

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 24. September 2019**

Entwurf des Ortsgesetzes über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“ vom 17.12.2002

Der Senat überreicht der Bremischen Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) den Entwurf des Ortsgesetzes über die

Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“ (Achterbergstraße, Eisenbahn Bremen-Bremerhaven (ausschließlich), Bahnhof Bremen-Walle, Ratzeburger Straße, Glücksburger Straße, Fiegenstraße (ausschließlich), Osterfeuerberger Ring, Wiedaustraße, Eisenbahn Bremen-Bremerhaven (ausschließlich), Eisenbahnunterführung Osterfeuerbergstraße, Eisenbahn Bremen-Bremerhaven (ausschließlich), Postamt 8 (ausschließlich), Utbremer Straße, ehemaliger Spielplatz an der Hansestraße, Wartburgstraße, St.-Magnus Straße, Wartburgplatz, Probststraße (teilweise), Utbremer Straße, Grenzstraße, Grohner Straße, Reuterstraße (teilweise), Waller Heerstraße, Hoffnungsstraße, Waller Heerstraße, Elisabethstraße (teilweise), Zietenstraße (ausschließlich), Helgolander Straße, Vegesacker Straße (ausschließlich), Schulzentrum an der Helgolander Straße, Geestemünder Straße (teilweise), Auf dem Pickkamp (ausschließlich), Waller Ring (ausschließlich), Waller Heerstraße, Apenrader Straße, Stiftstraße und Grünzug Walle/Oslebshausen.) vom 17.12.2002 (Brem.ABl. S. 849)

mit der Bitte um Beschlussfassung.

Problemlage und Ausgangssituation

Die Deputation für Bau hat in ihrer Sitzung am 27.04.2000 beschlossen, dass vorbereitende Untersuchungen nach dem §141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Waller Heerstraße“ durchgeführt werden sollten. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Gebiet städtebauliche Missstände vorlagen, die ein Sanierungsverfahren begründen: Das Untersuchungsgebiet wies Substanzschwächen u.a. bei den Wohnverhältnissen auf, so dass es in seiner Funktionsfähigkeit, d.h. insbesondere seiner wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion, als stark gefährdet gesehen wurde.

Als Zielsetzungen der künftigen Entwicklung und Neugestaltung wurde dabei formuliert:

- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen
- Stärkung der Versorgungsqualität hinsichtlich des Einzelhandels und der Dienstleistungen sowie Verbesserung der Einbindung der Kulturstandorte
- Förderung der Innenentwicklung durch private Bebauung der nicht bzw. zu gering ausgenutzten Baugrundstücke

Um die Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes erreichen zu können, waren die vorgesehenen städtebaulichen Einzelmaßnahmen aufgrund ihres hohen Verflechtungsgrades als Einheit (Gesamtmaßnahme) koordiniert und abgestimmt zu planen und durchzuführen. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches, hier die Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, waren als erforderlich angesehen worden.

Der Bereich „Waller Heerstraße“ wurde daher mit Beschluss vom 17.12.2002 durch die Bremische Bürgerschaft (S) als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Sanierungsdurchführung

Die vorbereitenden Untersuchungen sahen neben der Beseitigung von Missständen baulicher Art und Nutzungskonflikten, der Nutzungsstruktur und -dichte, einen Schwerpunkt in der Stärkung der Funktionsfähigkeit und zu erhaltenden Dienstleistungsangebote im untersuchten Gebiet.

Die Analyse führte zu der Feststellung, dass – teilweise schwerwiegende – städtebauliche Missstände substanzieller Art, also bezüglich der vorhandenen Bebauung und sonstigen Beschaffenheit sowie auch funktioneller Art bestehen:

So wurden beispielsweise in vier Maßnahmenpaketen folgende Einzelmaßnahmen vom Land geprüft, genehmigt und bis zur förmlichen Festlegung im Rahmen der Städtebauförderung mit Bundes- und Gemeindemitteln umgesetzt:

1. Maßnahmen im Öffentlichen Raum

Straßenraumaufwertung Waller Heerstraße und Utbremer Straße“

Einer Straßenraumaufwertung im Heerstraßenzug wurde eine sehr hohe Bedeutung mit Pilotfunktion beigemessen, da die Waller Heerstraße und die Utbremer Straße die zentralen Erschließungsstraßen des Stadtteils Walle darstellen und eine hohe Nutzungsvielfalt und Dichte an Verkehrsbeziehungen (Pkw, Straßenbahn, Fußgänger, Radfahrer) haben. Dieses Projekt hatte für alle Bewohner aufgrund seiner Zentralität einen hohen Stellenwert. Da es sich um eine Maßnahme im öffentlichen Raum handelt, kann diese Aufwertungsmaßnahme von der Bevölkerung direkt wahrgenommen werden. Im Zuge der Aufwertung des öffentlichen Straßenraums wurden 37 Linden entlang des Heerstraßenzuges neu gepflanzt.

2. Maßnahmen im privaten Raum

Neubelebung und Neugestaltung des Medienzentrums

In diesem Bereich fand eine Neugestaltung auf privaten Flächen statt. Das ehemalige Teppich-Center wurde abgerissen; an seiner Stelle ist ein neues Einzelhandelsgebäude errichtet worden. Die dazugehörige Stellplatzanlage wurde ebenfalls neu hergestellt, begrünt und mit einer Mauer umgeben, so dass keine direkte Einsichtnahme in die anliegenden Gartenanlagen mehr möglich ist. Die ortsbildprägende Rotbuche an der Heerstraße konnte im Zuge dieser Umgestaltungsmaßnahmen erhalten werden.

Zusätzlich wurden vor dem Gebäude des Medienzentrums, mit dem ehemaligen Kino 46, einige Bäume im Bereich der Stellplatzanlage gepflanzt.

Eine umfassende Neugestaltung des Vorplatzes liegt jedoch in privater Hand.

Das Kino 46 hat den Standort an der Waller Heerstraße 46 vor einigen Jahren verlassen. In dem Gebäude wird aktuell das Fun-Sport-Spiel „Lasertag“ angeboten. Die Lasertag-Spielstätte hat die Hausnummer des Gebäudes an der Waller Heerstraße in ihrem Namen einbezogen, sie nennt sich „Area 46“.

Nach der förmlichen Festlegung sind Maßnahmen im öffentlichen Bereich sowie 17 private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert worden.

Beispiele von Baulückenschließungen:

Aufstockung Waller Heerstraße 56: Auf das eingeschossige Gebäude wurden drei weitere Vollgeschosse und ein Dachgeschoss gebaut. Insgesamt entstanden 16 neue Wohneinheiten, die mit Fördermitteln des Bundes und der Freien Hansestadt Bremen finanziert wurden. Auch ohne finanzielle Unterstützung aus Städtebauförderungsmitteln gab es in den letzten Jahren Aktivitäten in der Baulückenschließung, wobei u.a. günstige Regelungen zur Stellplatzablösung diese Innenentwicklung unterstützte.

3. Maßnahmen zur Art der Nutzung

Nachverdichtung beim „Waller Dorf“

In den Jahren 2004 bis 2006 wurden in diesem Bereich diverse Ordnungsmaßnahmen durchgeführt, wie der Ankauf von Grundstücken, Abbruch alter baufälliger Gebäude, die Verlagerung des Pkw-Verkaufs- und Schrottplatzes, die Sanierung verunreinigter Böden usw. Auf den abgeräumten und sanierten Flächen wurden neue Gebäude errichtet. Hier, im sogenannten „Waller Dorf 4“, entstanden 26 neue Wohnungen für ältere Menschen, junge Familien und Alleinerzieher. Davon wurden 15 Wohnungen mit Mitteln des Bundes und der Freien Hansestadt Bremen gefördert. Ziel war es, preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte anzubieten. Abgerundet wurde das Projekt durch das „Café Waller Dorf“ als Quartierstreff, eine familienbezogene Beratungsstelle („Haus der Familie“) und eine betreute Kindergruppe. Im Sommer 2007 wurde die Dünenstraße als Spielstraße neu hergestellt und vor der Waller Heerstraße ein kleiner mit etwas Mobiliar ausgestatteter Stadtplatz angelegt.

4. Planungsrecht

Verlängerung des Grünzugs Walle – Oslebshausen

Im Rahmen der o. g. Verlängerung des größtenteils schon bestehenden Grünzuges Walle – Oslebshausen konnte 2006 eine schon seit Jahren brachliegende Kleingartenfläche als Freifläche für Kinder neu angelegt werden. In der Aufstellung des Bebauungsplanes 2350 wurde die planungsrechtliche Grundlage geschaffen: die 4.300 m² große Fläche wurde als öffentliche Parkanlage, „Naturerlebnisbereich“, festgesetzt. Dementsprechend wurden naturnahe Spielflächen hergestellt, wobei hier die Eigeninitiative und Kreativität der Kinder besonders wichtig war. Nicht Spielgeräte standen im Vordergrund des Nutzungskonzepts, sondern ein Angebot, das Kindern und Jugendlichen eine Chance gibt, sich ohne vorgefertigte Geräte spielerisch zu entfalten. Kinder konnten sich als „Hersteller“ von eigenen Baumhäusern und –höhlen betätigen. Die Errichtung des Ballspielfeldes mit Fußballtoren in der Mitte des Naturerlebnisbereichs sowie ein vorhandenes Holzbaumhaus im vorderen Bereich ergänzen das Angebot an Spielmöglichkeiten.

Alle durchgeführten Maßnahmen haben mit dazu beigetragen, dass die Attraktivität, die Wettbewerbsfähigkeit und die Wirtschaftskraft gestärkt wurden.

Sanierungsabschluss

Die 2002 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.

Aus Städtebauförderungs – und EFRE-Mitteln sind in der Zeit von 2001 bis 2018 rd. 9,9 Mio. € verausgabt worden. Die Finanzierung erfolgte mit rd. 0,1 Mio. € aus Grundstückserlösen, rd. 1,5 Mio. € EFRE-Mitteln, rd. 2,6 Mio. € Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung sowie rd. 5,7 Mio. € Gemeindemitteln. Die Gesamtmaßnahme ist mit dem Bund abgerechnet worden. Da die Gesamtmaßnahme nach dem vereinfachten Sanierungsverfahren umgesetzt wurde, findet eine Ausgleichsbetragserhebung nicht statt. Der Beschluss zur Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“ hat keine Auswirkungen auf die weitere aktuelle und zukünftige Entwicklung des Ortsteils Walle.

Entsprechend der aktuellen Beschlüsse der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft verfolgt der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemeinsam mit ortansässigen Akteuren und den Eigentümern intensiv die Ziele des am 05.02.2015 beschlossenen Integrierten Entwicklungskonzepts „Walle“. Auf dieser Basis werden weiterhin Maßnahmen im Ortsteil Walle mit öffentlichen Mitteln, hier aus dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ umgesetzt.

Aufhebung der Sanierungsdurchführung

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

Anlage:

Ortsgesetz zur Aufhebung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“ vom 17.12.2002 (Brem.ABl. S. 849 -2130-m-24

**Ortsgesetz zur Aufhebung des Ortsgesetzes
über die förmliche Festlegung
eines Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“**

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 162 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“ vom 17. Dezember 2002 (Brem.ABl. S. 849 — 2130-m-24) wird aufgehoben.

§ 2

Dieses Ortsgesetz wird mit seiner Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bremen, den

Der Senat

Hinweis

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

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



Abschlussbericht

Sanierungsgebiet „Waller Heerstraße“

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Freie
Hansestadt
Bremen

Bericht zur Abrechnung mit dem Bund

Juli 2019

Impressum

Herausgeber:

Freie Hansestadt Bremen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Contrescarpe 72
28195 Bremen

Bearbeitung:

Hanna Augustin, SUBV
Sabine Dreher, SUBV
Claus Gieseler SUBV
Tanja Guddat-Schulze, SUBV
Dorothea Haubold, SUBV

im Praktikum:

Kristina Ehrhorn
Annika Melzer

Layout:

Tanja Guddat-Schulze, SUBV

Bildnachweis:

SUBV

Foto Umschlag:

Nebenanlagen Wartburgplatz-/straße

Druck:

Senatorin für Finanzen

Abkürzungsverzeichnis:

AfSD	Amt für Soziale Dienste
ASV	Amt für Straßen und Verkehr
BSAG	Bremer Straßenbahn AG
DB AG	Deutsche Bahn AG
EFRE	Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung
hanseWasser	hanseWasser Bremen GmbH
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OA West	Ortsamt West
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SKB	Senatorin für Kinder und Bildung
SUBV	Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
UBB	Umweltbetrieb Bremen
WaBeQ	Waller Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaft mbH

Bremen, Juli 2019

Vorwort

Im Dezember 2002 beschloss die Bremische Bürgerschaft das Ortsgesetz über die Festlegung des Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“ und legte damit die rechtliche Grundlage für den städtebaulichen Erneuerungsprozess in den Quartieren beiderseits der Waller Heerstraße. Die in dem Gebiet erhobenen städtebaulichen Missstände erforderten ein koordiniertes Vorgehen zur Umsetzung diverser Projekte nach den Vorschriften des Besonderen Städtebaurechts. Die Festlegung als Sanierungsgebiet war auch Voraussetzung für den Einsatz von Mitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm „Sanierung und Entwicklung“: der Bund förderte ein Drittel aller Planungs- und Baukosten.

Nach 15 Jahren ist die Gesamtmaßnahme „Waller Heerstraße“ abgeschlossen. Die Anfang der 2000-er Jahre formulierten Sanierungsziele sind erreicht:

Die Innenentwicklung hat gerade in den letzten Jahren des Sanierungsprozesses an Umfang und Bedeutung zugenommen: Eigentümer und Eigentümerinnen investierten in die Modernisierung ihrer Gebäude und Baulücken wurden durch Neubauten geschlossen. Neue Fassaden strahlen nicht nur auf das Stadtbild aus - sie sind ein Signal des Vertrauens in die Zukunft des Stadtteils. Anstoß dieser überwiegend privaten Investitionen waren auch die von der Stadtgemeinde ergriffenen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, die sie als sichtbaren Impuls für die Erneuerung Walles setzte.

Die Wohnumfeldverbesserung bildete den Schwerpunkt für jene Maßnahmen, die im alleinigen Zuständigkeitsbereich der Stadt Bremen liegen: Straßen, Plätze, Grünflächen und Spielplätze – elementare Bereiche eines vitalen Quartiers. Insofern wurde der überwiegende Teil der Städtebauförderungsmittel in Maßnahmen investiert, die eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Stadtraumes verfolgten. Ihre Effekte waren vielfältig, so unter anderem: Standortverbesserung für den Handel im Bereich Wartburgstraße/-platz, Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer im Bereich Waller Ring/S-Bahnhaltepunkt, Herausbildung eines neuen Stadtraumes zwischen Bahnkörper und dem ehemaligen Waldau-Theater, Reduzierung der Lärmbelastung in der Osterfeuerbergstraße oder Anlage attraktiver Spielelemente auf dem Spielplatz Helgolander Straße.

Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultureinrichtungen konzentrieren sich vornehmlich in dem Nebenzentrum an der Waller Heerstraße – Angebot und Qualität dieser Einrichtungen konnten in den letzten Jahren gefestigt werden. Die Bewohner und Bewohnerinnen Walles finden hier ein entsprechendes Nahversorgungsangebot vor. Neben der Vielzahl privater Investitionen in diese Geschäftslagen, hat auch der abschnittsweise erfolgte Umbau der Heerstraße zu einer Aufwertung des Standortes beigetragen.

Das Gelingen einer Stadterneuerungsmaßnahme mit ihrer Vielzahl an Einzelprojekten wird auch durch die Art und Weise der Beteiligung bestimmt: Ortspolitik, lokale Akteure und Bürgerinnen und Bürger haben sich aktiv und konstruktiv an den fachlich geführten Dialogen beteiligt, so dass ein Ausgleich zwischen den einzelnen Interessen gefunden wurde. Hierfür möchte ich allen Beteiligten danken.

Dem Stadtteil wünsche ich weiterhin eine gute Entwicklung, möge er seinen Bewohnerinnen und Bewohnern jene vitalen Quartiere bieten, die eine attraktive Stadt auszeichnen.



Foto: © Tristan Vankann

Herzlichst Ihr
Dr. Joachim Lohse
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Lohse', written in a cursive style.

Inhaltsverzeichnis

1.	Sanierungsgebiet „Waller Heerstraße“	7
1.1.	Einleitung	7
1.2.	Kurzcharakterisierung des Sanierungsgebiets	7
1.3.	Historisches	9
1.4.	Rechtlicher Verfahrensstand	10
1.5.	Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung	10
2.	Maßnahmenübersicht nach Bereichen	13
2.1.	Bereich 1: Straßenraumaufwertung Waller Heerstraße, Waller Ring und Utbremer Straße	14
2.2.	Bereich 2: Verbesserung der Beispielbarkeit des Spielplatzes Helgolander Straße an der Waller Heerstraße	16
2.3.	Bereich 3: Aufwertung des Quartiers um das ehemalige Ernst-Waldau-Theater und Nachverdichtung beim Waller Dorf	17
2.3.1.	Aufwertung des Quartiers um das ehemalige Ernst-Waldau-Theater	17
2.3.2.	Nachverdichtung beim „Waller Dorf“	19
2.4.	Bereich 4: Aufwertung der Wartburgstraße und des Wartburgplatzes	21
2.4.1.	Aufwertung der Wartburgstraße	21
2.4.2.	Aufwertung des Wartburgplatzes	22
2.5.	Bereich 5: Aufwertung des Quartiers zwischen Waller Ring und Walle-Center	24
2.6.	Bereich 6: Neubelebung und Neugestaltung der Quartiere des Medien- und des Schulzentrums	25
2.6.1.	Neubelebung und Neugestaltung des Medienzentrums	25
2.6.2.	Schulzentrum Helgolander Straße	26
2.7.	Bereich 7: Straßenraumaufwertung zwischen Bahnanlagen, Post, Waller Heerstraße und Walle Center	28
2.7.1.	Umgestaltung Osterfeuerbergstraße	28
2.7.2.	Umgestaltung Burchardstraße	29
2.8.	Bereich 8: Straßenraumaufwertung und Nachverdichtung zwischen Osterfeuerberger Ring und Glücksburger Straße	31
2.8.1.	Bereich 1-8-12: Neugestaltung von Teilen der Straßen „Waller und Osterfeuerberger Ring“ sowie des Bahnhofsbereichs	32
2.9.	Bereich 9: Neugestaltung und Begrünung von Teilen des Baublocks zwischen Reuter- und Grenzstraße	33
2.10.	Bereich 10: Straßenraumaufwertung und Begrünung zwischen Ratzeburger Straße und Sonderburger Straße	34
2.11.	Bereich 11: Aufwertung des Quartiers zwischen Waller Ring, Geestemünder Straße und Spielplatz an der Waller Heerstraße	36
2.12.	Bereich 12: Sanierung des Straßenraums um den Bahnhofsbereich Walle	37
2.13.	Bereich 13: Verlängerung des Grünzugs Walle – Oslebshausen	38
2.14.	Bereich 14: Sanierung und Begrünung zwischen Elisabeth- und Reuterstraße	39
Projekt:	Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	40
Projekt:	Baulückenschließung	41
3.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	42
4.	Schlussfolgerungen	43
5.	Weitere Maßnahmen	44

1. Sanierungsgebiet „Waller Heerstraße“

1.1. Einleitung

2002 legte die Bremische Bürgerschaft in einem Ortsgesetz das Sanierungsgebiet Waller Heerstraße fest. Dieser Beschluss ermöglichte den Einsatz von Mitteln des inzwischen eingestellten Städtebauförderungsprogramms „Sanierung und Entwicklung“ des Bundes. Diese sollten zur Behebung der erhobenen städtebaulichen Missstände in diesem Gebiet (siehe Abschnitt 1.5) eingesetzt werden. Die letzte im Zusammenhang mit den Sanierungsaktivitäten stehende Baumaßnahme wurde im Jahr 2017 umgesetzt. Die förmliche Aufhebung der Sanierungsatzung ist im Sommer 2019 geplant. Der vorliegende Bericht fasst den Prozess der Sanierungsaktivitäten und dessen Ergebnisse zusammen. Grundlage für diesen Abschlussbericht zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist der Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Waller Heerstraße“ aus dem Jahr 2002.

Sanierung "Waller Heerstraße"



Vorbereitende Untersuchung -Abschlussbericht-

Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Juli 2002

Abb.1. Deckblatt des Abschlussberichts der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2002

1.2. Kurzcharakterisierung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet „Waller Heerstraße“ liegt im Bremer Westen, im Stadtteil Walle, nur ca. 2 km von der Innenstadt entfernt. Es umfasst den gleichnamigen Ortsteil sowie kleine Teilbereiche des nordöstlich angrenzenden Ortsteils Osterfeuerberg und des südlich angrenzenden Ortsteils Westend. Ende 2017 bewohnten rund 8.200 Personen in rund 4.613 Haushalten den 141 Hektar großen Ortsteil Walle. Zu Anfang der Sanierungsaktivitäten betrug die Bevölkerungszahl noch rund 7.400 Personen.¹

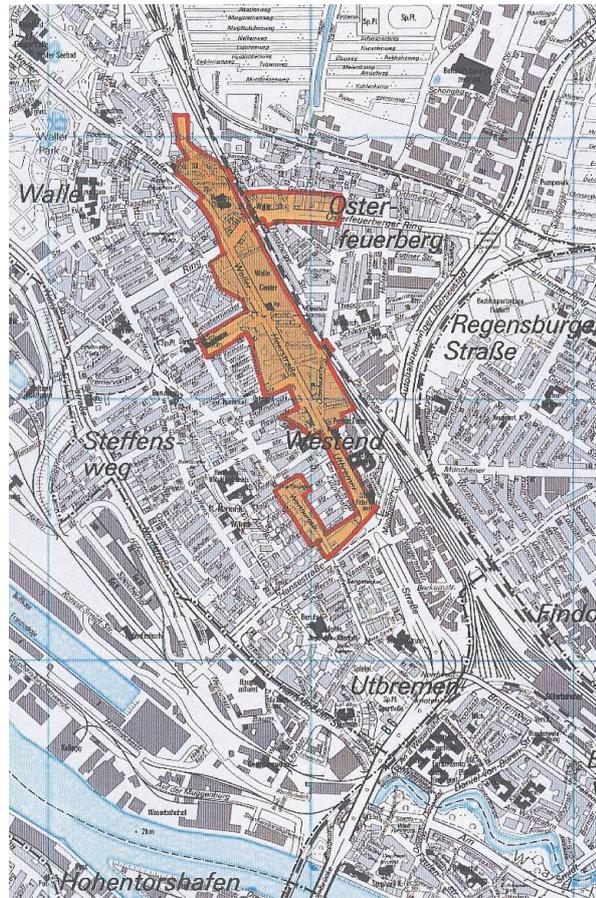


Abb.2. Die Lage des Sanierungsgebiets im Stadtgebiet

Der Bereich der Waller Heerstraße ist für den Stadtteil das wesentliche Versorgungszentrum, in welchem aufgrund seiner Vielfältigkeit sowie seiner zentralen Lage mit guter Infrastruktur und moderaten Mietpreisen, Menschen aller Bevölkerungsschichten zu

1 Statistisches Landesamt Bremen o.J.: Bremen kleinräumig. http://www.statistik-bremen.de/soev/statwizard_step1.cfm. Letzter Zugriff: 31.01.2019

Hause sind. Der Stadtteil bietet eine ausgewogene Mischung aus kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs, zahlreichen Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten und nicht zuletzt vielen Grünflächen.

Im Sanierungsgebiet gibt es ein buntes Nutzungsspektrum: Neben der Wohnnutzung sind in den Gebäuden, hauptsächlich an der Waller Heerstraße und der Wartburgstraße, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig.

Vereinzelt sind auch gewerbliche Nutzungen (insbesondere Handwerk) und kulturelle Veranstaltungsorte, wie z. B. das über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Blaumeier-Atelier, ein inklusives Kunstprojekt, ansässig. Freizeit- oder Versorgungsangebote, wie z. B. eine Tanzsporteinrichtung mit dem Schwerpunkt auf Freizeitsport oder der Wochenmarkt auf dem Wartburgplatz ergänzen das vielfältige Angebot.

Das Sanierungsgebiet wurde in 14 Erneuerungsbereiche untergliedert, die auf folgender Karte dargestellt sind.

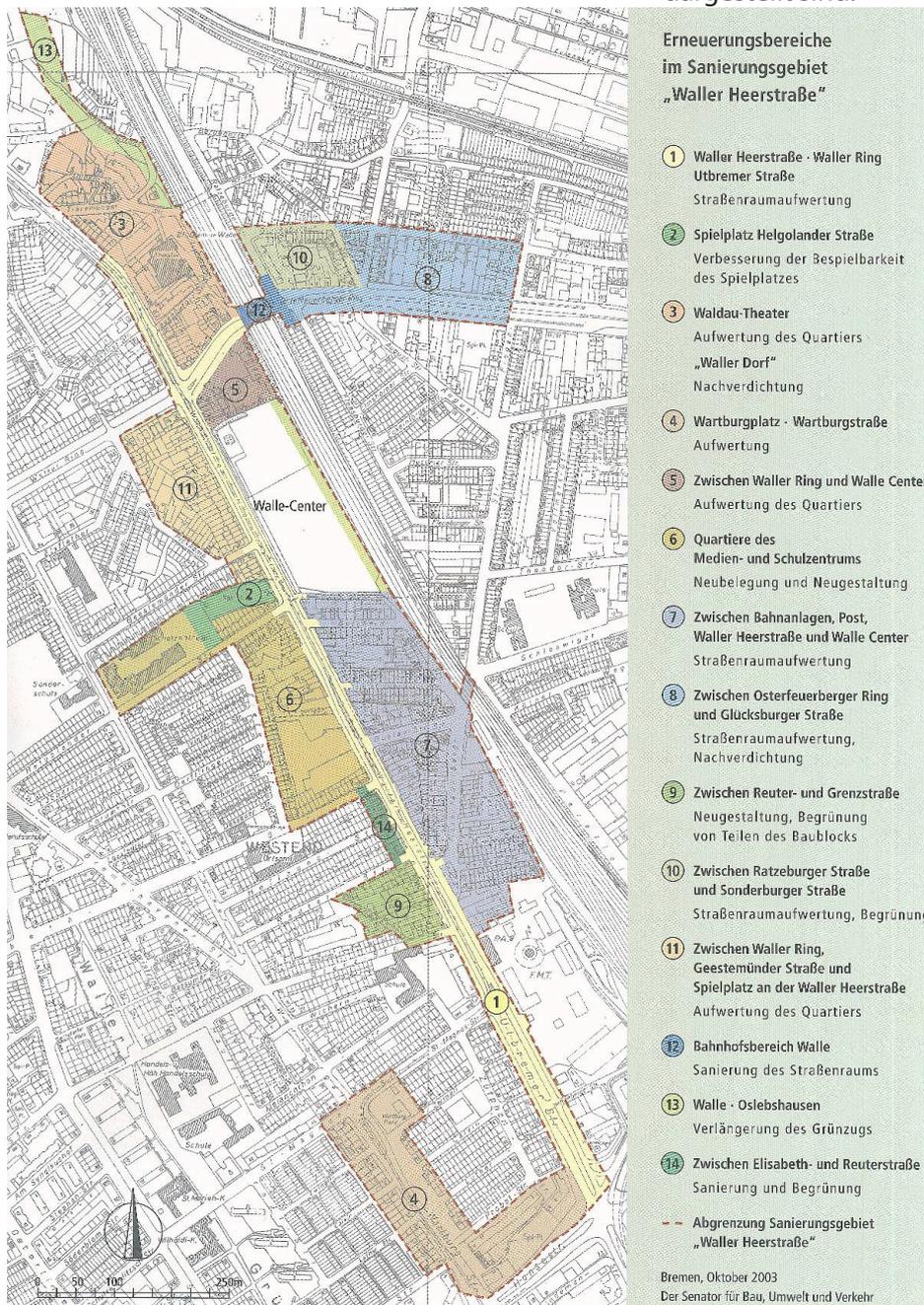


Abb.3. Karte der Erneuerungsbereiche im „Sanierungsgebiet Waller Heerstraße“; Faltblatt, ersch. Jan. 2004

1.3. Historisches

Der Abschlussbericht zum Untersuchungsgebiet „Waller Heerstraße“ beschreibt die historische Entwicklung des Stadtteils Walle wie folgt: Anfang des 20. Jahrhunderts veränderten sich die Grundsätze und Ziele der Stadtplanung. Man erkannte, dass die Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu städtebaulichen Missständen führen. Der Beschluss der Deputation für Regulierung der Baulinien im Jahre 1904, neuzeitliche Bebauungspläne aufzustellen, kam jedoch für das schon fast vollständig bebaute, jetzige Sanierungsgebiet zu spät.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung entstanden entlang des Heerstraßenzuges um 1900 Baublockgrößen, die sich von den typischen Formen der benachbarten Wohngebiete unterschieden, da sie häufig doppelt so große Breiten mit großer Grundstückstiefe aufwiesen. Bei diesem Bremer Mischgebietstyp wurde im vorderen Bereich, häufig in einem drei- bis viergeschossigen Ladenwohnhaus, gewohnt; im rückwärtigen Grundstücksbereich waren bis zu zweigeschossige klein- und großflächige Gewerbebetriebe zu finden. Die Nutzungsstruktur war sehr heterogen, wobei bestimmte Branchen in Walle verhältnismäßig stark vertreten waren: neben Großhandelsbetrieben für u. a. Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel, Bürobedarf, Elektro-, Metall- und Chemiewaren befanden sich hier, zum Teil bis in die 1970er Jahre, auch viele kleine und mittlere Betriebe der Nahrungs- und Genussmittelindustrie, wie z. B. Brauereien, Kaffeeröstereien, Zigarren-, Käse-, Essig und Zuckerwarenfabriken. (*Historische Recherche des Senators für Bau und Umwelt, Referat Altlasten, Bremen 2001*)

Mit dem im Jahre 1921 für das damalige Bremer Stadtgebiet aufgestellten „Staffelbau- und Gewerbeplan“ wurden erstmals Art und Maß der Nutzung festgesetzt. Das heutige Sanierungsgebiet erhielt die Gewerbeklasse II, wonach auch gewerbliche Nutzungen zulässig waren, die nach heutigem Verständnis nur in ein Gewerbegebiet gehören. Demnach war das Gebiet aufgrund seiner attraktiven Lage am Heerstraßenzug, an den Bahnanlagen und in der Nähe der Häfen bis zur ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts

durch eine Vielzahl von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben gekennzeichnet. Die Siedlungsgeschichte dieses Stadtteils war daher von Beginn an von einer starken Durchmischung von Wohnen und Arbeiten geprägt, die auch durch den o. g. Bauleitplan so beabsichtigt und zulässig war. Das hier immer auch zulässige Wohnen hatte daher keinen besonderen Schutzanspruch.

Mit Ausnahme des südlich vom Sanierungsgebiet gelegenen Stadtquartiers (Utbremen mit der Wartburgstraße), blieb der größte Teil des Sanierungsgebiets während des Zweiten Weltkriegs von Zerstörungen verschont. Somit wird das beschriebene Gebiet überwiegend von den beiden nachfolgenden Bautypen geprägt:

- Die um 1900 errichteten drei- bis viergeschossigen "**Ladenwohnhäuser**", die ab dem ersten Obergeschoss Etagenwohnungen und im Erdgeschoß Räume für den Einzelhandel und für Dienstleistungen anbieten. Auffällig ist hierbei der hohe Anteil an drei-, vier- und z. T. sogar fünfgeschossigen Gebäuden an der Waller Heerstraße. Diese städtebauliche Dichte gibt dem Quartier eine urbane Qualität, die sich vor allem durch ein vitales Straßenleben und ein großstädtisches Raumgefüge ausdrückt.
- Die ebenfalls um 1900 erbauten "**Bremer Häuser**"; dieser in der Regel zweigeschossige Reihenhaustyp entstand auf schmalem Grundstück häufig mit Keller-(Souterrain) und Dachgeschossausbau. Das "Bremer Haus" stellt mit den unterschiedlichen Ausstattungsgraden für Bewohner*innen aller sozialer Schichten eine weit verbreitete Wohnform in der Stadt dar. In Walle sind diese "Bremer Häuser" meist einfacher Bauart, da hier früher fast ausschließlich Arbeiter und einfache Angestellte wohnten. Für diese Häuser ist ein breites Spektrum verschiedener Bauformen vorzufinden: vom eingeschossigen Arbeiterhaus (z. B. in der Dietrichstraße) zum einfachen zweigeschossigen "Bremer Haus" ohne Vorgarten und Souterrain (z. B. in der Burchardstraße) bis hin zum dreigeschossigen "Bremer Haus" mit Vorgarten und verglaster Veranda (z. B.

an der Waller Heerstraße). Auch die kleineren "Bremer Häuser" weisen entlang der Waller Heerstraße durch den Ausbau des Dach- und Kellergeschosses eine hohe Siedlungsdichte auf und dominieren die Baufluchten in den anliegenden Wohnstraßen.²

1.4. Rechtlicher Verfahrensstand

April 2000: Die Deputation für Bau beschließt, eine vorbereitende Untersuchung gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Juli 2002: Das Amt für Stadtplanung und Bauordnung stellt den Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchung fertig.

Oktober 2002: Die Deputation für Bau stimmt dem Entwurf eines Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Waller Heerstraße“ sowie der Durchführung der Sanierung nach dem vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB mit Ausschluss der §§ 144 Abs. 2 und 152 bis 156 a BauGB zu (Verzicht auf Ausgleichsbeiträge zur Finanzierung der Sanierung).

Dezember 2002: Die Stadtbürgerschaft beschließt am 17.12.2002 das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Waller Heerstraße“, welches am 20.12.2002 im Amtsblatt 116/849 veröffentlicht wurde.

Sommer 2019: Angestrebter Beschluss der Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Waller Heerstraße“ gem. § 162 BauGB.

1.5. Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung

Die Analyse führte zu der Feststellung, dass substantielle städtebauliche und funktionale Missstände bestehen. Diese betrafen einerseits die vorhandene Bebauung als auch die Verkehrs- und infrastrukturelle Erschließung.

Neben der Beseitigung von Missständen baulicher Art und von Nutzungskonflikten lag ein Schwerpunkt in der Stärkung der Funktionsfähigkeit und zu erhaltenden Dienstleistungsangebote im untersuchten Gebiet.

Misstände im öffentlichen Raum:

- Die mangelnde Freiflächen- und Spielplatzversorgung mindert die Lebensqualität im Gebiet. Hier sind erhebliche Ausstattungsdefizite festzustellen.
- Die Zuwegung zu den Spielflächen und deren Verbindung untereinander fehlt oder ist mangelhaft.
- Der ruhende Verkehr belastet Passant*innen sowie das gezwungenermaßen auf der Straße stattfindende Spiel der Kinder. Die Reduzierung der Geh- und Radwege auf ein Minimum mindert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und gefährdet die Verkehrssicherheit.
- Die Straßenbeläge sind teilweise schadhaft. Sie verstärken häufig die ohnehin vorhandenen gestalterischen Mängel.
- Es fehlen Straßenbäume.
- Die Emissionen, die vom Kfz- und vom Schienenverkehr ausgehen, belasten die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Freien (Lärm); stark befahrene Hauptstraßen sowie einige Nebenstraßen wirken für Fußgänger*innen/Radfahrende aufgrund ihres Verkehrsaufkommens und ihrer Breite abschnittsweise als Barriere.

Misstände im privaten Raum:

- Die bauliche Beschaffenheit der Gebäude weist teilweise Mängel auf.
- Die Wohnverhältnisse sind in manchen Baublöcken hinsichtlich der Belüftung und Besonnung aber auch infolge der mangelhaften baulichen Beschaffenheit ungenügend.
- Die Vorgartenzonen sind z. T. ungestaltet, versiegelt und mit Abfall o. ä. verunziert.
- Die Nutzung der Grundstücke hinsichtlich der bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand führt z. T. zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsbedingungen.

² Vergleiche Freie Hansestadt Bremen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung (2002): Abschlussbericht Untersuchungsgebiet „Waller Heerstraße“

Misstände hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des Gebiets:

- Die für einzelne Grundstücke bzw. Teilbereiche festzustellende Unternutzung wird der zentralen und gut erschlossenen Lage nicht gerecht; dieses bezieht sich sowohl auf die Art als auch auf das Maß der Nutzung.
- Die Qualität des Waren- und Dienstleistungsangebotes nimmt sowohl in den peripheren Bereichen als auch in Zentrallagen ab; auch das Warensortiment wirkt zunehmend reduzierter.
- Es gibt Hinweise, dass Nutzungskonflikte zwischen der Wohnbevölkerung und den Betreibern / Besuchern von Vergnügungstätten aufgrund der direkten Nachbarschaft bestehen. Die von diesen Einrichtungen ausgehende Wirkung könnte auch auf andere Nutzungsarten, z. B. kulturelle Einrichtungen ausstrahlen und deren Verbleib am Standort gefährden.
- Es gibt vereinzelt klassische Gemengelage – das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohngebieten führt zu Konflikten.
- Das städtebauliche Umfeld und die Zugänglichkeit zu einigen Kultur- und Freizeiteinrichtungen ist unzulänglich und entspricht nicht der Bedeutung, die diese Einrichtungen für die Stadt haben.
- Die vielfältigen Aufgaben der Straßen bzw. der öffentlichen Räume und der an sie gestellten Anforderungen (als Verkehrsstraße, Aufenthaltsraum, Bummel- und Verweilzone, Stellplatz etc.) führen an vielen Stellen zu unterschiedlichen Nutzungskonflikten.

Festlegung als Sanierungsgebiet:

Insgesamt konnte festgestellt werden, dass der Stadtteil zu den benachteiligten Gebieten gehörte und städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen im Quartier erforderlich waren. Die rechtlichen Voraussetzungen des § 136 BauGB für eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“ wurden erfüllt. Es lag im öffentlichen Interesse, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen einheitlich vorzubereiten und zügig durchzuführen, um entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und

Arbeitsbedingungen in Walle zu planen und umzusetzen. Die nötigen Aufgaben bestanden aus Ordnungsmaßnahmen, wie z. B. Freilegung von Grundstücken, Anlage oder Änderung von Erschließungsanlagen, öffentlichen Grünflächen, Spielplätzen oder aus Baumaßnahmen, wie z. B. für Gemeinbedarfseinrichtungen oder Modernisierungsmaßnahmen Privater.

Im Rahmen des Sanierungskonzeptes wurden drei Zielkategorien, welche auf die Verbesserung der Lebensqualität im Stadtteil zielen, vorgegeben, die in der Mitteilung des Senats an die Bremische Bürgerschaft vom 12.11.2002 wie folgt beschrieben wurden:

Ziel A Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in Teilbereichen nicht erfüllt. Hier sind Aufwertungsmaßnahmen erforderlich. Vor allem die Ausstattung mit Grün- und Freiräumen ist zu verbessern. Ein Schwerpunkt der Maßnahmevorschläge konzentriert sich deshalb auf die gestalterische und funktionale Verbesserung des öffentlichen Raums – hierzu zählen u. a. Straßen und Plätze sowie Grünanlagen und Spielplätze. Durch Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen von Freiflächen sowie durch die Herstellung und Verbesserung von Wegebeziehungen soll die Qualität des Außenraumes und des Wohnumfeldes angehoben werden. Diese Maßnahmen können auch Erneuerungsmaßnahmen im privaten Bereich anstoßen.

Ziel B Stärkung der Versorgungsqualität hinsichtlich des Einzelhandels und der Dienstleistungen sowie Verbesserung der Einbindung der Kulturstandorte

Das Gebiet hat aufgrund seiner zentralen Lage Aufgaben für die Bewohner*innen des Stadtteils Walle wahrzunehmen (Nebenzentrum Waller Heerstraße); bezogen auf kulturelle Einrichtungen liegt der Einzugsbereich sogar auf

gesamtstädtischer Ebene. Es sind Maßnahmen durchzuführen, die zu einer Stärkung der Versorgungsfunktion des Einzelhandels, der Dienstleistungen und zu einer attraktiven Einbindung der Kulturstandorte beitragen. Die Maßnahmen im öffentlichen Raum können auch Effekte und Investitionen für eine Wiederbelebung der Erdgeschosszonen auslösen.

Ziel C Förderung der Innenentwicklung durch Baumaßnahmen privater Eigentümer*innen auf unbebauten bzw. zu gering ausgenutzten Baugrundstücken

Vor allem die ungenutzten bzw. unterausgenutzten Baugrundstücke sind entsprechend ihrer Lage hinsichtlich Art und Maß optimal zu nutzen. Ziel ist die Förderung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und die Hinwendung zu einem "Stadtteil der kurzen Wege".



2.1. Bereich 1: Straßenraumaufwertung Waller Heerstraße, Waller Ring und Utbremer Straße

Interessant

Aufgrund des zunehmenden Verkehrsaufkommens - ab 1879 fuhr zunächst die Pferdebahn in der Waller Heerstraße, um 1900 wurde die Strecke elektrisch betrieben - wurde 1910 eine Verbreiterung der Waller Heerstraße erforderlich. An den zum Teil heute noch vorhandenen Raumkanten ist diese damalige Verschiebung der Straßen- und Häuserlinie deutlich sichtbar. Die älteren Gebäude „springen“ heute geradezu in den Straßenraum vor. Ein Beispiel ist das Gebäude der ehemaligen „Anker-Apotheke“ in der Waller Heerstraße 178.

Ausgangslage

Die Waller Heerstraße wurde bereits Anfang des 19. Jahrhunderts angelegt. Als historisch bedeutsame "Chaussee" stellen einzelne Abschnitte auch heute noch die zentrale Achse für die städtebauliche Entwicklung dar. Die Straße erschließt Wohngrundstücke, Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsflächen. Die Nutzungsvielfalt bietet den Bewohner*innen und Gästen einen abwechslungsreichen Stadtraum beiderseits der Straße.

Die ehemals alleeartige Bepflanzung in der Waller Heerstraße ist nur noch in sehr wenigen Teilabschnitten vorhanden. Die Bäume mussten der Straßenverbreiterung zugunsten des Kraftfahrzeugverkehrs weichen. Deshalb sind Pflanzflächen für Straßenbäume auch heute knapp. Eine nicht ausreichende straßenbegleitende Begrünung dieser verkehrsreichen Straße mindert die benachbarten Nutzungen in ihrer Qualität und verstärkt die Belastung für die Bewohner*innen und Passant*innen.

Die Vorgärten an der Waller Heerstraße sind überwiegend versiegelt und werden zum Abstellen von Abfalltonnen und Fahrrädern genutzt.

Ihr Potenzial zur Verbesserung der Straßenraumgestaltung und der Aufenthaltsqualität obliegt den privaten Eigentümer*innen und wird kaum genutzt.

Die auf beiden Seiten der Fahrbahnen der Waller Heerstraße verlaufenden Radwege wurden auf ehemals als Gehweg genutzten Flächen angelegt, so dass die heutigen Gehwege teilweise sehr schmal sind. Dieser Zustand wurde durch das Parken auf dem Radweg aufgrund des hohen Stellplatzdrucks noch verstärkt. Parkstreifen entlang der Waller Heerstraße, stadteinwärts, waren z. T. nur provisorisch hergestellt.

Zudem wurden im gesamten Straßenzug Waller Heerstraße und Utbremer Straße die Straßeneinmündungen der angrenzenden Wohnstraßen sehr stark beparkt, was ein Queren für Passant*innen erschwerte.

Maßnahmenbeschreibung

Einer Straßenraumaufwertung im Heerstraßenzug wurde eine sehr hohe Bedeutung mit Pilotfunktion beigemessen, da die Waller Heerstraße und die Utbremer Straße die zentralen Erschließungsstraßen des Stadtteils Walle darstellen und eine hohe Nutzungsvielfalt und Dichte an Verkehrsbeziehungen (Pkw, Straßenbahn, Fußgänger*innen, Radfahrer*innen etc.) haben. Dieses Projekt hat für alle Bewohner*innen aufgrund seiner Zentralität einen hohen Stellenwert. Da es sich um eine Maßnahme im öffentlichen Raum handelt, kann diese Aufwertungsmaßnahme von der Bevölkerung direkt wahrgenommen werden.

Im Zuge der Aufwertung des öffentlichen Straßenraums wurden 37 Linden entlang des Heerstraßenzuges neu gepflanzt. Durch diese Qualitätssteigerung war ein geringer Stellplatzverlust von 4 Parkplätzen von ehemals 107 Stellplätzen als hinnehmbar einzustufen. In Teilabschnitten der Waller Heerstraße konnten aufgrund der beengten Verhältnisse (Rad-/Gehweg, Leitungen/Kanäle, Masten, Oberleitungen) keine Straßenbäume gesetzt werden. Alternativ wurden über privatrechtliche Regelungen Bäume auf Privatgrundstücken gepflanzt. Die vereinzelt provisorisch angelegten Parkstreifen wurden im Zusammenhang mit den

Straßenbaumpflanzungen mit einer Breite von zwei Metern neu hergestellt. Für die Entwässerung über die Rinne zwischen Fahrbahnrand und Parkstreifen, war es erforderlich, die Rinne in Teilbereichen zu verlegen und die gesamten Nebenanlagen den neuen Höhen anzupassen.

Als weitere Maßnahme wurden die Einmündungsbereiche der Nebenstraßen hochgepflastert (Gehwegniveau), um den Zufahrtsbereich in ein Wohnquartier mit Tempo-30-Zone zu betonen und die Sicherheit für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen zu erhöhen. Der Charakter des Hauptverkehrsstraßenzugs wird hierdurch ebenfalls betont.

Straßenraumaufwertung Waller Ring, siehe Bereich 1-8-12.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A + B):

- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Verbesserung des Straßenbilds und der Aufenthaltsqualität in diesem zentralen Straßenzug
- Stärkung des Stadtteilzentrums

Träger

ASV

Gesamtkosten

470.000 €

Umsetzungszeitraum

2006 abgeschlossen



2.2. Bereich 2: Verbesserung der Beispielbarkeit des Spielplatzes Helgolander Straße an der Waller Heerstraße

Interessant

Anfang des 20. Jahrhunderts wurde auch der Spielplatz an der Waller Heerstraße eingerichtet. Im Rahmen der intensiven Siedlungstätigkeit entstanden im Stadtteil Walle in dieser Zeit mehrere Schulen und eben auch dieser Spielplatz. Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass diese Fläche von Anfang an für diesen Zweck bestimmt war. Ein Ausschnitt aus dem Erweiterungsplan von 1874 zeigt für diesen Bereich eine Trasse, beginnend bei den Bahnanlagen der „Geeste-Bahn“ und endend bei der Hafensbahn, neben der heutigen Bogenstraße des Waller Wieds, auch Heimatviertel genannt. Damals wollte man eine Verbindung zwischen den beiden Bahntrassen herstellen. Während diese Absicht Jahre später wieder fallen gelassen wurde, bebaute man die benachbarten Grundstücke dicht mit Wohnhäusern. Letztendlich wurde die für die Bahn bestimmte Fläche aber eine geraume Zeit freigehalten. Es ist somit dem Verzicht auf die Realisierung einer geplanten Verkehrsstraße zu verdanken, dass hier im Sanierungsgebiet ein Spielplatz entstand. Der Grundstückszuschnitt war für die Vermarktung nicht mehr attraktiv genug.

Ausgangslage

Der Spielplatz war nur von der verkehrsreichen Waller Heerstraße erreichbar und somit stellte der Eingangsbereich vor allem für kleinere Kinder der benachbarten Wohngebiete eine Gefahr dar; Auch die Ausstattungsqualität der Spielflächen und Spielgeräte war zu bemängeln. Diese befanden sich in einem defekten oder mangelhaften Zustand oder waren nicht spielgerecht angeordnet, so dass der Spielplatz vor dem Umbau von Kindern kaum noch genutzt wurde. Die ehemalige Gaststätte "Volle Pulle", direkt neben dem Spielplatz und seinem Eingangstor,

störte das Spielen der Kinder; Belästigungen durch alkoholisierte Gäste vertrieben häufig Kinder und Begleitpersonen. Die Gaststätte ist inzwischen geschlossen und einer angepassten Nutzung gewichen, der Konflikt damit behoben (s. a. Bereich 11).

Maßnahmenbeschreibung

Vor dem Hintergrund der mangelnden Angebote an Spielflächen im Quartier war hier dringender Handlungsbedarf gegeben. Der Spielplatz war aufgrund seiner zentralen Lage, seiner direkten Nähe zur Schule und seiner Größe ein Schlüsselprojekt, da von ihm nach wie vor positive Impulse auf die benachbarten Bereiche erwartet wurden.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurde der 2.700 m² große Spielplatz entsprechend den Wünschen und den Bedürfnissen der Kinder neugestaltet und mit neuen Spielgeräten (u. a. Spielschiff, Wasserpumpe) ausgestattet und es wurde ein zusätzlicher Zugang von der Helgolander Straße eingerichtet. Die Pflege (u. a. Müllbeseitigung) des gut genutzten Spielplatzes erfolgt im gleichbleibenden Rhythmus.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A):

- Verbesserung der Spiel- und Freiraumversorgung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Spielplatzes und der Zuwegung
- Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen der Waller Heerstraße und den Wohngebieten rund um die Helgolander Straße

Träger

AfSD

Akteure

UBB; an der Ordnung auf dem Spielplatz sind weiterhin beteiligt: Bürger*innen, Beirat, Polizei, Waller Geschäftsleute e. V.

Gesamtkosten

198.000 €

Umsetzungszeitraum

2006 abgeschlossen



2.3. Bereich 3: Aufwertung des Quartiers um das ehemalige Ernst-Waldau- Theater und Nachverdichtung beim Waller Dorf

2.3.1. Aufwertung des Quartiers um das ehemalige Ernst-Waldau-Theater

Interessant

1928 fanden sich sechs begeisterte Menschen, unter ihnen Ernst Waldau, der spätere Namensgeber des Waldau-Theaters, zu einem Gröpelinger Theaterverein zusammen, welcher durch stetig wachsende Mitgliederzahlen einen enormen Zuspruch zu verzeichnen hatte. Nach Kriegsende 1945/46, einhergehend mit der Schließung der vorherigen Theaterräume durch Nazis und Bombenangriffe, benötigte die dann 1939 gegründete „Niederdeutsche Bühne Bremen“ schnell wieder ein eigenes Haus. Mitbegründer Ernst Waldau übernahm die Planung und den Bau der 1947 eingeweihten Spielstätte (Waldau-Theater) mit seinerzeit 550 Zuschauerplätzen. 1956 benannte sich die „Niederdeutsche Bühne“ zum „Niederdeutsche Theater“ um. Das Waldau-Theater verfügte über verschiedene Säle (u. a. Großer Saal, Blauer Saal, Studiobühne und Theater im Keller).

Ausgangslage

Das Erscheinungsbild dieses Bereiches stand mit seinen funktionalen und gestalterischen Mängeln in einem erheblichen Missverhältnis zum Sanierungsziel, den Kulturstandort um das Waldau-Theater herum entsprechend seiner stadtweiten und regionalen Bedeutung neu aufzustellen und zu positionieren. Im Ernst-Waldau-Theater fanden in verschiedenen Sälen neben den Theatervorstellungen auch Musicals, Kabarett-Gastspiele, Konzerte und vieles mehr statt. Im Obergeschoss betrieb die „European Musical Academy“ eine Fachschule.

Für einen Kulturstandort mit derartiger Bedeutung war das Theatergebäude für die Besucher*innen vom öffentlichen Straßenraum aus kaum wahrnehmbar und unzureichend erschlossen. Die Eingangsbereiche, insbesondere im rückwärtigen zum Bahndamm ausgerichteten Bereich, hatten allenfalls Hinterhof-Charakter und waren weder einladend gestaltet noch boten sie die für eine Erschließung ausreichende Orientierung. Der Eingangsbereich am Waller Ring wurde von "Buden" und einem direkt in der Einmündung aufgestellten Imbisscontainer gesäumt, so dass der kulturellen Einrichtung "Theater", welche mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen war, die entsprechende räumliche Führung und Darstellung fehlte. Auch die Ein- und Ausfahrt an der Travemünder Straße war ungepflegt und verwahrlost und wurde durch Gestrüpp, einem defekten Zaun und Container verunziert.

Die östlich hinter dem Theater liegende ungeordnete und unbefestigte Stellplatzanlage bot den Gästen ein trostloses Bild, u. a. fehlten Bäume. Zusätzlich wurde die Stellplatzanlage widerrechtlich als Abkürzung genutzt. Diese Fläche zwischen Bahndamm und Theater stellte darüber hinaus das letzte fehlende Teilstück der fußläufigen Wegebeziehung zwischen dem Bahnhof Walle und dem Grünzug Walle-Oslebshausen dar.

Die Lauenburger Straße entsprach in ihrer räumlichen Ausgestaltung in keiner Weise einer hier erforderlichen attraktiven Zufahrt bzw. einem gestalterisch ansprechenden Zugang zum Theater.

Eine Umnutzung benachbarter Bordellhäuser, die Begrünung der Garagenhöfe oder eine Neubelebung des leer stehenden kleinen Obst- und Gemüsepavillons mit verwahrloster Einfriedigung am Waller Ring, sollten zu einer weiteren Aufwertung des Quartiers beitragen. Diese zusätzlichen Maßnahmen standen in Abhängigkeit privater Eigentümer.

Infolge der zentralen Lage dieses Bereiches bedurfte es folglich einer Aufwertung. Vorgeschlagen wurden u. a. Maßnahmen im

öffentlichen Raum, z. B. gestalterische Aufwertungen der Lauenburger Straße und im unmittelbaren Bereich des ehemaligen Ernst-Waldau-Theaters. Auch das Theater selbst sollte durch den Bau eines neuen Haupteingangs attraktiver werden.

Das vorherige Planungsrecht war mit diesen geplanten Aufwertungsmaßnahmen nicht vereinbar. Deshalb war es erforderlich, für den ca. 5.650 m² großen Bereich zwischen Travemünder Straße, Bahnanlagen, Waller Ring und Waller Heerstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Maßnahmenbeschreibung

Als Voraussetzung für die Umgestaltung dieses Teils des Stadtteilzentrums wurde der Bebauungsplan 1923 aufgestellt, der seit September 2005 rechtsverbindlich ist (Festsetzung für diesen Abschnitt: Kerngebiet und Straßenverkehrsfläche).

Um die Erschließung des ehemaligen Theaterplatzes zu verbessern, wurden 2005 erste Ordnungsmaßnahmen vorgenommen, wie z. B. der Ankauf von Grundstücken, Abbruch von Gebäuden, kleinen Hütten und Imbissbuden sowie Beseitigung von Einfriedungen entlang des Bahndamms, welche die Raumnutzung und -gestaltung beeinträchtigten. Im Zuge dieser Umgestaltung wurde auch die erst einmal nur fußläufige Fläche zwischen Bahnhof und Grünzug ausgebaut bzw. neu gepflastert.

Der danebenliegende leer stehende Gemüse-Pavillon am Waller Ring ist einem eingeschossigen Neubau mit Gastronomieangebot gewichen und somit neu belebt worden.

Der jetzige Umbau um den Theaterbereich ist das Ergebnis einer Variantenuntersuchung in Abstimmung mit allen Beteiligten und Theaternutzer*innen. Für die Platzfläche ist ein Erschließungskonzept entwickelt worden, dass sowohl den Anforderungen des Pkw- und Bus-Verkehrs als auch dem repräsentativen Charakter eines Theaterplatzes gerecht wurde, welcher eine entsprechende Begrünung und diverse Parkmöglichkeiten aufzuweisen hatte.

Das Grundprinzip sieht vor, dem Motorisierten Individual Verkehr (MIV) so wenig Fläche wie nötig und den fußläufigen Nutzer*innen so viel Fläche wie möglich zu geben.

Daraus entwickelte sich ein gebäudenaher Vorbereich, der den neuen erhöhten, attraktiven und repräsentativen Haupteingang des Theaters an der Lauenburger Straße durch ein Stufenpodest erschließt und gleichzeitig den Autoverkehr abgrenzt. Eine Baumreihe akzentuiert diesen Bereich zusätzlich zur Gebäudestruktur.

Der neue Theaterhaupteingang wurde als besonderer Bereich gegenüber den sonstigen Eingängen entwickelt. Er wurde entsprechend ausgestaltet und sollte Raum für Außendarstellungen des Theaters oder auch ähnlich gelagerten Nutzungen bieten. Die Fläche vor dem Podest, die einen innerstädtischen Freiraum bildet, wurde mit Betonsteinen gepflastert, der auch den Nutzungen der Stadtteilbewohner*innen gerecht wird.

Die Platzfläche mit festen Parkmöglichkeiten ist nun attraktiv für mit dem Pkw anreisende Fahrgäste oder Pendler*innen, die mit dem Zug ab Bahnhof Walle verkehren. Fahrradfahrer*innen finden hier ebenfalls hinreichend Fahrradbügel. Der MIV kann die Platzfläche über die als Einbahnstraße neugestaltete Lauenburger Straße aus Richtung Waller Heerstraße sowie über die Travemünder Straße erreichen. Nach der Sanierung des Waller Rings im Bereich des Waller Bahnhofs wurde eine weitere Zufahrt für Pkw vom Waller Ring geschaffen.

Der Theaterstandort musste in 2013 aufgrund von Insolvenz aufgegeben werden. Das Gebäude wurde veräußert und es gibt Überlegungen dieses ggf. einer Nutzung als Kultur- oder Theaterstätte zurückzuführen. Die im Außenraum durch den Ausbau und die Neuordnung von Wegebeziehungen erreichte Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Orientierung besteht trotz Aufgabe des Theaters.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A + B):

- Räumliche Betonung des neuen Haupteingangs und Herstellung eines Theater- bzw. Stadtplatzes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität

- Aufwertung und verbesserte Integration des ehemaligen Theatergebäudes in den Stadtteil
- Optimierung der Wegebeziehungen
- Verbesserung der Parkplatzsituation für Besucher*innen des Gebäudes und Nutzer*innen des Parkplatzes
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen Bahnhof und Grünzug

Träger

ASV

Gesamtkosten

1.168.000 €

Umsetzungszeitraum

2005 – 2010 abgeschlossen

2.3.2. Nachverdichtung beim „Waller Dorf“



Ausgangslage

Ab 1993 entstanden in diesem Quartier ausschließlich neue Mietwohnungen, zunächst im Waller Dorf I und dann in den anderen Waller Dörfern, welche einen hohen Anteil am Gesamtwohnungsbestand in diesem Bereich ausmachen. Mehrere Reihenhäuser mit mehreren Wohneinheiten pro Haus entstanden mit dem Modellprojekt Waller Dorf II, welches im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet wurde. Im Waller Dorf I – IV sind insgesamt über 70 Wohneinheiten errichtet worden.

In diesem Bereich ergaben sich Konflikte aufgrund untereinander unverträglicher Nutzungsmischungen und der verschiedenartigen Nutzungsstruktur.

So gab es Funktionsmängel, z. B. der Betrieb eines Autoschrottplatzes in direkter Nachbarschaft eines Wohnungsneubaugebiets, was u. a. die Qualität des Wohnens und des Straßenbildes minderte. Die Unternutzung dieser Flächen entsprach nicht der exponierten Lage der Grundstücke im Stadtteil.

Die Grundstücke des Autoschrott- und Verkaufplatzes an der Dünenstraße und der Apenrader Straße waren im Zuge einer Neukonzeption entsprechend ihrer innerstädtischen Lage einer anderen Nutzung zuzuführen.

In direkter Nachbarschaft verfiel das zum Teil noch bewohnte Gebäude Dünenstraße 9. Der schlechte bauliche Zustand und die mangelhaften Wohnverhältnisse führten zu der Empfehlung, das Gebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Aufgrund der vorgenannten städtebaulichen Missstände war die Funktionsfähigkeit des Gebiets insgesamt geschwächt.

Somit war dieser neukonzeptionierte Bereich beim „Waller Dorf“ entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans 1801 von 1992 zu entwickeln. Die Dünenstraße war in ihrer jetzigen Form und Ausgestaltung zu erhalten, und zwar als gepflasterter Weg, mit der Ausweisung als Spielstraße. Ein an der Dünenstraße Ecke

Apenrader Straße anzulegender Stadtplatz sollte Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum bieten, zum Spielen und Verweilen einladen und das Freiraumdefizit durch diese Maßnahme vermindern. Es wurde daher die Beseitigung baulicher, nicht mehr sanierungsfähiger Anlagen und Neubaumaßnahmen vorgeschlagen.

Gesamtkosten

323.000 €

Umsetzungszeitraum

2004 – 2006 abgeschlossen

Maßnahmenbeschreibung

In den Jahren 2004 bis 2006 wurden in diesem Bereich diverse Ordnungsmaßnahmen durchgeführt, wie der Ankauf von Grundstücken, Abbruch alter baufälliger Gebäude, die Verlagerung des Pkw-Verkaufs- und Schrottplatzes, die Sanierung verunreinigter Böden usw. Auf den abgeräumten und sanierten Flächen wurden neue Gebäude errichtet. Hier, im sogenannten „Waller Dorf 4“, entstanden 26 neue Wohnungen für ältere Menschen, junge Familien und Alleinerziehende. Davon wurden 15 Wohnungen mit Mitteln des Bundes und der Freien Hansestadt Bremen gefördert. Ziel war es, preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte anzubieten. Abgerundet wurde das Projekt durch das „Café Waller Dorf“ als Quartierstreff, eine familienbezogene Beratungsstelle („Haus der Familie“) und eine betreute Kindergruppe. Im Sommer 2007 wurde die Dünenstraße als Spielstraße neu hergestellt und vor der Waller Heerstraße ein kleiner mit etwas Mobiliar ausgestatteter Stadtplatz angelegt.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A, B + C):

- Verbesserung der städtebaulichen Situation
- Erhöhung des Angebots an attraktiven, preisgünstigen Wohnungen
- Verbesserung der Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen
- Verbesserung der Freiraumversorgung (Spielstraße, Stadtplatz)
- Die Nachverdichtung und Innenentwicklung leistet einen Beitrag zum Klima- und Bodenschutz

Träger

AfSD und ASV

Akteure

WaBeQ



2.4. Bereich 4: Aufwertung der Wartburgstraße und des Wartburgplatzes

Der Wartburgplatz und die Wartburgstraße versorgen die Bewohner*innen des Ortsteils Westend mit Waren und Dienstleistungen. Nicht nur für die vielen älteren Menschen, die in diesem Gebiet wohnen, besitzen die örtlichen Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen einen hohen Stellenwert. Durch die Neuordnung der verkehrlichen Anlagen in der Wartburgstraße und auf dem Wartburgplatz sollte durch dieses Maßnahmenpaket die Aufenthaltsqualität und Sicherheit im Straßenraum erhöht werden und so das Nahversorgungszentrum aktiviert und gestärkt werden.

2.4.1. Aufwertung der Wartburgstraße

Ausgangslage

Die Wartburgstraße, mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten auf der westlichen und dem Wartburgplatz auf der östlichen Seite des Straßenzugs, stellt neben der Waller Heerstraße eine der Hauptverbindungen zwischen den Ortsteilen Westend und Utbremen dar und ist des Weiteren einer der am häufigsten genutzten Schulwege im Stadtteil Walle.

Im westlichen Bereich an der Wartburgstraße befinden sich straßenbegleitende dreigeschossige Gebäude mit Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften in der Erdgeschosslage. Die Zone zwischen Gebäudekante und Fahrbahn teilte sich in einen 2 m breiten Gehweg, einen 1,50 m breiten Radweg und einen 2 m breiten Parkstreifen auf. Durch diese zu schmal dimensionierten Nebenanlagen und fehlende taktile Streifen kam es regelmäßig zu Konfliktsituationen zwischen Fahrradfahrer*innen und Fußgänger*innen. Einkaufen, Bummeln oder Verweilen wurden durch diese beengte räumliche Situation beeinträchtigt.

Maßnahmenbeschreibung

Der durchgeführte Ausbau ist das Ergebnis einer Variantenuntersuchung in Abstimmung

mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie der Bremer Straßenbahn AG, dem Großmarkt Bremen GmbH und dem Ortsamt West. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte in zwei Abschnitten.

Sowohl die Gleise als auch die Haltestellen sind in ihrer Lage verblieben, der MIV wird seit dem Umbau zwischen den Haltestellen Hansestraße und Wartburgstraße in beiden Fahrtrichtungen über das Gleisbett geführt. Diese Reduzierung der Fahrbahnstreifen auf einen Streifen je Fahrtrichtung hat die Leistungsfähigkeit der Wartburgstraße und der angrenzenden Knotenpunktbereiche nicht beeinträchtigt, da die Verkehrsmengen auch von der zurückgebauten Verkehrsfläche bewältigt werden.

Durch die Reduzierung der Fahrbahnen von 12 m auf ca. 8 m konnten die Gehwege vor den Einzelhandelsgeschäften auf der Westseite von ca. 2 m auf eine Breite von ca. 4 m aufgeweitet werden und es wurde zwischen dem Gehweg und dem 1,50 m breiten neu angelegten Radweg ein 30 cm breiter taktiler Streifen errichtet. Auf Höhe der Haltestelle Wartburgstraße wurde ein neuer Gehweg hergestellt.

Mit den errichteten Hochpflasterungen der Seiteneinmündungen der Wartburgstraße, konnte dem Ziel einer erhöhten Sicherheit für Pasant*innen entsprochen werden. Zusätzlich wird der Charakter der Wartburgstraße als übergeordnete Verbindungsstraße betont.

Beidseitig der Wartburgstraße wurden Längsparkstreifen angeordnet, wodurch sich 54 Stellplätze realisieren ließen, dieses ergab eine Positivbilanz von 11 Stellplätzen.

Aufgrund unterirdischer Versorgungsleitungen konnten durchgehende Baumreihen in diesem Straßenzug nicht realisiert werden. Insgesamt konnten jedoch 16 Straßenbäume beidseitig der Wartburgstraße, überwiegend im Bereich der Einmündungen der Seitenstraßen sowie symmetrisch im gegenüberliegenden Parkstreifen, gepflanzt werden.



Die Sanierungsziele dieses Projekts entsprachen auch denen des Förderbereichs 2.1 Stadtteil- und Quartiersentwicklung des EU-Programms EFRE 2007-2013, dessen Priorität in der Aktivierung städtischer Lebens- und Wirtschaftsräume lag.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A + B):

- Aktivierung und Stärkung des Stadtteilzentrums
- Attraktivierung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen
- Verbesserung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Grundschüler*innen

Träger

ASV

Gesamtkosten

1.807.000 €,
davon 856.000 € aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE 2007-2013),
Ziel: Stärkung des Stadtteilzentrums

Umsetzungszeitraum

2007 – 2008 abgeschlossen

2.4.2. Aufwertung des Wartburgplatzes

Ausgangslage

Der Wartburgplatz mit seinem Marktplatz und seiner Wochenmarktfäche stellt einen Schwerpunkt für den ihn umgebenden Siedlungsbereich dar.

Der lang gestreckte Platz mit seinen Abmessungen von 270 m Länge und ca. 20 m Breite gehört mit einer Gesamtfläche von 5.400 m² zu Walles größten Stadtplätzen und stellt einen wichtigen Teil des Stadtteilzentrums dar.

Der östliche Bereich am Wartburgplatz wird von ost-west-ausgerichteten Reihenhauszeilen begrenzt. Die Wendeanlagen der dort abgehenden Stichstraßen mündeten auf den Platz. Der Platz erweckte dadurch einen kargen und tristen Eindruck, es fehlte eine räumliche Fassung.

Der weitaus größte Teil des Platzes wird an drei Vormittagen als Markt genutzt, an den marktfreien Tagen diente der Platz vormals lediglich als Pkw-Stellplatz. Durch die Stellplatznutzung standen die Flächen nicht zur Freizeit- und Erholungsnutzung für die Wohnbevölkerung zur Verfügung.

In dem Quartier um die Wartburgstraße und den Wartburgplatz wohnen viele ältere Menschen; dementsprechend wird diesem Bereich, der auf den gesamten Stadtteil strahlt, auch eine hohe Versorgungsfunktion zugeschrieben.

Der Wochenmarkt wird besonders von älteren Anwohner*innen besucht, die diese Form des Einkaufens schätzen. Kommunikation, Pflege der Nachbarschaft, Überschaubarkeit beim Einkaufen spielen hier eine wichtige Rolle. Eine Funktion als Treffpunkt erfüllte der Platz abseits der Markttag in seiner ehemaligen Struktur nur unzureichend. Auch die Befestigung wies erhebliche Mängel auf. Kopfsteinpflaster und Baumscheiben wirkten als Stolperfallen und schränkten die Barrierefreiheit ein.

Auch langandauernde Ladenleerstände sind im Zusammenhang mit der fehlenden Gestaltung und Unternutzung des Platzes zu sehen.

Maßnahmenbeschreibung

Der Wartburgplatz sollte zukünftig ausschließlich für den dreimal vormittags in der Woche stattfindenden Markt sowie als Stadtplatz für Freizeit- und Erholungsaktivitäten der Bewohner*innen zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahmen wurde eine neue Verkehrs-, Begrünungs- und Oberflächengestaltungsplanung für den Platz und die daran angrenzenden Straßen erarbeitet. Die Wendeanlagen entfielen und wurden durch eine Führung über den Platz ersetzt. Der gesamte Platz wurde als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, welcher Raum für Erholung sowie Begegnungen bietet. Parken ist nun nur noch in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig, die aber auch zu Marktzeiten zur Verfügung stehen.

Der Wochenmarkt wurde weiter in Richtung Sankt-Magnus-Straße verlagert.

Für die neu gepflasterte Platzfläche wurde ein gelblicher Kaiklinker verwendet. Für eine optische Abgrenzung von der restlichen Fläche erfolgte die Gestaltung vor den Geschäften bewusst in einer grauen Betonplatte. Die Fahrspuren über den Platz und die Stellplätze wurden durch die Einfassung mit Natursteinpflaster kenntlich gemacht, wodurch sich eine klare Gliederung der Aufenthaltsbereiche und Parkplatzzonen ergab, die durch eine angemessene Beleuchtung betont wird.

Einige in der Platzmitte angeordnete Bäume mussten zugunsten des mit 15 Bäumen neu angelegten Grünstreifens entlang der Platzfläche gefällt werden. Die vormals auf Höhe der Zwinglistraße angeordneten Spielgeräte wurden in den neuen Baumstreifen entlang der Platzfläche versetzt und durch ein weiteres Spielgerät sowie einige Bänke ergänzt. Auch entlang der Platzkante wurden Bänke aufgestellt.

Um sehbehinderten Menschen die Orientierung über den Platz zu erleichtern, sind auf Höhe der Calvin- und der Lutherstraße Blindenleitstreifen verlegt worden.

Weiterhin profitiert der Wartburgplatz inzwischen von dem u. a. durch den Stadtteilbeirat Walle initiierten und finanzierten Projekt „Offener Bücherschrank Walle“, einer privat organisierten Büchertelefonzelle mit einem gelegentlichen Angebot an Lesungen.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A + B):

- Eine klare Zuordnung der Aufenthaltsbereiche und Parkplatzzonen reduziert Nutzungskonflikte
- Attraktivierung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen
- Die Aufenthaltsqualität ist in Form von neu geschaffenen Spielangeboten, Ruhezeiten und Treffpunkten verbessert worden
- Die Versorgungsfunktion des Wochenmarktes konnte gestärkt und damit insgesamt das Stadtteilzentrum aufgewertet werden

Träger

ASV

Gesamtkosten

710.000 €

Umsetzungszeitraum

2010 - 2011



2.5. Bereich 5: Aufwertung des Quartiers zwischen Waller Ring und Walle-Center

Ausgangslage

Im Bereich des Stadtteilzentrums Walle, der zwischen dem Waller Ring und dem Walle Center liegt, lag der Schwerpunkt von Aufwertungs- und Umnutzungsmaßnahmen fast ausschließlich im privaten Sektor.

Dieses Gebiet bot infolge seiner zentralen Lage und untergenutzten Flächen und Leerstände hohe Entwicklungspotenziale. Es wurden Ordnungs- und Neubaumaßnahmen, Bepflanzungen und die Belebung von leer stehenden Räumen vorgeschlagen, um die Versorgungs- und Aufenthaltsqualitäten zu verbessern. Ebenso wurde eine Anbindung an das benachbarte Walle-Center vorgeschlagen.

Zunächst war es erforderlich, das geltende Planungsrecht den Sanierungszielen entsprechend anzupassen, so u. a. die Neufestsetzung von Straßenverkehrsfläche in Baufläche.

Zur Straßenraumbildung und Betonung der Straßenkreuzung Waller Ring/Ecke Waller Heerstraße war die Bebauung einer Baulücke entsprechend den gegenüberliegenden Gebäuden vorgesehen.

In diesem Bereich gab es ungenutzte Einzelhandelsflächen und Leerstände, was einen Gegensatz zur Lebendigkeit des Walle-Centers darstellte.

Direkt neben dem Walle-Center und südlich der Bahnanlagen standen neben Neubauten der 1980er Jahre Schuppen und Bretterbuden, die behelfsmäßig nach dem 2. Weltkrieg errichtet wurden und als Lager dienten. Besonders augenfällig und unzumutbar war das kleine eingeschossige Barackenhaus Wiedastraße 10, in dem sogar gewohnt wurde – eingeschlossen zwischen Warenanlieferungsweg Walle-Center und einer Stellplatzanlage am Waller Ring.

Maßnahmenbeschreibung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans 1923, der seit September 2005 rechtsverbindlich ist, konnte das Eckgrundstück Waller Ring/Waller Heerstraße freigelegt und bebaut werden.

Durch Eigentümer*innen und private Investierende erfolgte der Abriss der o. g. Schuppen und im Rahmen der privat organisierten Neuordnung der Stellplatzfläche am Waller Ring, u. a. mit Pflanzbeeten, wurde somit auch ein Teil der Wiedastraße in die Umgestaltung dieses Stadtgebietes einbezogen. Die private Stellplatzanlage wirkt nun deutlich geordneter und übersichtlicher und hat an Aufenthaltsqualität gewonnen. Zur Belebung tragen unterschiedliche Einzelhandels-/Dienstleistungsangebote bei.

Durch die Umgestaltung des Teilbereichs Waller Ring/Osterfeuerberger Ring, Bereich 1-8-12, hat dieser Bereich ebenfalls an Attraktivität gewonnen.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel B + C):

- Aufwertung, Nachverdichtung und Belebung des Bereichs
- Verbesserung des Straßenbilds, der Versorgungs- und Aufenthaltsqualität
- Stärkung des Stadtteilzentrums

Träger

Einzelhändler*innen, Eigentümer*innen

Gesamtkosten

Keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich

Umsetzungszeitraum

ab 2005

2.6. Bereich 6: Neubelebung und Neugestaltung der Quartiere des Medien- und des Schulzentrums

Dieser Bereich war von störungsempfindlichen Nutzungen (Schule), aber auch von Freizeit- und Einzelhandelseinrichtungen mit zum Teil überörtlicher Bedeutung (z. B. „Kino 46“, Turnier-Tanz-Club, Teppich-Center usw.) geprägt.

Das im Zentrum dieses Baublocks gelegene Medienzentrum lud zu Filmvorführungen, Informationsveranstaltungen, Ausstellungen usw. ein. Auch der hier beheimatete Tanzclub zieht Besucher*innen aus benachbarten Stadtteilen an.

Als Bedarf wurde zu Beginn des Sanierungsverfahrens die Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Straßenraums der Helgolander Straße und die Neuordnung bzw. Herrichtung der Anlagen für den ruhenden Verkehr formuliert. Die Verbindungsfunktion der Helgolander Straße zwischen den beiden Versorgungszentren Waller Heerstraße und Vegesacker Straße war zu stärken.

Ein Schwerpunkt der Verbesserungsmaßnahmen war das Grundstück an der Waller Heerstraße, zwischen dem ehemaligen Teppichcenter und der Wohnbebauung Elisabethstraße. Hier bot sich die Chance, neue Parkplätze anzulegen, um die benachbarten Wohn- und Mischquartiere von Parkdruck zu entlasten.

Wünschenswert war die Instandsetzung und Modernisierung der vier- bis fünfgeschossigen, stadtraumprägenden Wohngebäude an der Waller Heerstraße. Ferner war es erstrebenswert, die eingeschossigen Flachbauten an der Waller Heerstraße durch mehrgeschossige Gebäude zu ersetzen oder aufzustocken und somit den prägenden Traufhöhen anzupassen und der Unternutzung dieser zentralen Lage entgegenzuwirken.

2.6.1. Neubelebung und Neugestaltung des Medienzentrums



Interessant

Auf einem Plan von 1915 ist auf dem Grundstück des ehemaligen "Kino 46", Waller Heerstraße 44/46, das "Schiller-Theater" zu erkennen. Anfang der 1920er Jahre eröffnete hier eines der ersten Kinos in Bremen.

Ausgangslage

In diesem Bereich lag der Schwerpunkt von Aufwertungs- und Umnutzungsmaßnahmen im privaten Sektor.

Mit Aufgabe des Teppich-Centers verlor auch der asphaltierte Kundenparkplatz (2.500 m² Fläche) seine Funktion. Einziges Gestaltungselement des ungestalteten Platzes war eine alte Buche am Rande des Parkplatzes. Das Gebäude des Teppich-Centers befand sich an zentraler Stelle des Baublocks; es stand separat und ohne Bezug zur maßstabsbildenden Blockrandbebauung. Die bröckelnden Fassadenteile und unansehnlichen Wandflächen verstärkten die gestalterischen Mängel in diesem von der Heerstraße einsehbaren Stadtraum. Gleiches traf auf den anliegenden Eingangsbereich um das Gebäude des Medienzentrums zu: Graffiti, wüste Flächen und schadhafte Fassaden.

Die räumliche Ausgestaltung und Erschließung war im Hinblick auf die kulturellen Aufgaben, die diesem Bereich zukamen, mangelhaft. Aufgegebene Nutzungen und bauliche Mängel erforderten daher eine Intervention.

Maßnahmenbeschreibung

In diesem Bereich fand eine Neugestaltung auf privaten Flächen statt. Das ehemalige Teppich-Center wurde abgerissen; an seiner Stelle ist ein neues Einzelhandelsgebäude errichtet worden. Die dazugehörige Stellplatzanlage wurde ebenfalls neu hergestellt, begrünt und mit einer Mauer umgeben, so dass keine direkte Einsichtnahme in die anliegenden Gartenanlagen mehr möglich ist. Die ortsbildprägende Rotbuche an



der Heerstraße konnte im Zuge dieser Umgestaltungsmaßnahmen erhalten werden.

Das „Kino 46“ hat 2011 den Standort an der Walle Heerstraße 46 verlassen. Die Eingangssituation konnte jedoch durch die Pflanzung einiger Bäume vor dem Gebäude aufgewertet werden. Eine umfassende Neugestaltung des Vorplatzes liegt weiterhin in privater Hand.

Aktuell befindet sich in dem Gebäude die „Area 46 Lasertag“.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A, B + C):

- Neubelebung und Neugestaltung des Bereichs
- Verbesserung des Straßenbilds
- Stärkung des Stadtteilzentrums

Träger

Einzelhändler*innen, Eigentümer*innen

Gesamtkosten

Keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich

Umsetzungszeitraum

ab 2005 (mit Abriss des Teppich-Centers)

2.6.2. Schulzentrum Helgolander Straße

Ausgangslage

Der größte Teil dieses Baublocks wird von dem Schulzentrum an der Helgolander Straße und dem Spielplatz eingenommen. Die Helgolander Straße ist eine im Zweirichtungsverkehr geführte Wohnstraße in einem Altbauquartier. In dieser liegt das Schulzentrum Helgolander Straße sowie ein Spielplatz. Sie ist von einer geschlossenen Straßenrandbebauung mit Wohnhäusern geprägt. Diese sind zu großen Teilen noch in ihrem Originalzustand vorhanden (Erbauung um 1900). Die rund 250 m lange Helgolander Straße hat als fußläufige Verbindung zwischen dem Walle-Center und dem Nebenzentrum Vegesacker Straße sowie als Erschließungsstraße für die Wohngebäude sowie für die Schule und den Spielplatz eine besondere Bedeutung. Ferner dient sie als Aufenthaltsbereich für Schülergruppen des Schulzentrums.

Der ruhende Pkw-Verkehr fand ungeordnet im öffentlichen Raum statt. Die auf beiden Seiten der Straße aufgesetzt parkenden Pkw nahmen jeweils zur Hälfte die Fahrbahn und den nur ca. 2 m breiten Gehweg ein. Die parkenden Pkw reduzierten die Gehwegbreite teilweise auf weniger als einen Meter, so dass dieser abschnittsweise nicht mit Rollstühlen, Kinderwagen und Gehhilfen zu passieren und auch für Fußgänger*innen kaum noch nutzbar war und somit auf die Fahrbahn ausgewichen werden musste.

Schulkinder und Gäste des Spielplatzes waren zur Querung der Fahrbahn zwischen den parkenden Pkw gezwungen, es fehlten Querungshilfen im Eingangsbereich der Schule und des Spielplatzes. Verkehrsflächen für den Radverkehr fehlten und die Begrünung des Straßenraums wurde als mangelhaft erachtet.

Die aufgezeigten Mängel schwächten die Verbindungs- und Aufenthaltsfunktion der Helgolander Straße.

Gestalterische Aufwertungen durch eine veränderte Verkehrsführung als Einbahnstraße, die Neuordnung des ruhenden Verkehrs, eine einseitige durchgehende Straßenraumbegrünung

welche den Gehweg in seiner ganzen Breite für den Fußverkehr sichert, die Herstellung von Überwegen als Hochpflasterungen insbesondere für Passant*innen auf der Höhe der Schuleingänge, neue Ausstattungselemente wie z. B. Leuchten, Poller und Fahrradstellplätze sowie eine Gliederung der Oberflächen durch Materialwechsel wurden daher als erforderlich angesehen.

Maßnahmenbeschreibung

Die Helgolander Straße wurde in Asphaltbauweise neu hergestellt und als Einbahnstraße ausgewiesen, sodass die Fahrbahn von 6 m auf 3,50 m reduziert werden konnte. Die Gehwege wurden beidseitig mit einer Mindestbreite von 2 m hergerichtet und es wurden neun neue Baumstandorte mit ausreichend Vegetationsfläche angelegt.

Zur Verkehrsberuhigung wurden Hochpflasterungen errichtet, die auch als Querungshilfen insbesondere für den Schulweg dienen. Weiterhin wurden die Einmündungsbereiche an der Waller Heerstraße und an der Vegesacker Straße im Rahmen anderer Projekte ebenfalls hochgepflastert.

Mit insgesamt 52 neu geordneten Stellplätzen konnte die Anzahl der vorherigen Abstellmöglichkeiten leicht erhöht werden.

Radwege wurden nicht ausgewiesen, da die neue Fahrbahnbreite von 3,50 m den Begegnungsverkehr Pkw/Rad berücksichtigt und gegenläufige Radverkehre zulässt.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen wurde das Schulzentrum Helgolander Straße zu einer Ganztagschule umstrukturiert. Der Schulanbau für die Mensa sowie die Umgestaltung des Straßenplatzes beim Schuleingang wurden u. a. aus Städtebauförderungsmitteln finanziert. Dabei wurden rd. 30 Fahrradbügel auf der Schulfläche vor dem Gelände zur Vegesacker Straße angebracht. Die Mensa wird außerhalb der Schulzeit auch für Beiratssitzungen, Bürgerversammlungen u. a. genutzt.

Mit der Umgestaltung der Helgolander Straße konnte eine attraktive fußläufige Anbindung des Schulzentrums sowie ein zentrales Bindeglied zwischen dem Stadtteilzentrum Waller Heerstraße/Vegesacker Straße geschaffen werden.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A + B):

- Verbesserung der Erschließungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Höhere Verkehrssicherheit
- Verbesserung des Schulweges
- Stärkung der fußläufigen Verbindung als zentrales Bindeglied der beiden Versorgungsbereiche Waller Heerstraße und Vegesacker Straße
- Zusätzliche Räume für Bewegung, Aufenthalt und gemeinwesenorientierte Nutzungen (Mensa), als Orte der Kommunikation für die Bevölkerung

Träger

ASV, SKB

Gesamtkosten

508.000 € (Straßenumbau)

1.251.000 €

Umsetzungszeitraum

2006 Straßenumbau abgeschlossen

2008 – 2009 Schulanbau abgeschlossen



2.7. Bereich 7: Straßenraumaufwertung zwi- schen Bahnanlagen, Post, Waller Heerstraße und Walle Center

Die engen Nebenstraßen zwischen der Waller Heerstraße und den Bahnanlagen wirken durch die großformatigen Gebäude des Walle Centers und der Post wie abgeschottet vom übrigen Stadtgebiet. Die beengten Straßenräume, eine mangelnde Ausstattung und ein hoher Stellplatzdruck minderten die Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktionen im öffentlichen Raum. Die im Jahr 2000 umgestaltete Gustavstraße bildete dabei eine positive Ausnahme.

Ihn kennzeichnen eine ungenügende Anzahl an Freiflächen, was dadurch, dass hier verhältnismäßig viele Kinder leben, als belastend empfunden wird. Durch flächendeckende Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, die Neuordnung von Stellplätzen und die Begrünung des Straßenraums sollte eine Verbesserung der Situation herbeigeführt werden. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob auf einem Privatgrundstück ein öffentlicher Spielplatz hergestellt werden kann.

Aufgrund von Kostensteigerungen prioritär umzusetzender Maßnahmen mit zentraler Bedeutung für den Stadtteil, wie der Umgestaltung des Waller Rings/Osterfeuerberger Rings (Bereich 1-8-12), haben sich die für den Bereich 7 zur Verfügung stehenden Mittel reduziert. Die Erarbeitung der prioritären Maßnahmen erfolgte in enger Abstimmung mit dem Ortsamt West und dem Beirat. Im Bereich 7 konnten dennoch die Maßnahmen 7.1 „Umgestaltung Osterfeuerbergstraße“ und 7.2 „Umgestaltung Burckhardstraße“ umgesetzt werden.

Die gestalterische und verkehrsplanerische Aufwertung der beiden o. g. Straßen ist auf Grundlage einer im Jahr 2010 durchgeführten Beteiligung mit Anliegenden in Form eines moderierten Planungsspaziergangs, bei der Ideen und Anregungen der anwohnenden Personen aufgenommen und ausgewertet wurden, als vorrangig umzusetzende Maßnahme hervorgegangen.

Im Zuge von Kanalbaumaßnahmen wurde 2017 zudem die Dietrichstraße umgestaltet.

2.7.1. Umgestaltung Osterfeuerbergstraße

Ausgangslage

Die Osterfeuerbergstraße ist als Wohnstraße anzusehen. Der beplante im Zweirichtungsverkehr geführte Straßenabschnitt hat eine Länge von ca. 250 m. Der Radverkehr wurde mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt, welche einheitlich in Großpflaster aus Naturstein befestigt war.

Da keine Stellplatzanordnung vorgegeben war, wurde auf den unbefestigten Nebenanlagen, ordnungswidrig in zweiter Reihe sowie auf dem weniger als 2 m schmalen Gehweg geparkt. Passant*innen mussten daher häufig auf die Fahrbahn ausweichen. Auch kleine Stadtplätze, z. B. an der Gustavstraße/Ecke Osterfeuerbergstraße waren stark zugeparkt, was die Aufenthaltsqualität des Straßenraums minderte. Weiterhin war der öffentlich Raum in der Osterfeuerbergstraße abschnittsweise mangelhaft oder nur mit den notwendigsten Elementen ausgestattet, z. B. fehlten Straßenbäume.

Maßnahmenbeschreibung

Im Zusammenhang mit der grundlegenden Neugestaltung der Osterfeuerbergstraße wurden Maßnahmen umgesetzt, die das ordnungswidrige Parken verhindern, die Nutzbarkeit der Gehwege verbessern, die Geschwindigkeit reduzieren und den Straßenraum neugestalten (Belag, Bäume, Grünstreifen, Fahrradbügel).

Breitere Gehwege, ein Parkstreifen auf der einen und das Parken auf der Fahrbahn auf der gegenüberliegenden Straßenseite ordnen die Funktionsbereiche; Straßenbäume und ein Grünstreifen gestalten das Straßenbild und verbessern das Kleinklima. Zusätzlich hat der Beirat Poller setzen lassen, die das Parken auf dem Grünstreifen verhindern.

Bauminseln auf der Fahrbahn sowie eine Aufpflasterung im Bereich der Gustavstraße tragen zur Verkehrsberuhigung bei.

Das Großpflaster der Fahrbahn wurde durch eine Asphaltoberfläche ersetzt, welche die

Lärmbelastung reduziert. Der Radverkehr wird weiterhin auf der Fahrbahn geführt, der Fahrkomfort hat sich aufgrund der neuen Asphaltdecke deutlich verbessert.

Im Zusammenhang mit der vorangegangenen Abstimmung mit hanseWasser konnte im Zuge des Straßenumbaus der reparaturbedürftige Kanal, einschließlich der Hausanschlussleitungen, erneuert bzw. saniert werden. Zudem ist die Abkopplung der Unterführung über einen getrennten Regenwasserkanal mit Pumpwerk erfolgt.

Die Einrichtung eines öffentlichen Kinderspielfeldes auf privatem Grund konnte nach eingehender Prüfung nicht umgesetzt werden.

Nicht Gegenstand der Sanierungsmaßnahme waren die Schallschutzwände entlang der in Hochlage verlaufenden Eisenbahnstrecke. Die von der Deutschen Bahn AG umgesetzte Maßnahme trägt zu einer erheblichen Wohnumfeldverbesserung in dem Quartier bei.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A):

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Aufwertung des Straßenraumes
- Verkehrsberuhigung
- Reduzierung der Lärmbelastung
- Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Bessere Nutzbarkeit der Gehwege

Träger

ASV

Gesamtkosten

614.000 € (Osterfeuerbergstraße)

Umsetzungszeitraum

2013 – 2014

2.7.2. Umgestaltung Burchardstraße

Ausgangslage

Das Quartier um die Burchardstraße kann als typisches Mischgebiet bezeichnet und bezüglich der Nutzungsstruktur in zwei Bereiche aufgeteilt werden: Die teils parallel verlaufende Gerdstraße wird vor allem durch Garagenhöfe geprägt, während in der Burchardstraße gewohnt wird. Dabei sind die Wohnhäuser in einem sehr guten Zustand und stellen als Ensemble einen wertvollen, erhaltenswerten Bautyp des "Bremer Hauses" (Arbeiterhaus) dar. Insgesamt macht der Bereich einen guten und gepflegten Eindruck mit ausreichenden Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen, dessen Hofgärten zum größten Teil begrünt sind.

In der Burchardstraße traten ähnliche Nutzungskonflikte im Verkehrsraum auf, wie in der Osterfeuerbergstraße: aufgesetztes, ungeordnetes und ordnungswidriges Parken und ein Zurückdrängen der Fußgänger vom einzigen Gehweg. Zudem waren Teile der Verkehrsanlage schadhaft und der Verkehrsraum insgesamt ungestaltet. Es herrschte ein Mangel an attraktiven Freiflächen und einer entsprechenden Begrünung.

Maßnahmenbeschreibung

Im Rahmen einer Variantenprüfung zeigte sich, dass die Neugestaltung der Burchardstraße im Zuge einer ebenfalls gebotenen Kanalsanierung, die im Jahr 2017 geplant war, die wirtschaftlichste Lösung war.

Der umgebaute Straßenabschnitt verläuft parallel zur Stützmauer des direkt anliegenden Bahndamms und erstreckt sich von der Osterfeuerbergstraße bis zum Einmündungsbereich der Gerdstraße.

Mit der grundlegenden Änderung des Straßenquerschnittes und einer Neugestaltung von Fahrbahn und Nebenanlagen wurden 22 Stellplätze entlang des Bahndamms angeordnet und der gegenüberliegende Gehweg durch Poller vor parkenden Fahrzeugen geschützt. Neu gepflanzte Bäume und 10 Fahrradbügel werten den Straßenraum auf.

Die ehemals in Großpflaster angelegte Fahrbahn wurde durch eine Asphaltoberfläche ersetzt, welche die Lärmbelastung reduziert. Der Radverkehr wird weiterhin auf der Fahrbahn geführt, der Fahrkomfort hat sich aufgrund der neuen Asphaltdecke jedoch deutlich verbessert.

Die Burchardstraße wurde als Einbahnstraße ausgewiesen, was neben der bereits erwähnten Hochpflasterung zur Verkehrsberuhigung beiträgt.

In diesem Bereich haben einige Eigentümer*innen die Fassaden ihrer Häuser saniert, modernisiert oder die Gebäude bezüglich ihrer baulichen Beschaffenheit oder durch eine Nutzungsänderung aufgewertet, z. B. ist einem Verein ausschließlich für männliche Gäste ein Gastronomiebetrieb mit sanierter Gebäudefassade gewichen.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A):

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Aufwertung des Straßenraumes
- Verkehrsberuhigung
- Reduzierung der Lärmbelastung
- Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Bessere Nutzbarkeit der Gehwege

Träger

ASV

Gesamtkosten

321.000 € (Burchardstraße)

Umsetzungszeitraum

2016 – 2017



2.8. Bereich 8: Straßenraumaufwertung und Nachverdichtung zwi- schen Osterfeuerberger Ring und Glücksburger Straße

Ausgangslage

Zwischen dem Osterfeuerberger Ring und der Glücksburger Straße entsprach die bauliche Gestaltung des Verkehrsraums nicht den zugeordneten Funktionen. Parallel zu den vierspurigen Ortsfahrbahnen verläuft beiderseits des Osterfeuerberger Rings eine Erschließungsstraße. Die dadurch sechsspurige Straße ist mit einer Breite von insgesamt 40 m überdimensioniert.

Rückbaumaßnahmen und die gestalterische Aufwertung des Straßenraums waren im Rahmen eines übergeordneten Verkehrskonzepts (Autobahnzubringer Freihafen, Utbremer Kreis, Osterfeuerberger Ring und Waller Ring), unter Berücksichtigung der Verteiler- und Erschließungsfunktion, durchzuführen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Sanierungsaktivitäten sollte in der Belegung der bisher unter- bzw. ungenutzten Grundstücke entlang des Osterfeuerberger Rings, die vor allem als Stellplatzflächen dienten, liegen. Die geringe bauliche Dichte entspricht nicht der zentralen Lage des Gebiets und mindert die Qualität des Straßenbildes. Die teils eingeschossigen Lagernutzungen werten den Raum ab und schwächen die Funktionsfähigkeit des Quartiers.

Maßnahmenbeschreibung

Der Bereich 8 konnte über einen Teilbereich der Straße Osterfeuerberger Ring bis Höhe August-/Fleetstraße bereits im Rahmen der Umbaumaßnahme des Bereichs 1-8-12 neugestaltet werden.

Die geplante Straßenraumaufwertung Osterfeuerberger Ring bis zur Fiegenstraße sollte ursprünglich im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Waller Rings und des Bahnhofsbereichs entwickelt werden. Der Rückbau dieser Verkehrsflächen ab Höhe August-/Fleetstraße ist nun ab 2019 im Rahmen der weiteren Umgestaltung des Straßenraums Osterfeuerberger Rings

geplant, welcher mit den Zielen des Verkehrsentwicklungsplans 2025 einhergeht.

Gemäß Bebauungsplan ist eine dreigeschossige geschlossene Gewerbegebietsbebauung zulässig. Weitere Bemühungen müssen deshalb weiterhin in der Erhöhung der baulichen Dichte in diesem Bereich liegen, einhergehend mit dem Ziel, Dienstleistungsbetriebe an diesen verkehrsgünstigen innerstädtischen Standort anzusiedeln.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A, B + C):

- Straßenraumaufwertung bis August-/Fleetstraße
- Gestalterische Aufwertung des Osterfeuerberger Rings bis August-/Fleetstraße

Träger

ASV

Gesamtkosten

Kosten im Zusammenhang mit Projekt 1-8-12, ansonsten keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich

Umsetzungszeitraum

2010-2012 (bis Höhe August-/Fleetstraße im Zusammenhang mit Bereich 1-8-12)



2.8.1. Bereich 1-8-12: Neugestaltung von Teilen der Straßen „Waller und Osterfeuerberger Ring“ sowie des Bahnhofsbereichs

Ausgangslage

Trotz des im Jahr 1999 sanierten Eingangsbereichs des Bahnhofs Walle wirkte der Straßenraum um den Bahnhofsbereich nach wie vor tristlos und dunkel: eine unzureichende Beleuchtung, beengte und unübersichtliche Räume unterhalb einer niedrigen Eisenbahnbrücke und marode Verkehrsanlagen trugen hierzu bei. Auch mangelte es an einer Haltemöglichkeit für Kfz, um Fahrgäste abzusetzen oder aufzunehmen.

Weiterführend bis zur Waller Heerstraße gab es einen überbreiten Gehweg mit schadhafte und wechselnden Belagsarten, insbesondere im Bereich der Einzelhandelsgeschäfte.

Die Fahrbahnaufteilung des Waller Rings bedurfte aufgrund veränderter Verkehrsmengen und Abbiegebeziehungen neuer Fahrspuren und einer grundsätzlichen Sanierung; auch die Bushaltestellen entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen und die Nebenanlagen mussten neu sortiert und saniert werden. Das hohe Verkehrsaufkommen gefährdete die umsteigenden Fahrgäste (Bus und Bahn), die den Ring hier queren mussten; bauliche Querungshilfen waren daher geboten.

Maßnahmenbeschreibung

Der sanierte Bereich des Waller- und des Osterfeuerberger Rings bis Höhe August-/Fleetstraße ist das Ergebnis einer Variantenuntersuchung. Der sanierte Teilbereich befindet sich zwischen der Waller Heerstraße und dem Beginn der Ortsfahrbahnen des Osterfeuerberger Rings.

In diesem Abschnitt wurde der gesamte Straßenquerschnitt neu geordnet, um den Verkehrsraum übersichtlicher und für alle Verkehrsteilnehmer sicherer zu gestalten. So wurde auf Höhe der Lauenburger Straße ein Fahrbahnteiler hergestellt, der drei Funktionen erfüllt: Querungsmöglichkeit für Passant*innen von der Bushaltestelle in Richtung Waller Bahnhof, Verengung im

Bereich der Bushaltestelle, um das Überholen zu verhindern und Trennung von Linksabbiegern und sonstigen Verkehrsströmen im Vorfeld des Kreuzungsbereiches Waller Heerstraße.

Bei Dunkelheit wird die Unterführung am Eingang zum Waller Bahnhof durch die Installation von sechs LED-Lampen deutlich besser ausgeleuchtet.

Taktile Leitstreifen helfen bei der Orientierung und barrierefreie Übergänge erleichtern die Bewegung im öffentlichen Verkehrsraum; auch die Haltestellen der Buslinien wurden modernisiert und hinsichtlich der Verknüpfung mit dem Bahnhof Walle optimiert, dessen Eingangsbereich um eine Vorfahrt für Taxen/Zubringer ergänzt wurde.

Im Rahmen des Straßenumbaus wurden unterirdische Regenrückhalteanlagen sowie Regen- und Schmutzwasserkanäle im Waller Ring sowie in den Nebenstraßen durch den Leitungsträger hanseWasser neu installiert bzw. erneuert.

Die Sanierung und der umfassende Umbau ordneten sich auch in die Liste der Fördergegenstände aus der Prioritätsachse 2, Städtische Lebens- und Wirtschaftsräume aktivieren, Maßnahme 2.1 Stadtteilzentren und Quartiersentwicklung vom „Operationellen Programm EFRE Bremen 2007-2013“, ein: Ein die aktuellen und zukünftigen Anforderungen berücksichtigender Umbau der Verkehrsinfrastruktur erhöht die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer*innen, ist Grundlage für einen funktionierenden Wirtschaftsverkehr und Ausdruck eines geordneten und gestalteten Stadtraumes. Davon profitieren auch die im Umfeld der Straße liegenden Gewerbestandorte, die Kultur- und Versorgungseinrichtungen. In der Summe ergibt sich eine Attraktivitätssteigerung des Umfelds, die dem Sanierungsgebiet/Stadtteil insgesamt zu Gute kommt. Demnach konnten hier auch Mittel aus dem o. g. EFRE-Programm eingesetzt werden.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A + B):

- Sanierung des schadhafte Straßenraums
- Beseitigung von Nutzungskonflikten zwischen Rad-, Fuß-, ÖPNV- und MIV-Verkehr

und Optimierung der Wegebeziehungen zwischen den Bushaltepunkten und dem Zugang zum Regionalbahnhof

- Verkehrsberuhigung
- Attraktivierung des öffentlichen Raums durch Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Umfeld der Zugangszone zum Regionalbahnhof
- Anpassung der Verkehrsflächen an heutige Erfordernisse
- Stärkung des Stadtteilzentrums
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Instandhaltungen für einen funktionierenden Wirtschaftsverkehr

Träger

ASV

Gesamtkosten

1.971.000 €,

davon 627.000 € aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE)

Ziel: Stärkung des Stadtteilzentrums

Umsetzungszeitraum

2010 – 2012

2.9. Bereich 9: Neugestaltung und Begrünung von Teilen des Baublocks zwischen Reuter- und Grenzstraße



Ausgangslage

In diesem Bereich lag der Schwerpunkt von Aufwertungs- und Umnutzungsmaßnahmen überwiegend im privaten Sektor.

Der betrachtete Bereich wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt: von reiner Wohnnutzung hin zu Dienstleistung, Gewerbe, Einzelhandel, Gaststätte. Auffällig und für den Stadtteil ungewöhnlich war die Grohner Straße, als reine "Gewerbestraße".

An der Utbremer Straße direkt neben den Wohngebäuden, wurde eine Sauna mit Erotik-Dienstleistung betrieben. Die Art des Gewerbes und die Betriebszeiten führten zu Konflikten mit den Anliegern.

Unbebaute Grundstücke/Freiflächen wurden lediglich als Pkw-Stellplatz (zwischen-)genutzt; dieses unterstrich den verwahrlosten Eindruck, der auch an den Fassaden und im Straßenraum der Grenzstraße ablesbar war.

Maßnahmenbeschreibung

Durch die Aufgabe der „Erotik-Sauna“ als Vergnügsstätte und den Umbau zu Wohnungen mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss löste sich der o. g. Nutzungskonflikt. Die Gebäudefassade wurde saniert, die Stuckelemente dabei teilweise erhalten.

Auf einem Grundstück in der Grohner Straße, welches als unbefestigter Pkw-Stellplatz diente und somit einen ungeordneten Eindruck machte, ist ein Neubau mit mehreren Wohneinheiten entstanden.

In Zusammenarbeit mit der Hans-Wendt-Stiftung konnte 2003/2004 auf dem Grundstück der Stiftung ein öffentlicher Spielplatz für Kleinkinder hergestellt werden.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A + B):

- Neugestaltung, Begrünung von Teilen des Baublocks

- Verbesserung der Spiel- und Freiraumversorgung
- Lösung von Nachbarschaftskonflikten durch Umnutzung einer Vergnügungsstätte zu Wohnzwecken

Träger

AfSD, Hans-Wendt-Stiftung, Eigentümer*innen

Gesamtkosten

41.000 €, ansonsten keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich

Umsetzungszeitraum

2003/2004 + 2006

2.10. Bereich 10: Straßenraumaufwertung und Begrünung zwischen Ratzeburger Straße und Sonderburger Straße

Ausgangslage

In diesem Bereich lag der Schwerpunkt von Aufwertungs- und Umnutzungsmaßnahmen im privaten Sektor.

Der vor allem der Wohnnutzung dienende Baublock zwischen Ratzeburger Straße und Sonderburger Straße liegt direkt an der Eisenbahnlinie Bremen-Bremerhaven und an dem von Kraftfahrzeugen stark frequentierten Osterfeuerberger Ring. Teile des Baublocks sind aus diesem Grund stark immissionsbelastet.

In der den westlichen Raum prägenden Wohnzeile an der Ratzeburger Straße lebte eine größere Zahl von Bewohner*innen, die seinerzeit nach dem Obdachlosenpolizeirecht Wohnungen zugewiesen bekommen haben, was gelegentlich zu Konflikten/Spannungen im nachbarschaftlichen Umfeld führte.

Die Verkehrsfläche der Ratzeburger Straße wurde mit einer Breite von 10 m als überdimensioniert und der Straßenbelag als schadhaft eingeordnet. Die Gestaltung der Vorgärten als reine Rasenflächen wurde als ungeeignet wahrgenommen, um die privaten von den öffentlichen Zonen optisch zu trennen.

Ein durch Begrünung und Abschirmung etwas versteckt liegendes Spielhaus am Osterfeuerberger Ring bietet für Kinder der Nachbarschaft attraktive und spieletaugliche Möglichkeiten.

Der östliche Bereich an der Sonderburger Straße, mit einem insgesamt nur 8 m breiten Straßenraum, wird von einfachen kleinen Reihenhäusern mit meist versiegelten Vorgärten eingenommen, bei denen aufgrund der starken baulichen Verdichtung die schlechten Belichtungsverhältnisse der Hofbereiche auffallen.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan als Mischgebiet nimmt die gewerbliche Nutzung sowie ein Anteil an unbebauten, aber versiegelten Flächen im Inneren des Blocks einen relativ großen Raum ein, was die Wohnqualität in



der Sonderburger Straße beeinträchtigt. Eine Verbesserung der Belichtungsverhältnisse der Gebäude ist nur durch eine differenzierte Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche im Blockinnenbereich zu erreichen.

Eine Straßenraumbegrünung als Qualitätsgewinn für Einzelhandel und Dienstleistungen in der Erdgeschossenebene sowie zur Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität der Straße Osterfeuerberger Ring in diesem Abschnitt ging u. a. mit der Verlegung der Bushaltestelle „Bahnhof Walle“ einher.

Durch die gegebene starke bauliche Verdichtung in diesem Bereich, waren Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung im direkten Umfeld besonders dringlich.

Es kann festgehalten werden, dass die Flächen der Erschließungsstraßen teilweise zu groß waren und sie nicht ihrer Funktion entsprachen. Aufwertungspotenziale bieten die Straßen und Vorgärten. Für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe könnte der Standort attraktiver werden.

Maßnahmenbeschreibung

Im Zuge einer Kanalsanierung konnte der Straßenraum zwischen Ratzeburger Straße und Sonderburger Straße bereits neu hergestellt werden.

Die Wohnungen, die nach dem Obdachlosenpolizeirecht zugewiesen wurden, sind inzwischen fast alle in ein privatrechtliches Mietverhältnis übergegangen.

Das Kinder- und Jugendhaus „Ratze“ in der Ratzeburger Straße, betrieben durch die NaturFreunde Deutschlands, Ortsgruppe Bremen e. V., bietet neben einem umfangreichen Familienprogramm auch ein vielfältiges (Betreuungsangebot) für Kinder und Jugendliche an.

Im Auftrag des Job-Centers fanden in der Ratzeburger Straße in Kooperation mit der Vonovia, der WaBeQ und Anwohnenden Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung statt. Die Maßnahmen umfassten u. a. die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen vor den Wohnanlagen und

Anpflanzungen im Bereich der Hauseingänge sowie die anschließende Pflege, saisonale Verschönerungsarbeiten im Wohnumfeld, künstlerische Gestaltung der Wohnanlagen und Treppenhäuser, z. B. durch mobile Mosaik, u. ä.

Diese Maßnahmen steigern die Wohnqualität und verbessern die Lebenssituation im Quartier und der Anwohner*innen.

Ebenso hat die Neuordnung des Verkehrsraumes Osterfeuerberger Ring bis Höhe August-/Fleetstraße, s. Bereich 1-8-12, neben der Erhöhung der Sicherheit für die Verkehrsteilnehmer*innen auch die Aufenthaltsfunktion durch Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen gesteigert.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A + B):

- Straßenraumaufwertung, Begrünung

Träger

Eigentümer*innen, Wohnungsbaunternehmen, WaBeQ, AfSD, ASV. etc.

Gesamtkosten

Keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich

Umsetzungszeitraum

Ohne Zeitangabe



2.11. Bereich 11: Aufwertung des Quartiers zwischen Waller Ring, Geestemünder Straße und Spielplatz an der Waller Heerstraße

Ausgangslage

In diesem Bereich lag der Schwerpunkt von Aufwertungs- und Umnutzungsmaßnahmen im privaten Sektor.

Bemerkenswert ist die stark ausgeprägte Wohnnutzung des Quartiers zwischen Waller Ring und Geestemünder Straße, die hier auf vielen Grundstücken im Erdgeschoss bzw. Hochparterre anzutreffen ist. Lagerhaltungen im Blockinnenbereich beeinträchtigten allerdings die Wohnqualität, was die Gegebenheiten für eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung zumindest der Erdgeschossbereiche minderte. Die bauliche Beschaffenheit der Gebäude an der Waller Heerstraße war zum Teil instandsetzungs- bzw. sanierungsbedürftig, so dass einige Grundstücke einen verfallenen Eindruck machten. Die noch sehr gut erhaltenen Vorgärten sind teilweise begrünt und stellen so gelungene Beispiele einer "halb-privaten" Zone dar, häufig ist die gesamte Vorgartenzone jedoch vollständig versiegelt. Auch hier fehlen Frei- und Grünflächen.

Das Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Volle Pulle“ sowie die benachbarten Gebäude an der Waller Heerstraße wiesen bauliche Mängel auf. Zudem kam es durch die Gaststätte zu Nutzungskonflikten zwischen dem direkt benachbarten Spielplatz „Helgolander Straße“ sowie den umliegenden Wohngebäuden.

Die Geestemünder Straße wurde mit Eröffnung des gegenüberliegenden Walle-Centers häufig zum Kurzzeitparken genutzt, dementsprechend nahmen in dieser Straße die "Suchverkehre" zu. Die gestalterische Aufwertung und verkehrsberuhigende Maßnahmen des Straßenraums durch das Pflanzen von Straßenbäumen zwischen Waller Heerstraße und Auf dem Pickkamp sollten den Wohnstraßencharakter stärken und die „Suchverkehre“ vermeiden.

Maßnahmenbeschreibung

Die o. g. Konfliktsituation zwischen den Nutzer*innen der Gaststätte „Volle Pulle“ sowie den Nutzer*innen des Spielplatzes und den direkten Anwohner*innen konnte durch eine Umnutzung der Gaststätte zunächst zu einem Café und aktuell zu einem Pizzalieferservice behoben werden.

Es ist festzustellen, dass das Walle-Center mit seiner Versorgungsfunktion auf dem gegenüberliegenden Baublock überwiegend positive Impulse ausgelöst hat. So wurden jahrelang leer stehende Räume bzw. Ladengeschäfte wieder vermietet und sanierungsbedürftige Gebäude an der Waller Heerstraße instandgesetzt und modernisiert. Durch die Errichtung der Tiefgarage im Walle-Center haben auch die „Suchverkehre“ für das Kurzzeitparken in den gegenüberliegenden Straßen abgenommen.

Obwohl für diesen Bereich der Schwerpunkt der Verbesserungsmaßnahmen im privaten Sektor liegt und somit keine Veranschlagung von Städtebauförderungsmitteln vorgesehen war, kann eine Stärkung des Stadtteilzentrums durch Neubelebung und höherwertige Umnutzungen verzeichnet werden.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A):

- Aufwertung des Bereichs durch Neubelebung und höherwertige Umnutzungen
- Stärkung des Stadtteilzentrums

Träger

Eigentümer*innen

Gesamtkosten

Keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich

Umsetzungszeitraum

Ohne Zeitangabe

2.12. Bereich 12: Sanierung des Straßenraums um den Bahnhofsbereich Walle



Interessant

Die Anfang der 1860er Jahre errichtete zunächst ebenerdig verlaufende Eisenbahnstrecke zwischen Hauptbahnhof und Geestemünde stellte eine siedlungsprägende Maßnahme dar. Der Bahnkörper der ehemaligen "Geestebahn" wurde 1905 bis 1916 hochgelegt. Gleichzeitig richtete man auch den Bahnhof Walle ein. Der Stadtteil Walle war nun an den regionalen Eisenbahnverkehr angebunden. Zwischen Wiedastraße und der Gerdstraße, also auf der Fläche des heutigen Walle Centers, entstand ein Lokomotivschuppen.

Ausgangslage

Der Eingangsbereich des Bahnhofs sowie der auf einem Damm gelegene Bahnsteig wurden 1999 saniert. Es entstand ein attraktiver, durch Tageslicht erhellter Treppenaufgang. Die Bahnsteige wurden an die Anforderungen der modernen Bahnfahrzeuge angepasst. Ein behindertengerechter Fahrstuhl bietet Rollstuhlfahrer*innen, Familien mit Kinderwagen und Radfahrer*innen einen bequemen Zugang zum Bahnsteig. Somit wurde hier eine erhebliche Verbesserung erreicht.

Trotz der vorgenannten Sanierung war der Eingangsbereich gestalterisch weiter aufzuwerten. Die vergrauten und nicht einladenden Stützelemente des Bahnbrückenbauwerks sind entsprechend den Gestaltungselementen des Eingangsbereichs zu sanieren bzw. zu erneuern, um den dunklen Raum unterhalb der Bahnanlagen freundlicher und heller zu gestalten. Hierfür war die Erarbeitung eines Gestaltungskonzepts vorgesehen. Die Aufenthaltsqualität sollte durch einen anderen Bodenbelag und eine hinreichende Beleuchtung verbessert werden.

Maßnahmenbeschreibung

Eine gestalterische Aufwertung der durch Bau- und Vandalismusschäden gekennzeichneten Stützelemente des Bahnbrückenbauwerks, z. B.

durch eine helle Verschalung o. ä., ist nicht realisierbar. Die DB AG würde bei ihren routinemäßigen Wartungs- oder Instandsetzungsarbeiten behindert werden.

Die Sanierung des Straßenraums erfolgte im Zusammenhang mit der Sanierung von Teilen der Straßen „Waller und Osterfeuerberger Ring“ (s. a. Bereich 1-8-12). So hat dieser Raum neben der Installation einer neuen Beleuchtung am Brückenbauwerk insgesamt eine Aufwertung erfahren.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A + B):

- Aufwertung durch Sanierung des Straßenraums und des Bahnhofsvorplatzes
- Stärkung des Stadtteilzentrums
- Verbesserung ÖPNV und Verbindung Innenstadt

Träger

ASV, DB AG

Gesamtkosten

0 €

Umsetzungszeitraum

(im Zusammenhang mit Bereich 1-8-12)



**2.13. Bereich 13:
Verlängerung des Grünzugs
Walle – Oslebshausen**

Ausgangslage

Der Grünzug West verlief zur Zeit der vorbereitenden Untersuchung für das Sanierungsgebiet durch die Stadtteile Gröplingen und Walle. In Abschnitten wie z. B. in der Wiedau- oder Burchardstraße weicht der Charakter vom Rest des Grünzugs ab. Im Rahmen der Sanierungsaktivitäten sollte eine Aufwertung des Grünzugs in diesem Bereich geprüft werden. Zudem sollte die öffentliche Nutzung einer brachliegenden Gartenparzelle in der Nähe des Waller Dorfes untersucht werden.

Maßnahmenbeschreibung

In der Prüfung zur Entwicklung des Grünzugs im Bereich Wiedaustraße/Burchardstraße stellte sich heraus, dass umfangreiche Begrünungsmaßnahmen den verkehrsordnerischen Belangen in diesem Bereich widersprechen. Somit verblieb ein Abschnitt in der Nähe des „Waller Dorfes“ mit einem entsprechenden Entwicklungspotential, welcher 2006 von einer schon seit Jahren brachliegenden Kleingartenfläche zur Freifläche für Kinder umgestaltet werden konnte. In der Aufstellung des Bebauungsplanes 2350 wurde die planungsrechtliche Grundlage geschaffen: die 4.300 m² große Fläche wurde als öffentliche Parkanlage „Naturerlebnisbereich“ festgesetzt. Dementsprechend wurden naturnahe Spielflächen hergestellt, wobei hier die Eigeninitiative und Kreativität der Kinder besonders wichtig war. Nicht Spielgeräte standen im Vordergrund des Nutzungskonzepts, sondern ein Angebot, das Kindern und Jugendlichen eine Chance gibt, sich ohne vorgefertigte Geräte spielerisch zu entfalten. Kinder konnten sich als „Hersteller“ von eigenen Baumhäusern und -höhlen betätigen. Die Errichtung des Ballspielfeldes mit Fußballtoren in der Mitte des Naturerlebnisbereichs sowie ein vorhandenes Holzbaumhaus im vorderen Bereich ergänzen das Angebot an Spielmöglichkeiten.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A):

- Herstellung von Spielflächen
- Verbesserung der Spiel- und Freiraumversorgung

Träger

UBB

Gesamtkosten

227.000 € (Mittel aus der Städtebauförderung, des AfSD, des OA West sowie der Stiftung wohnliche Stadt)

Umsetzungszeitraum

2006

2.14. Bereich 14: Sanierung und Begrünung zwi- schen Elisabeth- und Reuterstraße

Ausgangslage

Auch in diesem Bereich lag der Schwerpunkt von Aufwertungs- und Umnutzungsmaßnahmen im privaten Sektor.

Dieser ist durch eine einheitliche hohe bauliche Ausnutzung mit Bremer Häusern gekennzeichnet, welcher hauptsächlich durch Wohnnutzung und vereinzelt durch Dienstleistungen geprägt ist. Die privaten Grundstücksflächen vor den Wohnhäusern waren teilweise in mangelhaftem Zustand und fast durchgängig versiegelt.

Einzelne Gebäude am Heerstraßenzug wiesen erhebliche bauliche Mängel auf, wirkten abweisend, ungepflegt und bzgl. der Fassade modernisierungsbedürftig. Neben dem mangelhaften baulichen Zustand dieser Häuser, ging teils von ihnen eine abweisende Wirkung aus, da der Mehrheit der Vorübergehenden der Eintritt verwehrt wurde. Diese Nutzung minderte die zentrale Lage des Straßenabschnitts. Der Missstand trat seinerzeit noch deutlicher hervor, weil tagtäglich viele Einwohner*innen des gesamten Bremer Westen diese Gebäude passierten, um zum Ortsamt West mit der Meldestelle zu gelangen.

Maßnahmenbeschreibung

In dem denkmalgeschützten Schulgebäude des ehem. Ortsamtes sind Wohnflächen für junge Menschen entstanden. Die baulichen Mängel und die abweisende Wirkung von einigen Gebäuden an der Waller Heerstraße sind durch Umbaumaßnahmen oder Umnutzung, z. B. zu einer Bäckerei behoben worden, was die Zuwegung zum o. g. Wohnkomplex entlastet.

Des Weiteren hat in diesem Bereich mindestens ein Gebäude an der Waller Heerstraße eine Fassadenmodernisierung aus privater Hand erfahren.

Obwohl für diesen Bereich der Schwerpunkt der Verbesserungsmaßnahmen im privaten Sektor lag und somit keine Veranschlagung von Städtebauförderungsmitteln vorgesehen war, konnte eine Stärkung des Stadtteilzentrums durch

Neubelebung und durch höherwertige Umnutzungen verzeichnet werden.



Ergebnis der Maßnahme (Ziel A):

- Aufwertung des Quartiers
- Verbesserung des Straßenbilds
- Belebung des Bereichs
- Stärkung des Stadtteilzentrums

Träger

Eigentümer*innen

Gesamtkosten

Keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich

Umsetzungszeitraum

Ohne Zeitangabe

Projekt: Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Interessant

Wünschenswert war die Instandsetzung und Modernisierung der vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäude an der Waller Heerstraße, neben dem Medienzentrum, die diesen Stadtraum prägen. Sie stellen ein denkmalwertes und gut erhaltenes Gebäudeensemble aus der Jahrhundertwende dar. Hier entstanden die für die Jahrhundertwende typischen mehrgeschossigen Ladenwohnhäuser, die an den Hauptverkehrsstraßen mit zunehmender Siedlungsentwicklung stärkeres Gewicht erhielten. Die hohe bauliche Dichte an dieser Hauptverkehrsstraße hebt die Bedeutung dieses Straßenraums hervor.

Ausgangslage

In Teilen des Untersuchungsgebiets waren Verfallserscheinungen an Gebäudehüllen festzustellen. Es handelte sich hier um Gebäude mit bröckelnder Fassade, ungepflegten Eingangsbereichen, aber auch mit größeren Schäden an der Bausubstanz.

Maßnahmenbeschreibung

Die Maßnahmen im öffentlichen Raum wurden durch geförderte Erneuerungsmaßnahmen an den Gebäuden und Vorgärten ergänzt, um Missstände oder Mängel zu beseitigen. Hauseigentümer*innen haben durch Fassadensanierungen und Vorgartenbegrünungen zur Verbesserung des Stadtbilds beigetragen und erhöhten zugleich den Wohnwert im Quartier. Sie trugen zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Sanierungsgebiet bei. Mit Zuschüssen in Höhe von 25 % der anrechenbaren Gesamtkosten, höchstens jedoch 25.000 € (bei Selbsthilfeleistung bis zu 30 %), wurden z. B. Instandsetzungen wie Anstriche, Fenster- und Türerneuerungen im Stil des Gebäudes, Rückbau von Fassadenverkleidungen, Beseitigung baulicher Anlagen, Rückbau von Bodenversiegelungen, Beseitigung von

umweltgefährdenden Stoffen im Boden oder Vorgartenbegrünung gefördert.

Insgesamt konnten 17 Maßnahmen nach der „Richtlinie der Stadtgemeinde Bremen zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Waller Heerstraße“ gefördert werden.

Während der Sanierungsgebietslaufzeit sind mindestens ebenso viele Gebäude ohne die vorgenannten Fördermittel saniert, modernisiert oder anderweitig aufgewertet worden, u. a. viele Häuser an der Waller Heerstraße.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel A + B):

- Verbesserung der Gestaltungsqualität des Ort-/Straßenbildes bzw. des Straßenraums
- Erhalt von Wohn- und Gewerberaum
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Wohnzufriedenheit und Lebensqualität

Träger

Eigentümer*innen

Gesamtkosten

52.000 €

Umsetzungszeitraum

2003 – 2009

Projekt: Baulückenschließung

Ausgangslage

Die hohe bauliche Dichte an der Waller Heerstraße spiegelt die Bedeutung dieser Hauptverkehrsstraße wieder. Eingeschossige Nachkriegsbauten unterbrechen den ursprünglichen Geschossmaßstab und die Bebauungsdichte und stören das Raumgefüge. Dies wurde als gestalterischer Mangel wahrgenommen, da diese Grundstücke nicht oder teilweise nicht entsprechend ihrer zentralen Lage ausgenutzt wurden.

Auf einigen Grundstücken an der Waller Heerstraße befanden sich beispielsweise teils nur eingeschossige Flachbauten mit hohem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Für diese Grundstücke war eine höhere Ausnutzung anzustreben.

Eine flächendeckende Nutzung der Grundstücke wurde z. B. für das Gelände einer ehemaligen Tankstelle oder eines weiteren Gewerbebetriebes an der Waller Heerstraße als erstrebenswert angesehen.

Auch das als ungeordnete Stellplatzanlage genutzte 250 m² große Grundstück in der Grohner Straße entsprach nicht den dieser zentralen Lagen zugeordneten Nutzungen.

Maßnahmenbeschreibung

Ein gelungenes Beispiel einer Baulückenschließung ist die Aufstockung der vorherigen Flachbauten an der Waller Heerstraße: Auf ein eingeschossiges Gebäude wurden drei weitere Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufgesetzt. Insgesamt entstanden 16 neue Wohneinheiten, die mit Fördermitteln des Bundes und der Freien Hansestadt Bremen finanziert wurden. Für die danebenliegenden Gebäude erfolgte die Baulückenschließung durch einen Gebäudeneubau.

Auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück wurde ein der Lage im Stadtraum angemessener Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses errichtet.

Auf dem erwähnten Grundstück eines Gewerbebetriebes an der Waller Heerstraße konnte für den vorderen Bereich eine grundstücksintensivere Ausnutzung erreicht werden, ebenso auf dem als Stellplatz genutzten Grundstück in der Grohner Straße. Hier entstand ein Neubau mit mehreren Wohneinheiten.

Ergebnis der Maßnahme (Ziel C):

- Stärkung der Innenentwicklung und des Stadtteilzentrums
- Verbesserung der Nutzungsstruktur
- Verbesserung der Gestaltungsqualität, des Ortsbilds bzw. des Straßenraums
- Verringerung der Flächeninanspruchnahme in anderen Teilen der Stadt
- Innenentwicklung leistet Beitrag zum Klima- und Bodenschutz
- Erhöhung des Angebots an attraktiven, zentral gelegenen und preisgünstigen Wohnungen

Gesamtkosten

Keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich

Träger

Eigentümer*innen

Umsetzungszeitraum

2002 – 2017

3. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten der Gesamtmaßnahme im Zeitraum 2001 bis 2018 belaufen sich auf rund 9,8 Mio €. Im Vorlauf der Gesamtsanierungsmaßnahme wurden für die Umsetzung aller Maßnahmen Kosten in Höhe von 11,1 Mio. € angenommen. Trotz z. T. deutlicher Kostensteigerungen einiger Maßnahmen, der schwierigen Haushaltslage

sowie der vorzeitigen Einstellung des Städtebauförderungsprogramms „Sanierung und Entwicklung“ durch den Bund zum 31.12.2016, ist es gelungen, rund 9,8 Mio. € für die Sanierung einzusetzen. Alle im Rahmen der Sanierung durchgeführten Maßnahmen wurden in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammengestellt und stetig fortgeschrieben und kontrolliert.

		Gesamt 2001-2019
		T€
Gesamtausgaben		9.838
Ausgaben		
I.	Maßnahmen der Vorbereitung	
	1. Honorare	99
	Bereich 3 Gemeinwesenarbeit Wabeq	21
	Bereich 7 (7-1-1.4) Bürgerbeteiligung	5
	Öffentlichkeitsarbeit	25
	Planung Osterfeuerberger Ring	48
	2. Vergütung Sanierungsträger und Beauftragte, insgesamt	
II.	Ordnungsmaßnahmen	
	1. Grunderwerb mit allen Nebenkosten, insgesamt	306
	Bereich 3.1 Theaterbereich	285
	Bereich 3.2 Waller Dorf	21
	Bereich 7 (7-2-1.1.) Stellplatzanlage Osterfeuerbergstraße	0
	Bereich 7 (7-2-1.1) Stellplatzanlage Burchardstraße	0
	Bereich 7 (7-3-1.2) Spielplatz Osterfeuerbergstraße	0
	2. Freilegung von Grundstücken, insgesamt	202
	Bereich 3.1 Theaterbereich	115
	Bereich 3.2 Waller Dorf	26
	Bereich 5 Am Waller Ring Wiedaustraße	0
	Bereich 3,5 Freilegung	61
	Bereich 7 (7-2-1.1) Stellplatzanlage Osterfeuerberg	0
	Bereich 7 (7-2-1.1) Stellplatzanlage Burchardstraße	0
	Bereich 7 (7-3-1.2) Spielplatz Osterfeuerberg (einschl. Altlastensanierung)	0
	3. Substanzschädigung/Sozialplan, insgesamt	
	4. Erschließungsmaßnahmen	
	4.1 Neuordnung Verkehr (Maßnahmentyp 1.1), insgesamt	5.868
	Bereich 1 Waller Heerstraße, Utbremer Straße, Waller Ring	470
	Bereich 3.2 Waller Dorf Dünenstraße Neugestaltung	176
	Bereich 4 (4-1-1.1) Wartburgstraße	1.807
	Bereich 5 Waller Ring Stellplatzanlage Waller Ring	0
	Bereich 6.1 Medienzentrum	0
	Bereich 6.2 Helgolander Straße	508
	Bereich 7 (7-2-1.1) Stellplatzanlage Osterfeuerbergstraße	0
	Bereich 7 (7-2-1.1) Stellplatzanlage Burchardstraße	0
	Bereich 7 (7-1-1.1) Straßenräume des Quartiers	0
	Bereich 8 (8-1-1.1) Waller Ring / Osterfeuerberger Ring	1.967
	Bereich 9 (9.1-1.1) Grenzstraße	0
	Bereich 10 Ratzeburger Straße	0
	Bereich 12 (12-1-1.1) Bahnhof	4
	Bereich 7 - Osterfeuerbergstraße	615
	Bereich 7 - Dietrich-/Burchardstraße	321
	4.2 Neugestaltung Freiraum (Maßnahmentyp 1.2), insgesamt	1.961
	Bereich 2 Spielplatz Helgolander Straße	198
	Bereich 3.1 Theaterbereich	769
	Bereich 4 Wartburgstraße Wartburgplatz	710
	Bereich 6.1 Medienzentrum	0
	Bereich 7 N.N. Spielplatz Osterfeuerbergstraße	0
	Bereich 9 Grenzstraße Spielplatz Grohner Straße	41
	Bereich 13 Grünzug "Walle/Oslebshausen"	227
	Bereich 7 Waller Heerstraße 1	16
III.	Baumaßnahmen	1.402
	1. Modernisierung/Instandsetzung (Maßnahmentyp 2.1 und 2.2)	51
	2. Neubau/Neugestaltung/(Maßnahmentyp 2.3 u. 2.4)	
	Bereich 3.1 Theaterbereich	0
	3. Gemeinbedarfs und Folgeeinrichtungen	
	Bereich 3.2 Nordmanturm Waller Dorf	100
	Bereich 3.2 Schule Helgolander Straße	1.251
V.	Kosten der Sanierung insgesamt	9.838

Kostenübersicht / Zeit- und Maßnahmenplan
Sanierungsgebiet „Waller Heerstraße“

Stand: 04.03.2019

4. Schlussfolgerungen

Das grundlegende Sanierungsziel der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen, insbesondere der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie der Stärkung der Versorgungsqualität, konnte in vielen Bereichen des Sanierungsgebiets „Waller Heerstraße“ erreicht werden.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme können folgende wesentliche Verbesserungen festgestellt werden:

Die Spiel- und Freiraumversorgung wurde verbessert: Neue Spielflächen wurden hergestellt und die Gestaltung und das Angebot vorhandener Freiflächen wurden verbessert.

In Straßenabschnitten, die eine Schlüsselfunktion für die Wegebeziehungen oder bestimmte quartiersrelevante Funktionen haben, konnten durch Umbau- und Begrünungsmaßnahmen deutliche Verbesserungen der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erzielt werden. Neben der Verbesserung des Straßenbilds wurde dabei auch die Verkehrssicherheit erhöht.

Von den Maßnahmen im öffentlichen Raum gehen positive Effekte auf die Lebendigkeit, Nutzungsvielfalt und Versorgungsqualität des Stadtteilzentrums aus.

Durch Ordnungsmaßnahmen und bauleitplanerische Instrumente konnten Nutzungskonflikte gelöst und Gemengelage entzerrt werden, z. B. durch die Aufgabe störender Nutzungen, wie z. B. Vergnügungsstätten oder Kfz-Werkstätten in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden.

Durch den Sanierungsprozess konnten auch Nachverdichtungen und Baulückenschließungen, Aufstockungen und Gebäudemodernisierungen angestoßen werden. Diese Maßnahmen der Innenentwicklung tragen zur Stärkung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Quartier sowie zur Attraktivität des Stadtteils bei und leisten folglich einen Beitrag zum Klima- und Bodenschutz.

Die Wohnraumversorgung wurde verbessert: Mindestens 60 neue Wohnungen wurden in Folge der Sanierungsmaßnahmen neu hergestellt, die auch für Bewohner*innen mit niedrigeren Einkommen bezahlbar sind; weitere Wohnungen sind durch Modernisierung und Instandsetzung erhalten worden bzw. wieder bewohnbar geworden.

Das Umfeld und die Zugänglichkeit von kulturellen und sozialen Einrichtungen sind durch Maßnahmen im öffentlichen Raum bzw. durch den Anstoß privater Initiativen aufgewertet worden.

Die Neugestaltung öffentlicher Plätze, wie dem Wartburgplatz, stärkt die Attraktivität des Wochenmarktstandortes sowohl für Beschicker*innen als auch Besucher*innen, so dass die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert wurde.

Die funktionale Aufteilung und Gestaltung öffentlicher Straßen und Plätze sowie des Privat-raumes konnten verbessert werden.

Insgesamt 17 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden wurden gefördert; etwa ebenso viele Gebäude wurden im gleichen Zeitraum zusätzlich ohne öffentliche Fördermittel durch privates Engagement der Eigentümer*innen saniert.

Im Zeitraum von 2002 bis 2018 wurden rund 9,9 Mio. € Städtebauförderungsmittel bzw. Mittel aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) in öffentliche Maßnahmen investiert. Diese öffentlichen Investitionen, vorwiegend in die Infrastruktur, veranlassten private Eigentümer*innen und Investoren*innen ihre Immobilien in Wert zu setzen, dieses zum Teil auch mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung. Eine Untersuchung zu den Effekten der Städtebauförderung hat ergeben, dass ein Euro an Fördermitteln einen Anstoß von circa sieben weiteren Euro an privaten und öffentlichen Investitionen auslösen. In diesem Zusammenhang ist auch auf die positiven Effekte hinzuweisen, die sich durch das Anstoßen und Auslösen der Infrastruktur- und Baumaßnahmen für

das lokale Handwerk und das Baugewerbe und damit auch für den Arbeitsmarkt ergeben.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Arbeits- und Lebensbedingungen im Sanierungsgebiet durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, der zur Umsetzung von Maßnahmen führte, verbessert haben und der Stadtteil als Wohn-, Einkaufs und Arbeitsstandort an Attraktivität gewonnen hat. Durch die Ausweisung des Sanierungsgebiets „Waller Heerstraße“ wurde der Bereich um die Waller Heerstraße deutlich aufgewertet und hat sich dadurch positiv entwickelt.

5. Weitere Maßnahmen

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich für den Stadtteil Walle über das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Ortsteil- und Stadtteilzentren“, denn das angrenzende Gebiet zwischen Steffensweg, Hansestraße, Waller Heerstraße und Waller Ring wurde im Jahr 2009 in dieses Förderprogramm des Bundes aufgenommen. Im Rahmen dieses neuen Programms werden Konzepte entwickelt, die zu einer weiteren Verbesserung der Verbindungen zwischen den zentralen Bereichen Waller Heerstraße und dem Bereich Vegesacker Straße führen können. So wurde z. B. der Umbau des 3. Bauabschnitts Vegesacker Straße bereits realisiert (1. und 2. Bauabschnitt wurden bereits in 2006 umgebaut). Weitere mögliche Maßnahmen im öffentlichen Raum werden zurzeit mit den Stadtteilgremien, dem Ortsamt West sowie den Bürger*innen vor Ort diskutiert. Eine Maßnahme davon ist z. B. die gestalterische Aufwertung des Dedesdorfer Platzes voraussichtlich in 2019, die im Zusammenhang mit der Neugestaltung und Begrünung des Platzes, der Nachverdichtung durch den Bau neuer Wohngebäude sowie einer Verbesserung der Wegebeziehungen steht. Das Ziel auch dieses Programms ist die Verbesserung der Versorgungsstruktur und der Lebensqualität in Walle.

Ebenso ist der Rückbau bzw. die Aufwertung der Verkehrsflächen Osterfeuerberger Ring ab Höhe August-/Fleetstraße ab 2019 im Rahmen der weiteren Umgestaltung des Straßenraums Osterfeuerberger Rings geplant, welcher mit den Zielen des Verkehrsentwicklungsplans 2025 einhergeht.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Contrescarpe 72
28195 Bremen
www.bauumwelt.bremen.de



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Europäische Union
„Investition in Ihre Zukunft“
Europäischer Fonds für
regionale Entwicklung