristische Aussicht auf die Funktionsbauten des



Abb. 22 Teile des Altenheims Blumenkamp wirken optisch in den Freiraum.

Altenheim Blumenkamp und die baulichen Strukturen des Blindengartens die optische Einengung des Parkwiesentraumes durch mehrere Querriegel, die fehlende Querverbindung und die fehlende Weiterführung des Wegs vom Park Blumenkamp nach Süden in der Sichtachse in den ausgegrenzten, eigentlichen Untersuchungsbereich hinein. Auch aus Richtung der Villa Schotteck ist eine Fortführung des Wegs, der dort durch die hinführende Allee betont wird, in den verschlossenen Bereich unmöglich. Hinzu kommen hier neben der fehlenden Verknüpfung und dem uncharakteristischen, rein funktionalen Stahltor ein erschwerter Übergang über die Straße. Der nördliche Parkteil des Untersuchungsgebiets ist nicht adäquat an Knoops Park angebunden.

Dies gilt auch für die schlechten Verbindungen weiter östlich zwischen dem älteren Teil und dem sogenannten

„Knoops Wald“. Letzterer wirkt von Süden heute sehr dunkel, da die dortigen offenen Partien der ehemaligen Gestaltung überwiegend zugewachsen sind.

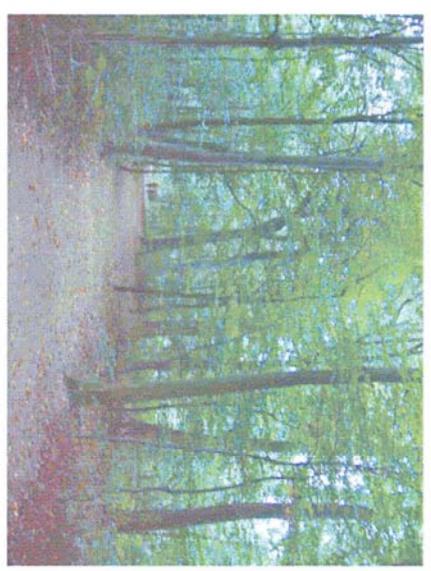


Abb. 23 Dichte Baumbestände anstelle von lichten Partien im Bereich nördlich Auf dem Hohen Ufer

Bei dem Parkplatz für die Parkbesucher an der Ecke des Raschenkampsweg ist die Einfahrt nahe der Kreuzung

ungünstig platziert. Der Übergang zum Knoops Park für die Besucher ist ungelöst.

Die attraktive Grünverbindung entlang der Billungstraße lädt durch den Fußweg zu Spaziergängen ein. Hier fehlt die Verbindung nach Osten in den nördlichen Parkteil hinein und in Richtung „Knoops Wald“.

2.6 Städtebauliche Bewertung

Die Bauflächen haben seit den 1930er und verstärkt seit den 1970er Jahren den Freiraumkeil „Schönebecker Auetal Knoops Park und Wald“ von Westen, Norden und Osten eingeeengt.

Zusätzlich sind innerhalb der Grünstruktur noch die Großbauten der beiden Altenheime entstanden. Die Funktion des Freiraumkeils ist durch die in den vergangenen Jahrzehnten entstandenen Baustrukturen gefährdet.

Die vorhandene Grünverbindung von Knoops Park über den Raschenkampsweg zum Bahnhof von St. Magnus ermöglicht zwar eine Verknüpfung mit den weiter nördlich gelegenen Wohngebieten, der vorhandene Gehweg ist aber zu eng und in seiner Oberflächenbeschaffenheit zu uneben. Zwischen den auf der West- und Ostseite des Freiraumkeils gelegenen Wohngebieten fehlt heute die fußläufige Verbindung ganz.



Abb. 24 Die Grünverbindung entlang des Raschenkampsweg wird im Bereich zwischen Haus Kränholm und Park-/Lagerplatz räumlich auf den schmalen Fußweg reduziert.

2.5 Gebäude

Die detaillierte Untersuchung der im Untersuchungsbereich gelegenen Gebäude war nicht Bestandteil des Auftrags.

3. Entwicklungskonzept

Nach Abwägung der relevanten Belange wird auf der Grundlage der hier dokumentierten Bestandsanalyse ein Entwicklungskonzept für das untersuchte Gebiet erstellt. Diejenigen, außerhalb des Untersuchungsbereichs gelegenen Partien, die in einem direkten gestalterischen oder funktionalen Bezug zu diesem stehen, wurden im Konzept mit berücksichtigt.

Das Entwicklungskonzept für den gesamten Untersuchungsbereich umfasst zunächst die Abwägung potentieller Bauflächen und Vorschläge für ein grobes Nutzungskonzept für Haus Kränholm. Schließlich werden Flächenfunktionen und –nutzungsbereiche zur Verbesserung der Gestaltung und der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieses wichtigen Parkbereichs dargelegt.

3.1 Potentielle Bauflächen

Historische Parkanlagen, die in ihrem Erscheinungsbild weniger gepflegt erscheinen und daher oder wegen Strukturmängeln für den Laien nicht eindeutig als kulturhistorisches Dokument von herausragendem Wert „auf den ersten Blick“ ablesbar und erlebbar erscheinen, fallen häufig Bauwünschen zum Opfer. Das hier erarbeitete Entwicklungskonzept soll auch dazu dienen, im Interesse der Bürger eine schleichende Aufsedelung der für die Erholung und die Stadtökologie wichtigen Parkflächen zu verhindern und durch eine fachgerechte städtebauliche Vorsorge langfristig kulturhistorisch wertvolle Anlagen zu bewahren, die den Bürgern eine besondere Identifikationsmöglichkeit geben.

Da im Ortsteil St. Magnus grundsätzlich stets der Wunsch nach attraktiven Bauflächen besteht, wurde hier geprüft, inwieweit zur Ergänzung der beste-

henden Wohnbauflächen weitere potentielle Bauflächen im Untersuchungsgebiet überhaupt denkbar wären. Möglicherweise werden auch zur Finanzierung der Umsetzung dieses Gesamtentwicklungskonzepts entsprechende Bauflächen benötigt werden.

In einem weiteren Schritt werden unter Betrachtung des städtebaulichen Zusammenhangs Vorschläge über die Lage solcher potentiellen Bauflächen sowie grobe Angaben zu ihrer Erschließung, Aufteilung und zur Art einer Bebauung gemacht. Schließlich werden Kriterien aufgestellt, die bei einer potentiellen Bebauung im Interesse der Erhaltung des wertvollen historischen Parks sowie der ökologischen und stadtklimatischen Funktionen und des Erholungswerts des Untersuchungsgebiets zu erfüllen sind.

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Frage, ob sich im Untersuchungsgebiet potentielle Bauflächen finden lassen, hat sich insbesondere an den definierten Zielen des Entwicklungskonzepts und an den in der Bestandsanalyse den einzelnen Bereichen zugeordneten Wertigkeiten zu orientieren.

Zu den elementaren Zielen des Gutachtens gehören die Nutzung der parkartigen Flächen für die Öffentlichkeit, die Verbesserung des Freizeit- und Erholungswerts und der Grünstruktur.

Bei der Bewertung des Untersuchungsgebiets konnten dem Gelände als Teil der Knoop'schen Gesamtparkanlage eine besondere kulturhistorische sowie eine hohe Bedeutung für die Freizeit und Erholung bescheinigt werden (siehe Kapitel 2.3 und 2.4). Dort, wo die historischen Parkstrukturen teilweise zerstört wurden und Partien heute undefiniert wirken oder durch uncharakteristische Strukturen das Parkbild stören und die

Öffentlichkeit ausschließen, sind auch deren kulturhistorischer - oder Freizeit- und Erholungswert aktuell gestört und als direkte Auswirkung die Bedeutung für diese Faktoren gemindert. Dies betrifft den Bereich im Westen an der Billungstraße, den Park- und Lagerplatz sowie den Betriebshof am Haus Kränholm.

Die hohen, großflächigen Funktionsbauten der beiden Altenheime wirken sich nicht nur als Störbereiche auf das historisch gewachsene Parkbild und für die Freizeit- und Erholungsnutzung aus, sondern stören auch aus städtebaulicher und stadökologischer Sicht, da mit ihrem Bau auch im Westen eine ähnliche Entwicklung wie im Nordosten und Osten von „Knoops Wald“ eingeleitet wurde, die die Funktion des Freiraumkeils „Schönebecker Auetal Knoops Park und Wald“ gefährdet.

Da die Grünstruktur und der Freizeit- und Erholungswert des Untersuchungs-

bereichs verbessert und die stadökologische Funktion erhalten werden sollen, kommen Bereiche mit „besonderer kulturhistorischer Bedeutung“ und damit wie weiter oben beschrieben mit Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion nicht für eine künftige Bebauung infrage.



Abb. 25 Die Öffnung des Baumschulgeländes schafft eine offene Grünverbindung von Landgut Schotteck nach Norden

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

Sowohl aus grünstrukturellen, kulturhistorischen, Erholungs-, Freizeitnutzungs-, städtebaulichen und stadtoökologischen Gründen ist es sinnvoll, den vorhandenen Grünzug am Rassenkampsweg und an der westlich dazu parallel verlaufenden, teilweise schon als Weg ausgebildeten Achse mit ihren offenen Seitenflächen der heutigen Baumschule und Wiesen weiter zu fördern und im Sinne der geforderten Funktionen zu optimieren.

Das attraktive Haus Kränholm mit seinem davor gelegenen Garten, dem benachbarten Obergärtnerhaus und der historischen Scheune am Rande des großen waldartigen Parkgebiets birgt als nachvollziehbares Ensemble von ländlichem Charakter und Charme ein großes Potential, das es zu schöpfen gilt. Eine weitere Bebauung an dieser Ecke würde den besonderen Charakter und die Attraktivität dieser Situation stark beeinträchtigen und damit den

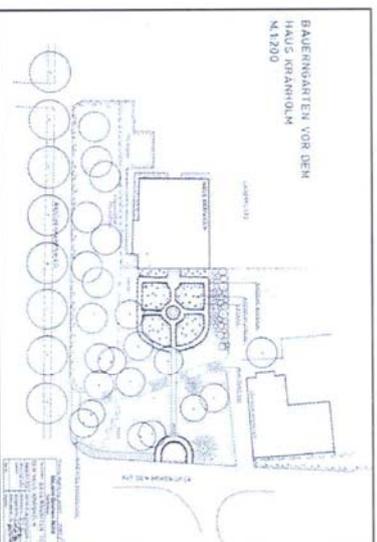


Abb. 26 Haus Kränholm mit Schmuckanlage und Obergärtnerhaus – hier auf einem Plan von 1982 – ist als wichtiges prägendes Ensemble zu erhalten.

Zielen des Entwicklungskonzepts entgegenwirken. Es gilt im Gegenteil, diese Situation dahingegen zu optimieren, dass sie für die Öffentlichkeit zugänglicher, in einzelnen Strukturen dem besonderen Charakter mehr angepasst wird und künftig mehr Funktionen für die Freizeit- und Erholungsnutzung übernehmen kann.

Anders hingegen ist die Situation im Westen des Untersuchungsgebiets zwischen der Billungstraße, dem sich an der Straße „Auf dem Hohen Ufer in ehemaligen Gärten entwickelten Baubereich, dem Baumgürtel vor den Feldern der Baumschule und dem großen Altenheimgebäude. Die historischen Gärtnereiflächen haben sich nach dem zweiten Weltkrieg in diesem Bereich, der ursprünglich teilweise parkartige Züge aufwies, ausgedehnt. Dabei entwickelten sich uncharakteristische bauliche Strukturen mit Frühbeeten aus Beton und gewerbemäßig wirkenden Gewächshäusern sowie undefiniert wirkenden Brachflächen. Dieser für die Öffentlichkeit unzugängliche Bereich wirkt sich aktuell störend auf das charakteristische Parkbild aus. Im Sinne des Konzepts ist dieser Teil daher für die Freizeit- und Erholungsnutzung zu optimieren. Dies wäre mit einem Abriss derjenigen Baulichkeiten, die vom Gärtnerei- und Baum

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

schulbetrieb von Stadtpark Bremen nicht mehr benötigt werden und einer gestalterischen Annäherung an das charakteristische Parkbild unter Integration damit zu vereinbarender aktueller Nutzungen mit einem zu vertretenden Aufwand machbar.

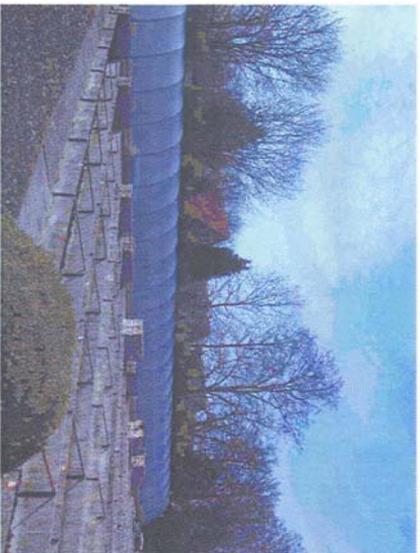


Abb. 27 Sollte eine Finanzierungsquelle für die Umsetzung des Konzepts fehlen, böte sich das Gärtneregelände als einzige Fläche für eine mögliche Bebauung an.

Sollte dringend eine Baufläche im Untersuchungsbereich gefunden werden müssen, um die Verwirklichung des Entwicklungskonzepts zu finanzieren, so kann diese aus den im vorausgehenden schon genannten Gründen ausschließlich an diesem Standort verwirklicht werden (siehe Abb. 31 Entwicklungskonzept). Dabei darf die Baufläche sich entlang der Billungstraße nicht zuletzt auch aus städtebaulichen Gründen maximal zwischen der bereits bestehenden Bebauung im Süden und dem Grundstück des südlichen Altenheimgebäudes und zwischen dem Grünzug an der Straße und dem östlich angrenzenden Baumgürtel erstrecken. Aus stadtkologischer Sicht wäre dies die letzte Baufläche südlich der Bahnlinie innerhalb dieses Freiraumkeils („Schönebecker Auental Knoops Park und Wald“), die man noch in lockerer Form und mit einer ausreichend breiten Grünverbindung in west-östlicher Richtung baulich nutzen

könnte, ohne den wirkungsvollen Fortbestand desselben ernsthaft zu gefährden.



Abb.28 Auch bei einer möglichen Bebauung der westlichen Flächen des Untersuchungsgebiets ist die attraktive Grünverbindung entlang der Billungstraße zu erhalten und weiter zu stärken..

Art und Erschließung der potentiellen Bebauung

Um dem offenen Charakter der historischen Parkflächen und der für eine attraktive, funktionierende Freizeit- und Erholungsnutzung erforderlichen Grünstrukturen zu entsprechen, kann hier nur eine offene und attraktive Bebauung erfolgen, die in der Erschließung durchlässig ist. Die Gutachter empfehlen daher, für diesen Fall angerartete Baugruppen aus Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken vorzusehen. Dies verspricht einen strukturellen Übergang von den Bauflächen der Umgebung zu dem Park.

östlich gelegenen Parkteilen ermöglichen. Dieses Konzept ließe im direkten Umfeld zu Knoops Park unter normalen Verhältnissen auch eine wirtschaftlich vertretbare Verwertung erwarten.

Alternativ zu einem neuen locker strukturierten Wohngebiet könnte hier auch eine ländlich wirkende Freizeiteinrichtung mit Baustruktur ähnlich einer Hofanlage entstehen (siehe hierzu Kapitel 3.3).

Kriterien für die potentiellen Bauflächen

Die in der vorausgegangenen Analyse des Untersuchungsbereichs sich herausgestellten Erkenntnisse über den kulturhistorischen Wert und die Bedeutung für die Freizeit- und Erholung sowie die Stadtkologie sind verpflichtend für die beim weiteren Umgang mit diesen Parkflächen zu erfüllenden Kriterien.

Entsprechend sind bei einer möglichen künftigen Bebauung der potentiellen Bauflächen die folgenden Kriterien zu erfüllen:

- Erhalten des parkartigen Charakters
- Erhalten der Originalsubstanz und –struktur des historischen Parks
- Parkgerechte Nutzung (in diesem Fall Wohnnutzung oder aufwertende freizeitorientierte Bebauung im ländlichen Stil)

Maximal zehn einstöckige Wohnbauten könnten auf Grundstücken von etwa 1000 qm stehen, um dem offenen, parkartigen Charakter Rechnung zu tragen. Das neue Wohngebiet sollte durch neue Wegeverbindungen die Freizeinnutzung zwischen den westlich angrenzenden Wohnbereichen und den

- Gestalterische Aufwertung aktueller Störbereiche im Sinne der besonderen historischen Parkcharakteristik
- Parkgerechte Erschließung
- Verknüpfung zwischen benachbarten Wohngebieten und Parkbereichen durch Erschließung des neuen Wohngebiets
- Höchster Qualitätsanspruch im Erscheinungsbild.
- Gestalterische Anlehnung an den Charakter der umliegenden Parkteile

3.2 Grobes Nutzungskonzept für Haus Kränholm

Das an der Ecke „Raschenkampsweg“ / „Auf dem Hohen Ufer“ wieder aufgebaute Haus Kränholm bildet zusammen mit dem historischen Haus des Obergärtners und der historischen Scheune ein wertvolles ländliches Ensemble ähnlich einer Hofanlage. Für eine mögliche Verwertung dieses Ensembles ist ein sinnvolles Nutzungskonzept für das Haus Kränholm und sein Umfeld zu entwickeln, welches für das Kulturgut und das Landschaftsbild wie für die Erholungsfunktion des Parks und den ökologischen Aspekt der Anlage verträglich und angemessen ist. Für das Nutzungs- und Gestaltungskonzept sind zu beachtende Kriterien aufzustellen, die sich aus dem historischen Gefüge Haus – Umfeld Park-Landschaft ergeben und für eine Nutzungseingrenzung anzuwenden. Haus Kränholm ist dann hinsichtlich seiner speziellen Nutzbarkeit zu betrachten.

Die historischen Bauten sind in ihrer Originalsubstanz möglichst originalgetreu zu erhalten. Daher sollte bei einer künftigen neuen Nutzung eine sehr schonende Sanierung und Restaurierung durchgeführt werden. Bei Haus Kränholm ist man in der Gestaltung des Innenraumes insofern freier, da das Gebäude wegen der betrieblichen Nutzung aktuell eine sehr funktionale Aufteilung hat. Es wäre sehr wünschenswert, wenn das Bauwerk bei einer möglichen künftigen Umnutzung auch im Innenraum wieder etwas mehr von seinem ursprünglichen Charakter wieder spiegeln könnte.

Die wenigsten der potentiellen Nutzer werden ihre spezielle Nutzungsidee in den Räumlichkeiten der Bauten allein umsetzen können und bedürfen einer größeren Nutzfläche im Außenbereich. Umfang und Lage einer potentiellen Nutzflächen-Erweiterung werden durch

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT



Abb. 29 a-d

Das äußere Erscheinungsbild der historischen Bauten von Haus Kränholm mit der gärtnerischen Schmuckanlage, dem Obergärtnerhaus und der hierher versetzten Fachwerkscheune ist zu erhalten, die attraktive Westfassade von Haus Kränholm besser erkennbar herauszustellen.

- links Haus Kränholm Westfassade
- Mitte oben Haus Kränholm Südfassade mit Schmuckanlage
- Mitte unten Alte Scheune
- rechts Obergärtnerhaus



die Gebäudestruktur und –substanz, die Erscheinungsform der historischen Bauten, insbesondere durch deren Fassaden, sowie durch die besondere Anordnung der Bauten und die umgebende Parkanlage bestimmt. Im folgenden werden daher Kriterien als Rahmen für potentielle künftige Nutzungen und Erweiterungsflächen entwickelt, die diese Aspekte berücksichtigen.

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

Kriterien für die künftige Nutzung des Ensembles

Um den gesamten historischen Park langfristig in seiner Originalsubstanz und möglichst authentischen Aussage als bürgerlicher Wohnsitz mit all seinen Bestandteilen aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert zu erhalten, hat die künftige Nutzung von Haus Kränholm und dem ländlichen historischen Gebäude- und Garten-Ensemble mit den umgebenden Parkteilen die folgenden Kriterien zu erfüllen:

- Die langfristige Erhaltung von Haus Kränholm mit dem davor gelagerten Garten, der historischen Bauten des Obergärtnerhauses, der Scheune und des dazugehörigen Parks in ihrer historischen Originalsubstanz ist zu garantieren. Die Nutzung der genannten Gebäude hat langfristig die Bauunterhaltung derselben mit dem umgebenden Park zu gewährleisten.
- Die langfristige Nutzung sollte von den historischen Gebäuden und deren Parkumfeld inhaltlich profitieren und umgekehrt.
- Die künftige Nutzung hat sich in das historische Umfeld nahtlos einzufügen und zu einer Verbesserung der gestalterischen Qualität gegenüber dem heutigen teilweise gewerblichen Erscheinungsbild und in der Verknüpfung mit dem umgebenden historischen Park führen.
- Die künftige Nutzung ist in die vorhandenen Bauwerke zu integrieren und hat mit den aktuell vorhandenen Baumassen langfristig auszukommen, damit eine Integration der Bauten in den historischen Park ablesbar bleibt. Eine weitere bauliche Expansion in das Umfeld ist dauerhaft auszuschließen.
- Bei mehreren Nutzungsalternativen ist grundsätzlich eine Nutzung zu bevorzugen, die erkennen lässt, dass sie langfristig mit den vorhandenen Gebäuden auskommt.

- Die künftige Nutzung ist mit einer Halböffentlichkeit insbesondere im Außenraum zu vereinbaren und soll dauerhaft ohne Abgrenzung durch einen Zaun, eine Hecke o.ä. auskommen. Eine solche Abtrennung, wie sie heute in Teilen besteht, unterbricht die Wegeverbindungen und zerstört die ablesbare Einheit des historischen Anwesens. Damit schadet sie dem authentischen historischen Erscheinungsbild und der gewünschten Freizeit- und Erholungsnutzung von Knoops Park.
- Die zukünftige Nutzung hat ohne von den Wegen und Straßen einsehbare Parkplätze im Bereich des Gebäudeensembles und des umgebenden Parks auszukommen.
- Die künftige Nutzung ist entsprechend dem Konzept denkmal- und funktionsgerecht für die Freizeit- und Erholungsnutzung und nach städtebaulichen Aspekten zu erschließen. Der optische und funktionale Zusammenhang zwischen den historischen Bauten, dem Gartenbereich und dem umgebenden Park ist ablesbar zu erhalten.
- Die charakteristischen historischen Strukturen des Ensembles und der umgebenden Parkteile sind langfristig zu erhalten und in ihrer Ablesbarkeit und Erlebbarkeit zu verbessern.
- Die künftige Nutzung soll langfristig wirtschaftlich tragfähig, zukunftssträchtig und nachhaltig sein.

Vorschläge für künftige Nutzungen des Gebäude-Ensembles

Für das ländlich wirkende Gebäude-Ensemble um Haus Kränholm kommen eine Reihe potentieller Nutzungen in Frage, die auch die vorgenannten Kriterien erfüllen. Im Rahmen dieser Arbeit können nur generelle Vorschläge für eine künftige Nutzung gemacht werden, um ein Beispiel für die hier passende Richtung zu geben. Inwieweit eine mögliche Nutzung mit den zur Verfügung stehenden Bauvolumina an diesem Standort voraussichtlich rentabel sein könnte, bleibt bei Vorliegen eines realen Konzepts im Einzelfall vom Investor zu prüfen.

Generell ist eine offene Querrung des die Gebäude umgebenden, hofartigen Freiraums vorzusehen, um die kulturhistorischen Zusammenhänge wieder zu zeigen und die städtebaulich erforderlichen und für die Freizeit- und Erholungsnutzung dringend erwünschten Verknüpfungen in Ost-Westrichtung wiederherzustellen.

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

Unter diesen Voraussetzungen sind für das ländliche Gebäudeensemble um Haus Kränholm in dem umgebenden Parkgelände in zahlreichen Varianten generell denkbar:

- kulturelle Nutzungen sowie
- privatwirtschaftliche, kommerzielle Nutzungen.

Bei rein privaten oder sozialen Nutzungen wird es in der Regel Schwierigkeiten mit der geforderten Offenheit geben.

Ein gut funktionierendes Beispiel für die geforderte Offenheit kann im Park Höpkensruh besichtigt werden, wo die Spaziergänger über die Restaurantterrasse des kleinen Hotels laufen.

Aufgrund der baulichen Qualitäten und der Lage des Anwesens wird es vermutlich leichter sein und dem Anwesen auch eher entsprechen, hier eine Nutzung des oberen Segments wirtschaftlich zu etablieren, als eine im unteren

Segment angesiedelte Verwertung des Objekts anzustreben. Einige der zahlreichen möglichen Varianten werden von den Bearbeitern hier vorgeschlagen:

- Kleines Landhotel mit Tagungsmöglichkeit und Wellness
- Akademie – Tagungshaus mit Übernachtungsmöglichkeiten
- Spezialgalerie und publikums-offene Künstlerateliers mit Gastronomie
- Pferdepension oder Reiterhof
- Exklusiver Gartenartikelverkauf mit Schaugarten
- Zentrum für den Verkauf ökologischer Produkte.
- Hochzeitshaus

Viele der genannten Nutzungsmöglichkeiten lassen sich mit einem Kaffee- oder Biergarten, Restaurant oder auch untereinander kombinieren (s. Tabelle). Kombinationen mit den in den weiter westlich gelegenen Parkflächen zu

NUTZUNG	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1 Hotel	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2 Tagung	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3 Wellness	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4 Spezialgalerie	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5 Künstleratelier	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6 Gastronomie	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7 Akademie	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
8 Tagungshaus mit Übernachtung	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
9 Informationszentrum Brenner Schweiz	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
10 Exkl. Gartenartikel- verkauf / Schaugarten	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
11 Pferdepension / Reiterhof	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
12 Zentrum ökologischer Produkte	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
13 Hochzeitshaus	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

● gute Nutzungskombination
○ Nutzungskombination bedingt möglich

Abb. 30 Potentielle Nutzungsvarianten für das Gebäudeensemble von Haus Kränholm mit ObergärtnertHaus und Scheune und deren Kombinationsmöglichkeiten

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

integrierenden Freizeitnutzungen und mit einem Informationsstützpunkt für die „Bremer Schweiz“ sind ebenfalls denkbar.

Da im Umkreis wenig Gastronomie, insbesondere neben dem Café am Admiral Brommy-Weg kein weiteres auf der Höhe vorhanden ist, wäre grundsätzlich eine Kombination mit einem Milchsausschank, einem Café, einem Biergarten, oder einem kleinen Restaurant zu begrüßen. Denkbar wäre hier auch die Durchführung regelmäßiger Musikveranstaltungen oder eines gene-rellen Kultur- oder Bildungsangebots. Bei der Qualität der umgebenden Landschaftsstrukturen und deren vorzüglicher Erholungsseignung würde bei entsprechendem Marketing eine solche Einrichtung zumindest an den Wochenenden auch von Bremer Besuchern und solchen aus den angrenzenden Gebieten in Niedersachsen aufgesucht werden.

Zu erfüllende Kriterien für ergänzende Nebengelasse

Grundsätzlich sollen auf dem Gelände des ländlichen historischen Gebäudeensembles keine weiteren Bauflächen ausgewiesen werden. Für den Fall, dass sich trotz aller guten Vorsätze, ohne weitere Gebäude auszukommen, am Ende aus wirtschaftlichen Gründen eines einwandfreien Funktionierens des künftigen Nutzungskonzepts doch noch Nebengelasse erforderlich werden, ist zur Wahrung des besonderen Charakters des historischen Parkbilds nach den folgenden Grundsätzen vorzugehen:

- Die historische Maßstäblichkeit ist als dominante Struktur anzuerkennen und in Grundflächen und Höhe deutlich zu unter-schreiben.
- Nebengelasse sind in schlichter Qualität im zeitgenössischen Stil zu errichten sowie stilistisch und in der Materialwahl der Bedeu-

tung der historischen Bauten unterzuordnen.

- Die wertvolle Altbaumsubstanz und der benachbarte geschlossene Parkrand sind zu erhalten und in die Planung einzubeziehen.
- Bei Baumaßnahmen auf dem Gelände sind großräumlich entsprechende Schutzmaßnahmen für den wertvollen Altbaumbestand zu treffen.
- Der Schaugartenbereich vor dem Haus Kränholm ist zu erhalten.
- Der hofartige Charakter mit überwiegend freien Flächen ist erkennbar als Teil des Parks zu gestalten und zu erhalten.
- Die Wegeverbindung und Gebäuderschließung über den Hofbereich ist zu gestalten und zu erhalten.

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“- ENTWICKLUNGSKONZEPT

3.3 Gesamtkonzept für den Untersuchungsbereich

In dem Entwicklungskonzept werden entsprechend dem Ziel des Gutachtens Flächenfunktionen und -nutzungen zur Verbesserung des Freizeit- und Erholungswertes und der entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit, der Grün- und Baustruktur und der Erschließung unter der Prämisse der Erhaltung des historischen Parkensembles und des ökologisch erforderlichen Freiraumkeils festgelegt. Dabei werden die spezifische Charakteristika der einzelnen Parkteile bei gleichzeitiger Verdeutlichung ihrer Zusammengehörigkeit betont und Störungen des Parkerlebens weitgehend beseitigt. Die künftigen Nutzungen sollen dem besonderen Charakter des Parkensembles entsprechen und von dessen Einzigartigkeit profitieren. Dafür wird Raum für Nutzungen durch die Öffentlichkeit in Verbindung mit einer künftigen Nutzung der vorhandenen Gebäude ausgewiesen. Darüber hinaus werden die bis heute fehlenden übergeordneten Wegeverknüpfungen festgelegt.

Bei einer Umsetzung des Konzepts wird sich unter Wahrung der relevanten stadtoökologischen Aspekte bei einer Optimierung des städtebaulichen Gefüges das Landschafts- bzw. Parkelerlebnis erheblich steigern und der Untersuchungsbereich sich wieder besser ablesbar in den Gesamtkomplex von Knoops Park eingliedern.

Das mit dem Bauamt Bremen-Nord abgestimmte Ergebnis wird in dem Plan „Entwicklungskonzept“ dargelegt (siehe Abb. 32). Der Plan zeigt die zukünftige Struktur der Grün- und Freiflächen und ihre künftigen Flächenfunktionen und Nutzungen.

Den Kern des Konzepts bildet die Öffnung und Stärkung des vorhandenen Freiraums zwischen den älteren Parkteilen südlich der Straße „Auf dem Hohen Ufer“ und dem Bahnhof von St. Magnus sowie den sich weiter nördlich anschließenden Wohngebieten. Das

Konzept sieht hier die teilweise Öffnung der Flächen und **Entwicklung eines Grünzugs als Fortsetzung des Knoops Parks** vor. Dabei notwendige Eingriffe wie das Entfernen von Gehölzen, die eine Barriere bilden, werden unter Beachtung ökologischer Aspekte durchzuführen sein.



Abb. 31 Die aufzuweidende Grünverbindung von Norden aus gesehen. Die Barrierepflanzung und der Lagerplatz im Hintergrund sind zu entfernen

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

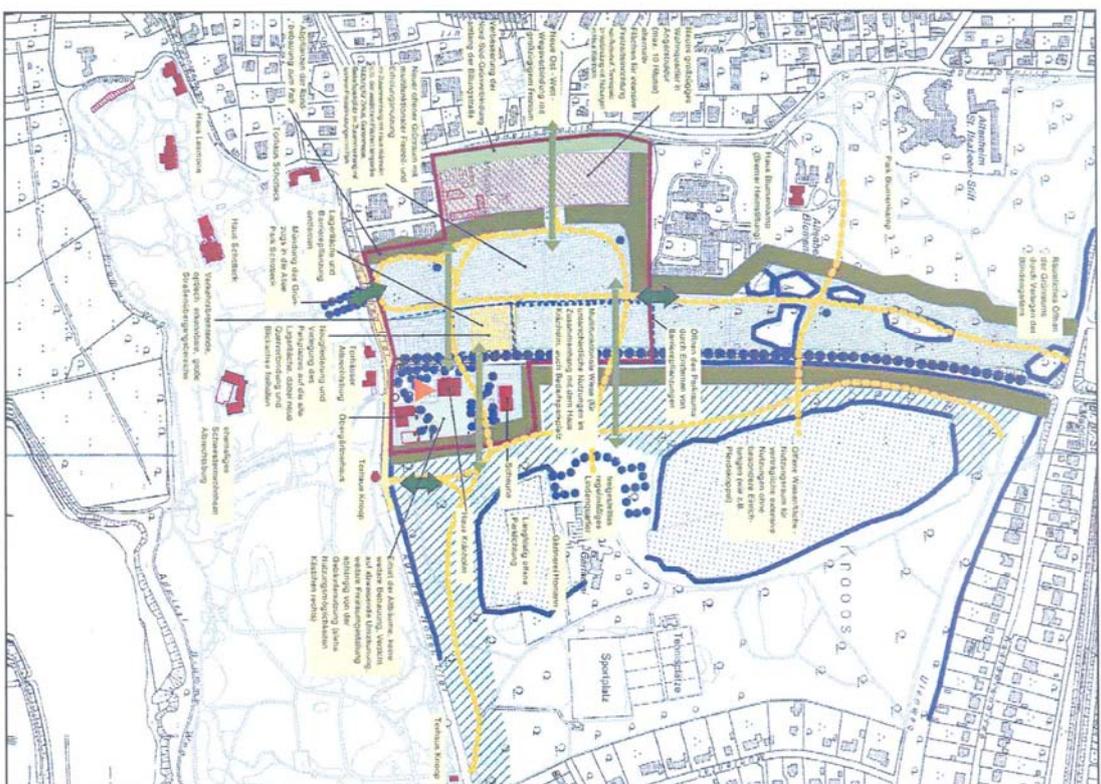


Abb. 32 Konzeptplan, Müller-Glaßl & Partner 2006

Nutzungsmöglichkeiten für Haus Krähholm mit Obergärtnerhaus und alter Scheune



NUTZUNG	M												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1 Hotel	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
2 Tagung	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
3 Wohnen	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
4 Sportanlage	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
5 Kundeneinzelhandel	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
6 Gastronomie	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
7 Akademie	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
8 Tagungshaus mit Überdachung	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
9 Informationszentrum Bremer Schweiz	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
10 Ecol-Gartenstädtewerkstatt / Schauplatz	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
11 Pferdewagon / Rehalid	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
12 Zentrum ökologischer Produkte	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
13 Hochzeitsbau	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

● gute Nutzungskonzeption
○ Nutzungskonzeption bedingt möglich

LEGENDE

- Historische Gebäude als prägende Blickpunkte erhalten
- Attraktives Ensemble erhalten und stärken
- Haus Krähholm mit gestalterisch hochwertigem Gartenbereich (bestehend aus Schindelscheune)
- Attraktive geschlossene Raumkante erhalten / z.T. ergänzen
- Offener Grünstreifen zwischen Parkbereich südlich der Straße Auf dem Hohen Ufer und dem Bahnhof / dem Wohngebiet im Norden
- Offener Garten-, Baum-, u. Weidenstreifen mit z.T. charakteristischen Baum- und Straudgruppen
- Raumkante der gliedernden Gehälze
- Attraktive Grünverbindung mit Raumkante entlang der Billingsstraße
- Prägende Einzelbäume, Gehstgruppen, Baumreihen oder Allees zur Gliederung des Raumes
- Wiederherausstellen parkartiger Strukturen und Gestaltung - wie alle Baumgruppen und lichte Stellen im spannungsgelassenen Wechsel
- Verknüpfung der Partikelle in Ost-West-Richtung (optische- und Wegverbindung)
- Verknüpfung der Partikelle in Nord-Süd-Richtung (optische- und Wegverbindung)
- Wegverbindung z.T. nach historischen Wegverläufen
- Bearbeitungsgränze

Entwicklungskonzept Freiflächen des Knoop's Park nördlich der Straße „Auf dem Hohen Ufer“

im Auftrag des
Bauamts Bremen-Nord

PLANETZGEWANN

KONZEPT

MAKROSKIZZE v. 2002/2003
NACHRICHTLICHE ZONEN
MÜLLER-GLASSL & PARTNER
GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
VERGLEICHENDE LANDSCHAFTLICHE PLANUNG
ARCHITECTONISCHE VISUALISIERUNG
Landschaftsplanung
Landschaftsplanung
Landschaftsplanung

30.07.2006
K 1

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

Der Grünzug definiert sich nach dem Konzept im wesentlichen durch eine **breite Freiraumschneise**, die beidseitig von altbaumgeprägten Raumkanten gerahmt wird. Auf der Ostseite wird die Raumkante noch von einer Kastanienreihe und einer Hecke als Vorpflanzung zur Abschirmung des Raschenkamppwegs von den wiesenartigen Freiflächen optisch verstärkt. Diese **Raumkanten** sind langfristig zu erhalten und im Bereich des Gebäudeensembles beim Haus Kränholm sowie zur Abschirmung der Neubauten im Südwesten des Freiraums entsprechend dem Konzeptplan zu ergänzen.

Der offene Raum des neuen Grünzugs wird durch die vorhandenen Gehölzinseln im Norden sowie durch eine Baumreihe und Einzelbäume gegliedert. Besonders abwechslungsreich sind im nördlichen Park Blumenkamp, die Baum- und Strauchinseln zur Gliederung der Parkwiesen gestaltet. Hier führt der teilweise gute Pflegezustand



Abb. 33 Zur Öffnung der Grünverbindung ist der große offene Raum nach Norden durch das Entfernen von querverlaufenden Pflanzregeln optisch fortzuführen..

zusätzlich zu einem Wohlfühleffekt. Zur Verbesserung der Grünraumstruktur sollen der **Lagerplatz** im Südosten und die überwiegend ost-westlich verlaufenden oder das Haus Kränholm verdeckenden **Barrierepflanzungen** entfernt werden. Der große offene Raum des Grünzugs soll besonders im Untersuchungsbereich durch **Gehölzgruppen** in Anlehnung an die historische Gestaltung wieder einen

parkartigen Charakter von ländlicher Struktur erhalten. Es wäre ebenfalls sinnvoll, zur Verbesserung der parkartigen Struktur im Norden den **Blindengarten** aus dem offenen Grünraum zu entfernen und an anderer Stelle neu zu ertichten. Als neuer Standort für den Blindengarten käme unter anderem der südwestliche Bereich des Untersuchungsgebiets an der Billungstraße infrage.



Abb. 34 Entfernen der Barrierepflanzung am Parkplatz und Anlage einer ost-westlich verlaufenden Grün- und Wegeverbindung mit freier Sicht auf Haus Kränholm

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

Südlich der Straße „Auf dem Hohen Ufer“ mündet der Grünzug in der Allee des Parks von Haus Schotteck. Das Konzept sieht die Wiederherstellung der aktuell verunklärten **Blickbeziehung** aus den Parkflächen nördlich der Straße zu dieser Allee und umgekehrt aus der Allee in die historische Parkenerweiterung nach Norden vor. Gleichfalls ist das zu einem Gewerbebetrieb passende **Tor** entweder ersatzlos zu entfernen oder durch ein zum parkartigen Charakter der Grünflächen passendes zu ersetzen.

Die **Wege** innerhalb des Grünzugs werden teilweise in Anlehnung an das historische Wegesystem neu angelegt bzw. wiederhergestellt. Die heute unterbrochene Wegeverbindung zwischen dem alten Park Schotteck und dem Bahnhof St. Magnus wird wieder vollständig, teilweise verbreitert und in der Oberflächenstruktur verbessert. In Ost-West- und Nord-Südrichtung werden

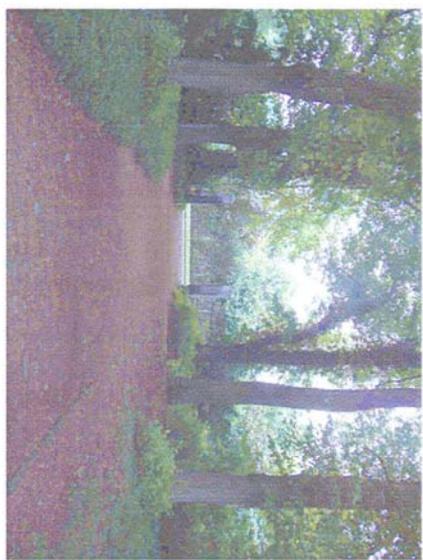


Abb. 35 a-c
Optische und funktionale Verknüpfung der Allee des Parks Schotteck mit dem vorhandenen jüngeren Parkteil nördlich der Straße
oben: Blick nach Süden in die Allee
rechts oben: Blick aus der Allee nach Norden – dort ist der Freiraum zu öffnen
rechts unten: das unpassende Tor an der Straße „Auf dem hohen Ufer“ ist zu entfernen.



FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“- ENTWICKLUNGSKONZEPT

für die Freizeit- und Erholungsnutzung wichtige **Wegeverbindungen** integriert. Diese dienen sowohl zur funktionalen als auch zur optischen Verknüpfung der Parkteile und –bauten durch Blickbeziehungen. Gleichzeitig verdeutlichen sie die Zusammengehörigkeit der einzelnen Partien zum Gesamtpark.

Der **offene Bereich** des Grünzugs soll für eine überwiegend gesundheitsorientierte **multifunktionale Freizeitnutzung** zur Verfügung stehen. Dabei ist eine Parkverträglichkeit der möglichen künftigen Nutzungen im Einzelfall grundsätzlich zu prüfen, um den Fortbestand des parkartigen, offenen Charakters langfristig zu gewährleisten. Denkbar wären hier neben der Nutzung der Parkwege durch Spaziergänger, Jogger oder zum Nordic Walking die Haltung von Milchvieh, die Einrichtung von Reiplätzen oder Pitch- und Putanlagen, aber auch kurzfristige Gartenmessen oder Zirkusgastspiele. Dahingegen wäre ein Einbau dauerhafter technischer Anlagen wie etwa von

Tennis- oder Skateplätzen ungeeignet für diese Flächen, da diese Anlagen den ländlichen und parkartigen Charakter zerstören würden.

Als ideal ist die **Nutzung** dieser Flächen **im Zusammenhang mit dem künftigen Konzept für Haus Kränholm**, die historische Scheune und das Obergärtnerhaus oder auch der im westlich anschließenden Bereich an der Billungstraße neu entstehenden Einrichtungen anzusehen.

Daneben sollten diese Flächen weiterhin teilweise als Bedarfsparkplätze bei Großveranstaltungen im Bereich des gesamten Knoops Park zur Verfügung stehen.

Der vorhandene **Parkplatz** sollte vom Kreuzungsbereich auf die Fläche des heutigen Lagerplatzes verlegt werden. Eine Verknüpfung mit den neu erschlossenen Parkteilen wird empfohlen. Eine niedrige Heckeneinfassung zur

Kaschierung der parkenden Fahrzeuge soll von weitem eine offene, überschaubare Wirkung erzeugen.

Der **hofartige Bereich** um die zu erhaltenden historischen Gebäude des **Haus Kränholm**, der Scheune und des Obergärtnerhauses ist für eine halböffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung optisch und funktional zu öffnen und zu erschließen. Dabei ist eine **Verknüpfung** mit den zu allen Himmelsrichtungen angrenzenden Parkteilen sowohl in optischer Form als Blickbeziehung, insbesondere von Westen, sowie als Wegeverbindung zu gestalten.

Die Gestaltung des **die Bauten umgebenden Freiraumes** ist abhängig von der künftigen Gebäudenutzung. Hierfür wurden im Kapitel 3.2 beispielhaft einige zu den Gebäuden und deren Umfeld passende mögliche Alternativen und Kombinationsmöglichkeiten aufge-

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“- ENTWICKLUNGSKONZEPT

zeigt. Der Konzeptplan umfasst die Grundlage der Außenraumgestaltung entsprechend der zu erfüllenden Kriterien, die für alle Nutzungsalternativen gültig sind. Diese Kriterien sind im Interesse der Erhaltung des speziellen ländlichen Charakters des Gebäudeensembles im Park bei der Gestaltung des



Abb. 36
Der Hofbereich östlich Haus Kränholm soll für die Freizeitnutzung geöffnet und gestalterisch aufgewertet werden.

Außenbereichs zu beachten. Wichtig ist insbesondere der Erhalt der Altbäume und des Schaugartens, die Öffnung und der Verzicht auf eine abweisende Umzäunung, die fußläufige Erschließung und Verknüpfung mit den benachbarten Parkteilen, der Erhalt des hofartigen Charakters unter Verzicht auf Parkplätze



Abb. 37
Der Hofbereich zwischen Scheune und Haus Kränholm soll eine gestalterische Aufwertung erfahren.

und weitere Bauten sowie der Abriss der gewerblich anmutenden Einrichtungen und Schuppen. Ein Reiterhof würde dabei ein Hotel hingegen eine Terrasse und Grünflächen mit Schmuckpflanzungen. Eine genaue Konzeption des Außenraumes ist erst bei Vorliegen eines konkreten und detaillierten Nutzungskonzepts für die drei Gebäude des Ensembles sinnvoll zu planen. Bei der Konzeption der Gebäudenutzung können Freiraumnutzungen im Bereich des Grünzugs und / oder bei der Billungstraße integriert werden.

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“- ENTWICKLUNGSKONZEPT

Der West- und Südrand des benachbarten „**Knoops Wald**“ soll im Interesse eines attraktiveren Freizeit- und Erholungserlebnisses wieder eine mehr **parkartige Gestaltung** durch Herausstellen von Baumgruppen neben lichten Stellen und Aussichten auf die Torhäuser des alten Teils von Knoops Park und auf das Ensemble beim Haus Kränholm erhalten. Die regelmäßige Lindenstruktur ist wieder freizustellen und die großen historischen Parklichtungen sind langfristig offen zu halten. Diese **offenen Wiesenflächen** können unter Beachtung der ökologischen Belange als **Naturraum** für verträgliche, extensive Nutzungen ohne besondere Einrichtungen betrachtet werden. Denkbar wären hier beispielsweise Pferdehaltung oder die Veranstaltung von Kinderfesten oder „Kissen“-Konzerten. Solche Nutzungen werden helfen, diese Räume langfristig offen zu halten und vor Begehrlichkeiten nach einer möglichen Bebauung zu bewahren.



Abb. 38

Die alten Baumgruppen in „Knoops Wald“ sollen parkartig herausgestellt werden.



Abb. 39 rechts oben Fensterartige Durchblicke auf die große Wiese in „Knoops Wald“ sollen geöffnet werden.

Abb. 40 rechts unten Die adäquate parkartige Gestaltung von „Knoops Wald“ sieht eine optische - und Wegeverknüpfung zum westlichen Torhaus von Knoops Park vor.



FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

Zur **Finanzierung** der Verwirklichung des Konzepts werden möglicherweise Teilflächen als **potentielle Bauflächen** verkauft werden müssen (siehe unter 3.1). Die hierfür vorgesehenen Bereiche werden im Konzeptplan dargestellt.

Als Alternative zu einem solchen, großzügigen neuen Wohnquartier von angeringerer Struktur ist an diesem Standort auch eine sich in die parkartige Randstruktur integrierende Freizeiteinrichtung mit intensiver Nutzung denkbar. Dies könnten beispielsweise zu einem Reiterhof gehörende Anlagen oder ein Pitch- und Put-Green sein. Eine Nutzung im Zusammenhang mit den Gebäude des Ensembles um Haus Kränholm wäre hier als ideal anzusehen. Diese Alternative wäre vor einer neuen Wohnanlage insofern zu bevorzugen, da sie sich möglicherweise besser in die noch vorhandene Parkrandstruktur integrieren ließe und optisch einen ländlicheren Charakter aufweisen würde. Häufig werden in Wohngebieten über kurz oder lang die

vorhandenen Altbäume gefällt, was hier ein herber Verlust wäre. Sollte hier ein neues Wohngebiet entstehen, ist es ratsam, die **Erhaltung des vorhandenen Baumbestands planungsrechtlich zu sichern**.

Bei jeder Alternative, für die man sich hier entscheidet, ist neben der gewünschten Offenheit und der integrierten Grünverbindung in Ost-Westrichtung wichtig, dass der betreffende Bereich **räumlich und strukturell einen Übergang** bildet zwischen den weiter westlich gelegenen Wohngebieten und den sich östlich anschließenden, offenen parkartigen Bereichen. Dabei ist der vorhandenen **Grünverbindung** im Zuge der **Bilungstraße** ausreichend Raum zuzugestehen, damit diese als städtebaulich-räumliches Gliederungselement und als Wegeachse im Grünen Wirkung entfalten kann.

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“ - ENTWICKLUNGSKONZEPT

4. Zusammenfassung

Das vorgelegte Gutachten besteht aus einer problemorientierten Analyse im Hinblick auf mögliche künftige Funktionen, Nutzungen und Gestaltung der historisch gewachsenen und zum Knoops Park gehörenden Freiflächen nördlich der Straße „Auf dem Hohen Ufer“ und einem darauf aufbauenden Entwicklungskonzept.

Ziel des Gutachtens ist es, für diese Parkflächen stadt- und grünplanerische Aussagen hinsichtlich einer Verbesserung der Gestaltung und der Freizeit- und Erholungsnutzung zu treffen, sowie Vorschläge und Kriterien für eine mit dem Charakter der historischen Freiflächen und Gebäude verträgliche Nutzung zu entwickeln.

Die Analyse verdeutlicht den hohen kulturhistorischen Wert des Untersuchungsbereichs als Teil einer der letzten in allen Bestandteilen erhaltenen repräsentativen Parkschöpfungen ihrer Zeit in der Bremer Region. Damit ist auch die bis heute vorhandene Struktur und

Substanz entsprechend von „besonderer Bedeutung“ einzustufen.

Dieser über den Untersuchungsbereich hinausgehende Kultur- und Erlebnisraum wird bestimmt durch seine ablesbare Landschaftsgestaltung mit den durch die Baumstellungen geschaffenen Parkräumen und den darin geführten Sichten, durch seine prägenden, ökologisch besonders wertvollen Altbäume in Reihen und an den Rändern der einzelnen Parkteile sowie die historischen Bauwerke.

Diese landschaftliche Einheit bietet von der Gestaltung und vom Landschaftsbild her mit ihrer Abwechslung und Vielfalt der Parkbilder eine hohe Erholungsseignung, die durch die ablesbare historische Prägung noch gesteigert wird.

Mit Ausnahme einer etwas undefiniert wirkenden Partie kommt dem aus grossen offenen Räumen und auffälligen Baumstrukturen gestalteten Landschafts-

bild potentiell eine hohe Bedeutung für die Freizeit und Erholung zu.

Diese Parkflächen erfüllen als Teil des Freiraumkeils „Schönebecker Auetal Knoops Park und Wald“ eine wichtige stadtökologische und städtebauliche Funktion.

Das aus der Analyse abgeleitete Konzept umfasst vielfältige Empfehlungen für die künftige Entwicklung dieses zentralen Bereichs zwischen dem Bahnhof von St. Magnus und den älteren Parkteilen südlich der Straße „Auf dem Hohen Ufer“. Im Vordergrund steht die Stärkung der Grünverbindung durch gestalterische und Erschließungsmaßnahmen zu einem weiter geöffneten, parkartigen Bereich im ländlichem Charakter. Dieses Ziel wird durch Korrekturen der Bepflanzung und neue Parkwege und Wegeverbindungen in Richtung auf die älteren Parkteile südlich der Straße und in Ost-Westrichtung zu erreichen sein. Der neu

FREIFLÄCHEN DES KNOOPS PARK NÖRDLICH DER STRASSE „AUF DEM HOHEN UFER“- ENTWICKLUNGSKONZEPT

definierte Freiraum soll künftig, möglichst in Verbindung mit einer neuen Nutzung der vorhandenen Parkgebäude, multifunktional genutzt werden und dabei insbesondere der gesundheitsorientierten Freizeit- und Erholung dienen.

Eine künftige Nutzung des Bautenensembles um Haus Kränholm muss die hohe Wertigkeit und den besonderen Charakter der Gesamtanlage respektieren, die historischen Bauten und den Schaugarten erhalten, sich nahtlos in das historische Umfeld einfügen und zu einer Verbesserung der gestalterischen Qualität und der Verknüpfung mit dem umgebenden Park führen. Dabei kommen neben kulturellen auch privatwirtschaftliche, kommerzielle Nutzungen in Frage. Ein Reiterhof, ein Hochzeitshaus und eine Reihe weiterer Vorschläge stehen für die mögliche Vielfalt der Investorenkonzepte. Viele der Nutzungsmöglichkeiten könnten auch untereinander kombiniert werden.

Für die Haus Kränholm umgebenden, heute waldartig wirkenden Parkbereiche werden Maßnahmen zur Wiederherstellung der parkartigen Strukturen durch Herausstellen der alten Baumgruppen insbesondere in den Randbereichen vorgeschlagen.

Eine neue Namensgebung soll künftig zeigen, dass die hier betrachteten Partien zum Gesamt-„Knoops Park“ gehören und die Qualität eines „Parks“ besitzen.

Für die Umsetzung des Konzepts könnte die Anlage eines großzügigen neuen Wohnquartiers an der Billungstraße eine mögliche Lösung zur Finanzierung sein. Bis zu zehn Wohnhäuser in guter Gestaltqualität könnten hier in angeratiger Struktur auf großen Grundstücken zwischen den Baumreihen errichtet werden.

Für die langfristige Erhaltung der nördlich der Straße „Auf dem Hohen Ufer“ gelegenen Parkteile ist es unerlässlich, dass ihr Image angehoben wird. Hierzu wird die Neubenennung einen kleinen, die Umsetzung der Konzeptvorschläge einen großen und essentiellen Beitrag leisten, diese Parkteile entsprechend ihrer großen kulturhistorischen Bedeutung ererblich attraktiver und nutzbarer für die Freizeit und Erholung der Bürger zu gestalten.