

## Vorbereitende Untersuchung Kurzfassung des Abschlussberichts

# Untersuchungsgebiet „Waller Heerstraße“

Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
Bremen

bearbeitet von: Dipl.-Ing. Bauass. Jutta Formella  
Bremen im Juli 2002

### Inhaltsangabe

		Seite
1.	Einleitung, Lage und Kurzcharakterisierung	2
2.	Historische Entwicklung	3
3.	Analyse des Untersuchungsgebiets	6
3.1	Bauliche Struktur	6
3.2	Nutzungsstruktur	7
3.3	Einwohner- und Sozialstruktur	8
3.4	Grün- und Freiflächenversorgung	10
3.5	Verkehr	12
3.6	Untersuchungsergebnis Übersichtsplan Bestandsanalyse	13
4.	Maßnahmenkonzept	15
4.1	Ziele für das Untersuchungsgebiet	15
4.2	Beschreibung der Maßnahmentypen	16
4.3	Aufteilung in Erneuerungsbereiche	17
4.4	Vorstellung der Maßnahmen in den Erneuerungsbereichen Übersichtsplan Maßnahmen- und Gestaltungskonzept	18
4.5	Kostenschätzung	22
5.	Kosten- und Finanzierungsübersicht / Zeit- und Maßnahmenplan	24
6.	Entwurf eines Ortsgesetzes für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet, mit Übersichtsplan	26

## 1. Einleitung

Die Deputation für Bau hat am 27. April 2000 beschlossen, für ein ca. 22,5 ha großes Gebiet im Bremer Westen vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die vorliegende Untersuchung soll Beurteilungsgrundlagen für notwendige Maßnahmen entsprechend den §§ 136 ff. BauGB zur Sanierung des Gebiets "Waller Heerstraße" bereitstellen.

### Lage und Kurzcharakterisierung

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bremer Westen, im Stadtteil Walle. Folgende Abgrenzung des Untersuchungsgebiets wurde von der Deputation für Bau beschlossen: Almatastraße, Eisenbahn Bremen-Bremerhaven, Bahnhof Bremen-Walle, Ratzeburger Straße, Glücksburger Straße, Sonderburger Straße, Osterfeuerberger Ring, Wiedastraße, Eisenbahn Bremen-Bremerhaven, Waller Heerstraße, Utbremer Straße, Grohner Straße, Waller Heerstraße, Helgolander Straße, Vegesacker Straße, Geestemünder Straße und Waller Heerstraße.

Zusätzlich wurden die Quartiere um den Wartburgplatz und den Osterfeuerberger Ring untersucht, da auch in diesen Bereichen städtebaulichen Missstände vermutet werden und ein enger funktionaler Zusammenhang gegeben ist.

Eine deswegen veränderte Abgrenzung des untersuchten Gebiets ergibt daher folgenden erweiterten Bereich: Almatastraße, Eisenbahn Bremen-Bremerhaven, Bahnhof Bremen-Walle, Ratzeburger Straße, Glücksburger Straße, Fiegenstraße, Osterfeuerberger Ring, Wiedastraße, Eisenbahn Bremen-Bremerhaven, Waller Heerstraße, Utbremer Straße, ehemaliger Spielplatz an der Hansestraße, Wartburgstraße, St.-Magnus-Straße, Wartburgplatz, Utbremer Straße, Grohner Straße, Waller Heerstraße, Helgolander Straße, Vegesacker Straße, Geestemünder Straße und Waller Heerstraße.

Die Waller Heerstraße und die Utbremer Straße sind Teil des Bremer Heerstraßenzugs und stellen die zentralen Erschließungsstraßen des Stadtteils dar. Das Untersuchungsgebiet weist ein vielfältiges Nutzungsspektrum auf: Der Bereich der Waller Heerstraße ist für den Stadtteil Walle das wesentliche Versorgungszentrum für Handel und Dienstleistungen, wobei die Dichte und Vielfalt der Nutzungsangebote in Richtung Innenstadt abnimmt. Der Wartburgplatz und die Wartburgstraße haben für das untersuchte Stadtgebiet ebenfalls Versorgungsfunktionen wahrzunehmen.

Das sich beiderseits des Heerstraßenzugs erstreckende Untersuchungsgebiet ist zugleich Wohnquartier. In bestimmten Teilstücken wird es auch gewerblich genutzt.

## 2. Historische Entwicklung

### 2.1 Die Anfänge der Besiedlung im 19. Jahrhundert

Das Untersuchungsgebiet wurde bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es lag zwischen dem Dorf Walle und der Stadt Bremen. Die Abbildung 1 aus dem Jahre 1764/1766 zeigt diesen damaligen Zustand. Der Weg von Bremen nach Walle, am sogenannten Hochgericht vorbei, bestand schon damals. Heute verläuft hier die Osterfeuerbergstraße.

Anfang des 19. Jahrhunderts wurden die Wegeverbindung von Bremen ins Umland ausgebaut. Ab 1820 begann man mit Planung und Bau der Chaussee von Bremen in nordwestliche Richtung nach Burg. Dieser neue Straßenzug wurde zur Hauptverkehrsachse, der dem damals schon existierenden Fernverkehr eine verbesserte Wegeführung anbot. Für das im weiteren beschriebene Siedlungswachstum stellte diese Anfang des 19. Jahrhunderts errichtete Chaussee die Hauptentwicklungs- und Verkehrsachse des Stadtteils dar.

Anfang der 1860er Jahre wurde eine zweite, für die weitere Geschichte dieses Siedlungsraums prägende Maßnahme unternommen: Eine ebenerdige Eisenbahnstrecke verband nun den "Centralbahnhof" in Bremen mit Geestemünde. Die Abbildung 2 (Karte der freien Hansestadt Bremen, Stand 1860) zeigt die Dominanz der beiden Verkehrsachsen - Chaussee und Bahntrasse - im Untersuchungsgebiet.

Die Abbildung 3 zeigt den Stadtraum im Jahre 1882. Deutlich erkennbar ist die nun am Heerstraßenzug einsetzende Besiedlung. Westlich der Waller Heerstraße (damaliger Name: "Chaussee von Vegesack und Bremerhaven") entstanden neben der Grenzstraße die Reuter-, Hoffnungs- und Elisabethstraße. Hier errichtete man erste Wohnhäuser, und zwar ein- bis zweigeschossige Reihenhäuser.

### 2.2 Intensive Siedlungsentwicklung ab Ende des 19. Jahrhunderts

Im Rahmen des Hafenausbaus ab 1888 und der Ansiedlung von Industriebetrieben im Bremer Westen wuchs Ende des 19. Jahrhunderts die Zahl der Einwohner<sup>1</sup> in diesem Teil der Stadt. Vor allem der Zustrom neuer Arbeitskräfte, die in der Hafengewirtschaft und in den neu entstandenen Betrieben in der Nähe des Hafens Arbeit fanden, verursachte eine Bevölkerungszunahme. Der Bremer Westen entwickelte sich daher vor allem zu einem Arbeiterwohnviertel.

#### 2.2.1 Nutzung und Stadtstruktur

Im ersten Viertel des 20. Jahrhunderts war das Gebiet durch folgende Elemente gekennzeichnet:

- Im Untersuchungsgebiet gab es eine Vielzahl von Gewerbetrieben. Schon aufgrund seiner Lage, am Heerstraßenzug, an den Bahnanlagen und in der Nähe der Häfen, bot es vor allem für kleine und mittlere Betriebe attraktive Standorte.
- Im Rahmen der Siedlungsentwicklung entstanden am Heerstraßenzug um 1900 von vornherein Baublockgrößen, die sich von den ansonsten typischen Formen

---

<sup>1</sup> Im weiteren Text wird auf die Benennung der männlichen und weiblichen Form verzichtet. Der Einfachheit halber wird nur die kürzere, männliche Form genannt.

der benachbarten Wohnblöcke unterschieden. So waren vor allem die Grundstückstiefen recht groß.

- Es handelt sich hier um einen **Bremer Mischgebietstyp**, der um 1900 an den Ausfallstraßen der ehemaligen Vorstädte und in den ersten Stadterweiterungsgebieten entstand. Dieser das gesamte Untersuchungsgebiet charakterisierende Gebietstyp wies folgende Merkmale auf:
  - Baustruktur: im vorderen Bereich vor allem Wohnen (häufig drei- bis viergeschossig, Ladenwohnhaus) und im rückwärtigen Grundstücksbereich ein- bis zweigeschossige Gewerbebetriebe
  - Nutzungsstruktur: sehr heterogen, d.h. klein- und großflächige gewerbliche Nutzungen,
  - Bestimmte Branchen in Walle bzw. im Untersuchungsgebiet waren verhältnismäßig stark vertreten. Das waren zum Beispiel Großhandelsbetriebe aller Art.
  - Ebenfalls (häufig sogar bis in die 1970er Jahre) befanden sich im Untersuchungsgebiet auch viele kleine und mittlere Betriebe der Nahrungs- und Genussmittelindustrie.

Die Siedlungsgeschichte dieses Stadtteils war von Beginn an von einer starken Durchmischung von Wohnen und Arbeiten geprägt. Eine derartige Entwicklung wurde mit der Festlegung eines verbindlichen Nutzungsplans für die Stadt Bremen (Gewerbeplan der Stadt Bremen von 1921) in diesem Stadtteil ganz bewusst gefördert. Der Gewerbeplan setzte für die Grundstücke im Untersuchungsgebiet die Gewerbeklasse II fest. Die oben beschriebenen Gewerbebetriebe stellten dabei zum Teil typische Unternehmen der Gewerbeklasse II dar. Das hier immer auch zulässige Wohnen hatte keinen besonderen Schutzanspruch anzumelden.

### 2.2.2 Verkehr

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. Der Bahnkörper der "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.

### 2.3 Raumentwicklung von 1933 bis 1945

Die Rahmenkarte von 1935 bis 1939 (Abbildung 4) zeigt eine dichte Besiedlung im Untersuchungsgebiet. Auch die Grundstücke am Waller Ring waren parzelliert und die hier schon in den 1920er Jahren einsetzende Bautätigkeit wurde weiter verfolgt.

Während des Zweiten Weltkriegs blieb der größte Teil des Untersuchungsgebiets von Zerstörungen verschont. Dagegen wurde das östlich davon gelegene Stadtgebiet (Utbremen) nahezu flächendeckend durch Luftangriffe zerstört. So wurden die Wohngebiete um die damalige Landwehrstraße (heute ist dies die Wartburgstraße) völlig vernichtet.

## 2.4 Der Wiederaufbau ab 1945 / Das Gebiet um den Wartburgplatz

Schwerpunkt des Wiederaufbaus in den 1950er und 1960er Jahren war zunächst Utbremen, also das Gebiet um den heutigen Wartburgplatz. Als eine der ersten Wiederaufbaumaßnahmen Bremens wurde dieses Quartier nach den Vorstellungen einer gegliederten und aufgelockerten Stadt neu entwickelt.

## 2.5 Verkehrsplanung des 20. Jahrhunderts

Für den heutigen Zustand der Flächen rund um den Waller Ring/Waller Heerstraße ist eine schon Anfang des 20. Jahrhunderts erarbeitete Verkehrsplanung verantwortlich:

- Schon Anfang des 20. Jahrhunderts wurden Überlegungen angestellt, das vorhandene Hauptverkehrsstraßennetz neu zu strukturieren. Man wollte den Heerstraßenzug im Bremer Westen durch eine neue Planstraße entlasten. Diese neue Straße sollte sich im Untersuchungsgebiet parallel zu der vorhandenen Bahnanlage, der „Geestebahn“, erstrecken und den überregionalen Verkehr übernehmen. In dem Bebauungsplan von 1920 (Ausschnitt, Abbildung 5) wurde sie großzügig mit einer Breite von 30m festgesetzt. Ihre Linienführung sollte am Waller Ring, direkt beim Waller Bahnhof parallel zu den Bahnanlagen Richtung Nordwesten verlaufen.
- Nach dem Zweiten Weltkrieg sahen die ersten neu entwickelten Verkehrskonzepte diese Straße weiterhin vor. Die damalige „Planungsphilosophie“ war vom Leitbild der „autogerechten Stadt“ geprägt. Entsprechend stellte der Flächennutzungsplan 1965/67 diese geplante Hauptverkehrsstraße dar. Sie sollte nun aber nicht mehr direkt südlich des Bahnhofs am Waller Ring einmünden, sondern von der Waller Heerstraße auf der Höhe des heutigen Theaters in einem leichten Bogen parallel zu den Bahnanlagen geführt werden. Diese Planung hätte den Abriss ganzer Häuserzeilen an der Waller Heerstraße zur Folge gehabt. Somit waren ganze Baugrundstücke einer weiteren baulichen Entwicklung entzogen, dementsprechend konnten sie keine Erneuerung erfahren. Investitionen lohnten sich für die Haus- und Grundeigentümer nicht mehr, sollten ihre Häuser doch langfristig Verkehrsflächen weichen.
- Mit dem Flächennutzungsplan 1983 verabschiedete man sich von dieser Verkehrsplanung. Der Flächennutzungsplan stellt nun die heute bestehenden Nutzungen, nämlich Bauflächen, dar.

### 3. Analyse des Untersuchungsgebiets

#### 3.1 Bauliche Struktur

Das Untersuchungsgebiet wird von verschiedenen 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.
- Die ebenfalls um 1900 erbauten "Bremer Häuser": Dieser in der Regel zweigeschossige Reihenhaustyp entstand auf schmalen Grundstücken häufig mit Keller-(Souterrain) und Dachgeschossausbau.
- Als insgesamt neu entstandenes Gebäudeensemble um den Wartburgplatz sind Gebäude der 1950er und 1960er Jahre entstanden. Sie sind meist zwei- bis dreigeschossig.
- Gebäude aus den 1950er bis 1990er Jahren, die auf ehemaligen Baulücken errichtet wurden.
- Sonderformen des Bauens: Hier sind vor allem das Walle-Center mit seinem großflächigen Gebäude aber auch die gewerblichen Flachbauten am Osterfeuerberger Ring zu nennen.

Insbesondere die beiden erstgenannten Bautypen ("Ladenwohnhäuser" und "Bremer Häuser") prägen das Untersuchungsgebiet. Auffällig ist vor allem 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. Aber auch die kleineren "Bremer Häuser", in denen meist ausschließlich gewohnt wird, weisen an der Waller Heerstraße durch den Ausbau des Dach- und Kellergeschosses eine hohe bauliche Dichte auf.

In Teilen des Untersuchungsgebiets sind Verfallserscheinungen der Bausubstanz festzustellen. Es handelt sich hier um Gebäude mit bröckelnder Fassade und ungepflegten Eingangsbereichen. Aber auch größere bauliche Schäden können vereinzelt festgestellt werden. Die hohe bauliche Dichte wird zum Teil von eingeschossigen Nachkriegsbauten unterbrochen. Hier wird das Raumgefüge gestört und als gestalterischer Mangel wahrgenommen. Diese Grundstücke werden nicht entsprechend ihrer zentralen Lage ausgenutzt.

In einzelnen Wohnblöcken sind beengte bauliche Verhältnisse festzustellen. Vor allem die Belichtung und Belüftung der Wohnungen sind unzureichend.

Wohnungsdichte	Wohnungsanzahl je ha
Ortsteil Westend	59
Ortsteil Walle	30
Ortsteil Osterfeuerberg	38
Stadtteil Walle	19
Stadt Bremen	9

Datum: 31.12.1999  
 Quelle: Statistisches Landesamt  
 Bremen

Im Ortsteil Westend ist die Wohnungsdichte sehr hoch. Aber auch die Ortsteile Walle und Osterfeuerberg haben im Vergleich zum Durchschnitt des Stadtteils und der Stadt insgesamt eine hohe Wohnungsdichte. Zum Ortsteil Walle gehören der Waller Park und der Waller Friedhof, deren relativ große Flächen statistisch das

Bild verzerren. Ohne Anrechnung dieser Grünflächen ist Walle ein Ortsteil mit sehr hoher Wohnungsdichte.

### **3.2 Nutzungsstruktur**

Die Nutzung im Untersuchungsgebiet ist von Wohngebäuden, Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungs- und vereinzelt auch gewerblichen Betrieben geprägt. Kulturelle Veranstaltungsorte, wie Theater und Kino, bereichern und beleben das Stadtquartier.

#### Wohnen

In den Gebäuden an der Waller Heerstraße, der Utbremer Straße, dem Waller und Osterfeuerberger Ring sowie der Wartburgstraße wird zum größten Teil erst ab dem ersten Obergeschoss gewohnt. Hier befinden sich in der Erdgeschosebene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Die übrigen Quartiere werden fast ausschließlich von der Wohnnutzung geprägt.

#### Einzelhandel

Das Gebiet hat für den Stadtteil Walle eine zentrale Versorgungsfunktion und wird als Nebenzentrum der Stadt Bremen eingestuft<sup>2</sup>. Hier gibt es eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften. Dabei ist vor allem das im Frühjahr 2000 eröffnete Walle-Center mit seinen ca. 19.500 qm Verkaufsfläche zu nennen. Es werden Waren des täglichen und periodischen Bedarfs verkauft. Das Walle-Center wird auch über den Stadtteil hinaus von Bewohnern der benachbarten Stadtteile besucht.

In direkter Nachbarschaft (z.B. am Waller Ring) gibt es dagegen ungenutzte Einzelhandelsflächen. Dies stellt einen krassen Gegensatz zu der Lebendigkeit des Walle-Centers dar. Langandauernde Leerstände sind ebenso am Wartburgplatz vorzufinden.

Vereine: Nach monatelangen Leerständen folgen häufig einzelhandelsfremde Nutzungen. Vielfach werden solche Läden von türkischen Vereinen genutzt. Es konnte festgestellt werden, dass gerade bei diesen Orten gestalterische Mängel und Verwahrlosungstendenzen im Umfeld zu verzeichnen sind.

#### Dienstleistungen

Ein weiterer Schwerpunkt der Nutzung liegt im Bereich der Dienstleistungen. Auch hier ist im Untersuchungsgebiet ein reichhaltiges Spektrum festzustellen, wozu handwerkliche Servicebetriebe, Betriebe aus dem Bereich Gesundheit und Körperpflege, Beratungsdienstleistungen verschiedener Art (Rechtsanwälte, Notare, Psychotherapeuten usw.) zählen.

Gleichfalls gibt es eine Vielzahl von Schank- und Speisewirtschaften mit Angeboten internationaler Spezialitäten. Sie bereichern das Stadtleben durch ihre Vielfalt und ihre durchaus qualitativ hochwertigen Angebote.

#### Kultureinrichtungen

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen kulturellen Betriebe verfügen über eine überregionale Ausstrahlung. Dies sind z.B. das Ernst-Waldau-Theater an der

---

<sup>2</sup> Der Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungskonzept Bremen, 1999, Seite 79

Lauenburger Straße, das Kino 46 an der Waller Heerstraße und die Galerie des Westens an der Reuterstraße.

### Vergnügungsstätten

Im Untersuchungsgebiet gibt es ebenfalls Vergnügungsstätten, und zwar Spielhallen, Bars und Bordelle. Dabei liegen letztere z.T. in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden oder aber neben sensiblen Nutzungen, wie z.B. in der Nähe des Theaters. Derartige "Vergnügungsangebote" nehmen seit den letzten Jahren in diesem Wohnquartier zunehmend Raum ein. Dabei ergeben sich Nutzungskonflikte. So ist nicht nur häufig mit zusätzlichem Verkehr und Lärm zu rechnen, sondern auch mit Entfremdungen in der Nachbarschaft.

### Nutzungsmischung

Einige Baublöcke weisen eine untereinander verträgliche Nutzungsmischung auf. In manchen Bereichen ergeben sich aber auch Konflikte infolge der verschiedenartigen Nutzungsstruktur. So gibt es z.B. neben einem Wohnungsneubaugebiet einen Autoschrottplatz. Die Wohnqualität wird an anderer Stelle durch Lagerhaltungen im Blockinnenbereich beeinträchtigt.

### Art und Maß der Nutzung

Die Nutzungsdichte entspricht zum Teil nicht der zentralen Lage und Bedeutung des Gebiets. Dies gilt vor allem im nördlichen Bereich (Waller Ring und Osterfeuerberger Ring). So sind brachgefallene Flächen, Gebäudeleerstände und arbeitsplatzextensive Gewerbenutzungen wie Läger keine Seltenheit. Die jetzigen Brachen bzw. Mindernutzungen schwächen hinsichtlich der Art und des Maßes die Funktionsfähigkeit des Gebiets als Nebenzentrum.

## **3.3 Einwohner- und Sozialstruktur**

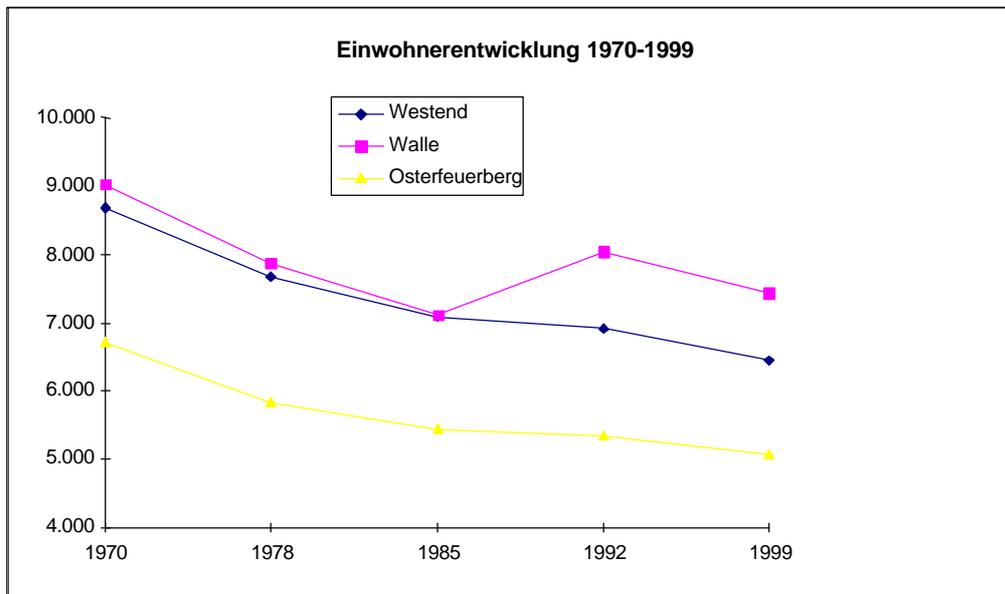
### Einwohnerzahl und -dichte

Insgesamt verliert der Stadtteil Walle Einwohner, und zwar stärker als im Durchschnitt in der Stadt Bremen.

### **Bevölkerung (1970 bis 2000)**

<b>Gebiet</b>	<b>31.12.70</b>	<b>31.12.78</b>	<b>31.12.85</b>	<b>31.12.92</b>	<b>31.12.99</b>	<b>30.06.00</b>
Ortsteil Westend	8.672	7.675	7.075	6.923	6.445	6.305
Ortsteil Walle	9.031	7.866	7.100	8.031	7.426	7.506
Ortsteil Osterfeuerberg	6.719	5.840	5.449	5.340	5.070	4.997
<i>Stadtteil Walle</i>	<i>38.941</i>	<i>32.594</i>	<i>28.734</i>	<i>29.324</i>	<i>27.335</i>	<i>27.110</i>
<i>Stadt Bremen</i>	<i>592.533</i>	<i>558.942</i>	<i>526.377</i>	<i>554.377</i>	<i>540.330</i>	<i>537.078</i>

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen



Die Zahl der Einwohner/ha ist in den Ortsteilen, in denen sich das Untersuchungsgebiet befindet, wesentlich höher als im Bremer Durchschnitt

**Einwohnerdichte**

Gebiet	Einwohner/ha
Ortsteil Westend	102
Ortsteil Walle	53
Ortsteil Osterfeuerberg	70
Stadtteil Walle	33
Stadt Bremen	17

Datum: 31.12.1999

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen

Altersaufbau

Betrachtet man die Altersstruktur in den einzelnen Wohnblöcken im Untersuchungsgebiet, so ist festzustellen, dass es in Bezug auf den Anteil von Kindern und Jugendlichen einerseits und den älterer Menschen in der Bevölkerung andererseits bedeutende Unterschiede gibt. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen ist in manchen Blöcken verhältnismäßig hoch. Auffallend ist, dass für diese Wohnblöcke erhebliche Probleme im Hinblick auf die Grünversorgung bestehen. Die Zahl der Bewohner über 65 Jahren ist vor allem in den Wohnblöcken um den Wartburgplatz sehr hoch.

Ausländeranteil

Der Anteil an ausländischen Einwohnern ist in den letzten Jahren angestiegen. Dabei liegt dieser Anteil im Vergleich zur Gesamtstadt (12,2 % im Jahre 1999) im Stadtteil Walle insgesamt höher.

**Anteil ausländischer Bewohner zwischen 1970 und 2000**

Ortsteil, Stadtteil	31.12.70 in %	31.12.78 in %	31.12.85 in %	31.12.92 in %	31.12.99 in %	30.06.00 in %
Westend	2,9	8,3	8,8	12,5	15,3	15,7
Walle	2,5	5,0	5,6	11,3	13,2	13,6
Osterfeuerberg	2,5	5,7	6,5	11,5	12,3	12,2
Stadtteil Walle	2,2	5,0	6,5	11,0	13,8	14,1

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen

## Sozialdaten

### Sozialhilfeempfänger

Gebiet	1998		1999	
	Personen	Quoten in %	Personen	Quoten in %
Westend	702	10,81	606	9,3
Walle	943	12,47	938	12,7
Osterfeuerberg	614	11,88	595	11,8
Stadtteil Walle	3.063	11,05	2.870	10,5
Stadt Bremen	52.838	9,69	52.444	9,5

Quelle: Stadtteilblätter, Info 43, Stand: 07.1998 und  
Statistische Monatsberichte Bremen Heft 7/8/2000

Der Anteil der Sozialhilfeempfänger liegt im Stadtteil Walle, und vor allem im Ortsteil Walle, über dem Durchschnittswert der Stadt.

Das Statistische Landesamt stellte im Juli/August 2000 fest, dass mehr als ein Drittel aller Sozialhilfeempfänger Kinder und Jugendliche waren.<sup>3</sup> Beträgt der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung lediglich 16,5 %, so stellt sie jedoch 37 % der Hilfeempfänger.

### 3.4 Grün- und Freiflächenversorgung

Folgende Anteile an der Gesamtfläche der Ortsteile bzw. des Stadtteils stehen als Erholungsflächen zur Verfügung:

#### Grünflächenanteil

Gebiet	in %
Ortsteil Westend	8,3
Ortsteil Walle	11,0
Ortsteil Osterfeuerberg	1,4
Stadtteil Walle	27,3

Datum: 31.12.1998

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen,  
Kataster und Vermessung Bremen

Das Angebot an Grünflächen ist bei der Betrachtung des gesamten Stadtteils Walle (27,3 %) auf den ersten Blick als relativ hoch einzustufen. Dies ist vor allem ein statistischer Effekt, der durch die stark zu Buche schlagenden Kleingärten (Ortsteil Hohweg) begründet ist. Die Kleingärten sind Grünflächen, die aber nicht allen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen.

Es fehlen vor allem Erholungsflächen in der direkten Wohnumgebung. Größere Grünflächen wie das Erholungsgebiet des Waller Parks und der Friedhof sind rund 1 km entfernt. Selbst um vom Untersuchungsgebiet zum Grünzug 2 Stadtmitte/Grambke<sup>4</sup> zu gelangen, müssen zunächst rund 500 m zurückgelegt werden. Keine dieser Grünflächen hat daher für die Bewertung der wohnungsnahen Grünflächenversorgung eine Bedeutung, da sie zu weit entfernt liegen. Die Abbildung 6 verdeutlicht, dass im Stadtteil Walle der im Bezirk West vorhandene Grünzug in einem großen Teilabschnitt nicht fortgesetzt wurde. Auffällig ist der sehr geringe Anteil an Erholungsflächen in den beiden Ortsteilen Osterfeuerberg und Westend. Aus diesen Daten ist abzulesen, dass die betrachteten Ortsteile - und damit auch das Untersuchungsgebiet - bezüglich der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen deutlich benachteiligt sind. Durch die

<sup>3</sup> Statistische Monatsberichte Bremen, Heft 7/8/2000, Seite 145

<sup>4</sup> Stadtentwicklungskonzept Bremen (1999), aaO.

weiter unten beschriebenen hohen Verkehrsflächenanteile wird dieser Sachverhalt zusätzlich verstärkt.

### Spielflächen

Vor allem das Angebot an Freiräumen für Kinder ist mangelhaft. Die Kinder müssen entweder weite Wege zu den Spielplätzen der Umgebung zurücklegen oder aber auf der Straße spielen. Der einzige öffentliche Spielplatz im Untersuchungsgebiet hat eine Größe von rund 2.700 qm, ist in einem schlechten Zustand und besitzt eine mangelhafte und unzureichende Anbindung. Der Senator für Soziales, Jugend und Sport hat im Bremer Spielplatz-Report 1971/72<sup>5</sup> als Zielgröße 3 qm öffentliche Spielplatzfläche pro Einwohner angegeben<sup>6</sup>. Bezogen auf die Wohnbevölkerung in den hier betroffenen Ortsteilen ergibt sich eine defizitäre Versorgung mit Spielplätzen.

#### **Spielplatz- versorgungsgrad<sup>7</sup>**

Gebiet	in %
Ortsteil Westend	28,0
Ortsteil Walle	44,2
Ortsteil Osterfeuerberg	12,5
Stadtteil Walle	40,0
Stadt Bremen	44,0

Schon rein statistisch gesehen haben vor allem die Ortsteile Westend und Osterfeuerberg erhebliche Mängel an öffentlichen Spielplatzangeboten. Eine ortsbezogene Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis: Geht man von einer durchschnittlich zumutbaren Entfernung von 250 m zwischen Wohnort und Spielplatz aus, die ein Kind selbstständig zurücklegen kann, ist festzustellen, dass es im Untersuchungsgebiet unterversorgte Wohnviertel gibt. Die Abbildung 7 stellt die Spielplatzeinzugsbereiche dar. Die Abbildung verdeutlicht den hohen Unterversorgungsgrad und damit die Benachteiligung der Kinder, vor allem auch in Wohnblöcken, in denen verhältnismäßig viele Kinder leben. Eine extreme Inselfituation für Kinder stellt das Gebiet zwischen Gerdstraße, Eisenbahnlinie Bremen - Bremerhaven, Berger Straße und Waller Heerstraße dar. Hier gibt es keine Spielflächen.

### Begrünung

Aber auch bezüglich der Begrünung des Straßenraums und der Vorgärten gibt es Missstände. So ist die ehemals alleearartige Bepflanzung in der Waller Heerstraße nur noch in kleinen Teilbereichen vorhanden. Die Bäume mussten in der Vergangenheit häufig der Straßenverbreiterung weichen. Auch die Vorgärten an der Waller Heerstraße sind nur noch vereinzelt begrünt. Häufig sind sie versiegelt. In manchen Wohnstraßen, vor allem östlich der Waller Heerstraße, sind die Straßen sehr schmal. Vorgärten und Straßenbäume fehlen hier völlig. Auffallend ist auch der hohe Versiegelungsgrad auf den Stellplatzanlagen. Auch hier fehlen Bäume. Dadurch wirken die Räume häufig öde.

<sup>5</sup> Freie Hansestadt Bremen, Bremer Spielplatz-Report 1971/72, Der Senator für Soziales, Jugend und Sport

<sup>6</sup> Grundlage dieser Zahlen sind die Richtwerte der Deutschen Olympischen Gesellschaft, "Der Goldene Plan" und die DIN 18034

<sup>7</sup> Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales, "Spiel und Bewegung im öffentlichen Raum", Werkstattfassung November 1999, Anlage 4.2, Seite 3

### 3.5 Verkehr

Die Waller Heerstraße wurde bereits Anfang des 19. Jahrhunderts angelegt. Als historisch bedeutsame "Chaussee" stellt sie auch heute noch die zentrale Achse für die städtebauliche Entwicklung dar. Die Straße erschließt Wohngrundstücke, Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsflächen. Die Nutzungsvielfalt bietet den Bewohnern und Besuchern einen abwechslungsreichen Lebensraum beiderseits der Straße.

#### Verkehrsflächenanteil

Gebiet	in %
Ortsteil Westend	33,0
Ortsteil Walle	24,1
Ortsteil Osterfeuerberg	41,7
Stadtteil Walle	21,7

Datum: 31.12.1998

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen,  
Kataster und Vermessung Bremen

Der Anteil an Verkehrsflächen ist in den drei Ortsteilen als außergewöhnlich hoch zu bezeichnen. Dieser hohe Anteil wird vor allem durch überregionale und hoch frequentierte Verkehrsstrassen verursacht, und zwar durch die Bahnanlagen, den Autobahnzubringer und den Verteilerkreis Utbremen, die den Ortsteilen Westend und Osterfeuerberg zugerechnet werden. Der Verkehrsflächenanteil ist für den Stadtteil Walle insgesamt wesentlich niedriger, da der Stadtteilwert auch die hohen Grünflächenanteile des Ortsteils Hohweg mitberücksichtigt.

#### Kraftfahrzeugverkehr

Die Hauptverkehrsstraßen Waller Heerstraße, Utbremer Straße sowie Waller Ring und Osterfeuerberger Ring nehmen eine hohe Zahl von Kraftfahrzeugen auf, dementsprechend sind die anliegenden Wohngebiete stark mit Immissionen belastet. So verkehren auf der Utbremer Straße und Waller Heerstraße in der Zeit von 15 bis 19 Uhr (Verkehrszählung September 1998) über 5.000 Kraftfahrzeuge. Damit sind die Bewohner dieser Straßen starken Verkehrsbelastungen, Lärm- und Abgasemissionen ausgesetzt, die das Wohnen und Einkaufen erheblich stören. Die fehlende Begrünung des Straßenraums verstärkt die Belastung für die Bewohner und Passanten.

#### Fahrrad- und Gehwege

Beiderseits der Waller Heerstraße gibt es Radwege. Die Radwege wurden offensichtlich auf ehemals als Gehweg genutzten Flächen angelegt. Die Fußwege sind teilweise derart schmal, dass es nicht möglich ist, zu zweit die Straße entlang zu gehen.

#### Ruhender Verkehr

Nur vereinzelt werden Stellplätze entlang der Straße angeboten. Aufgrund des hohen Stellplatzdrucks wird häufig auf dem Radweg geparkt. Oder aber, wie z. B. in der Osterfeuerbergstraße, in zwei Reihen, d.h. auf dem Fußweg und auf der Straße. Kleine Stadtplätze werden zugeparkt, z.B. an der Gustavstraße Ecke Osterfeuerbergstraße. Ebenso wird in den Nebenstraßen häufig der gesamte Fußweg durch die parkenden Autos versperrt. Den Fußgängern bleibt häufig nichts anderes übrig, als auf die Fahrbahn auszuweichen. Für Rollstuhlfahrer und Personen mit Kinderwagen stellen hier parkende Autos unüberwindbare Hindernisse dar.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Untersuchungsgebiet hat wegen seiner besonders guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr eine sehr zentrale Lage im Stadtgebiet. So erschließen sowohl die Straßenbahnlinien 2 und 10 sowie die Buslinie 26 das Gebiet.

Verstärkt wird diese sehr gute Versorgung noch durch den Bahnhof Walle. Hier besteht ein Haltepunkt der Linie Bremen-Vegesack - Bremen Hauptbahnhof - Verden.

Trotz begonnener Sanierung des Bahnhofs Walle bestehen noch eine Reihe städtebaulicher Missstände. Der Straßenraum um den Bahnhofsbereich wirkt trostlos und dunkel. Die Stützwände des Brückenbauwerks weisen einen erneuerungsbedürftigen Grauputz auf. Hier bröckelt der Putz von den Wänden, bilden sich weiße Ausblühungen im Putz und in Teilbereichen setzt sich Moos an die Brückenaußenwände.

### **3.6 Untersuchungsergebnis**

Die Analyse des Untersuchungsgebiets führt abschließend zu der Feststellung, dass - teilweise schwerwiegende - städtebauliche Missstände substanzieller Art, also bezüglich der vorhandenen Bebauung und sonstiger Beschaffenheit, sowie auch funktioneller Art bestehen. Folgende Missstände sind festzustellen:

- hinsichtlich der vorhandenen Bebauung und sonstigen Beschaffenheit
  - 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 die Fußgänger 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.
    - Die Straßenbeläge sind teilweise schadhaft. Sie verstärken häufig die ohnehin vorhandenen gestalterischen Mängel.
    - Es fehlen Straßenbäume.
    - Die Einwirkungen, die von den Verkehrsanlagen ausgehen, belasten die Wohnqualität im Untersuchungsgebiet. Hier sind vor allem die Lärmbelastungen und die Barrierewirkung stark befahrener Straßen zu nennen.
  - 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 mangelnden 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.
- hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des Gebietes
  - Die heute in Teilbereichen festzustellende Unternutzung wird der zentralen, gut erschlossenen Lage des Gebiets nicht gerecht. Dabei bezieht sich diese Feststellung sowohl auf die Art als auch auf das Maß der Nutzung.
  - Die Qualität des Warenangebots des Einzelhandels sinkt in Teilbereichen. Das Warensortiment enthält Lücken.
  - Nutzungskonflikte zwischen der Wohnbevölkerung und den Betreibern und Besuchern der Vergnügungsstätten werden aufgrund der direkten Nachbarschaft angenommen. Es besteht die Gefahr, dass negative Ausstrahlungseffekte entstehen, die auch noch andere Nutzungsarten, z.B. kulturelle Einrichtungen, belasten.
  - Die Umwandlung von leerstehenden Einzelhandelsgeschäftsräumen zu Vereinslokalen für einen nur begrenzten Teil der Bewohner führt zu Entfremdungserscheinungen.
  - Das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohngebieten führt teilweise zu Konflikten.
  - Die räumliche Fassung der Standorte für Kultur und Freizeit ist unzulänglich und entspricht nicht der Bedeutung, die diese Einrichtungen für die Stadt haben.
  - Die vielfältigen Aufgaben der Straßen bzw. der öffentlichen Räume - als Verkehrsflächen und als Einzelhandelsstandorte - führen zu Nutzungskonflikten.

**Empfehlung:**

**Gestalterische Mängel im öffentlichen und privaten Raum beeinträchtigen die Wohn- und Arbeitsbedingungen im Stadtquartier. Die Funktionsfähigkeit des Gebiets wird durch Mindernutzungen und Nutzungskonflikte geschwächt. Die Entwicklungsfähigkeit des Gebiets kann nicht voll ausgeschöpft werden.**

**Insgesamt ist festzuhalten, dass der Stadtteil zu den benachteiligten Gebieten gehört. Eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet wird empfohlen. Die rechtlichen Voraussetzungen des § 136 BauGB für eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets "Waller Heerstraße" werden erfüllt. Es liegt im öffentlichen Interesse, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen einheitlich vorzubereiten und zügig durchzuführen.**

## 4. Maßnahmenkonzept

### 4.1 Ziele für das Untersuchungsgebiet

Die in der Bestandsbewertung festgestellten Missstände sollen behoben werden. Das allgemein aufgestellte Ziel, nämlich die **Verbesserung der Lebensqualität** im Stadtteil, umfasst:

#### **Ziel A: Verbesserungen der Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bewohner**

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 Maßnahmenvorschläge konzentriert sich deshalb auf die Belebung bzw. Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums. Durch Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie durch die Herstellung und Verbesserung von Wegebeziehungen sollen die Lebensbedingungen der Bewohner angehoben werden. Diese Maßnahmen können auch auf die privaten Räume belebend wirken und Erneuerungsmaßnahmen im privaten Bereich anstoßen.

#### **Ziel B: Stärkung der Versorgungsqualität**

Das Gebiet hat aufgrund seiner zentralen Lage Aufgaben für die Bewohner im Stadtteil Walle sowie bezogen auf kulturelle Einrichtungen für die gesamte Stadt wahrzunehmen. Es sind Maßnahmen durchzuführen, die zu einer Stärkung der Versorgungsfunktion des Einzelhandels, der Dienstleistungen und zu einer attraktiven Einbindung der Kulturstandorte beitragen. Dabei ist das vorhandene Stellplatzangebot zu erhalten bzw. Flächenpotenziale für eine Verbesserung des Angebots zu nutzen. Durch die Maßnahmen im öffentlichen Raum kann eine Wiederbelebung der Erdgeschosszonen erfolgen.

#### **Ziel C: Förderung der Innenentwicklung durch Nutzung der Flächenpotentiale**

Vor allem die ungenutzten bzw. unterausgenutzten Baugrundstücke sind entsprechend ihrer Lage optimal zu nutzen. Die geschätzten zusätzlich zu aktivierenden Flächen von rund 7.500 qm Bruttogeschossfläche für Büronutzungen und Dienstleistungen sind zu aktivieren. Ziel ist die Förderung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und die Hinwendung zu einer "Stadt der kurzen Wege".

## 4.2 Beschreibung der Maßnahmentypen

Es werden vier Handlungspakete vorgeschlagen, die in den Stadtquartieren gebündelt aber auch einzeln durchgeführt werden sollen. Neben Verbesserungs- und Neugestaltungsmaßnahmen sollen Nutzungskonflikte bewältigt, Bauflächen aktiviert sowie auch neues Planungsrecht hergestellt werden, um die städtebauliche Entwicklung umwelt- und sozialverträglich zu steuern.

1. Maßnahmen im öffentlichen Raum	2. Maßnahmen im privaten Raum	3. Maßnahmen zur Art der Nutzung	4. Planungsrecht
<p><b>1.1 Neuordnung Verkehr:</b> Nutzungs- und Gestaltungskonzept für den Straßenraum (Straßenraumbegrünung, Stellplatzneuordnung, Gehwegverbreiterung, Straßenbelagerneuerung usw.)</p> <p><b>1.2 Neugestaltung Freiraum:</b> Nutzungs- und Gestaltungskonzept für Stadt- und Spielplätze u. ä.</p> <p><b>1.3 Immissionsschutz:</b> Maßnahmen gegen die vorhandene Lärmbelastung (Aufstellung von Lärmschutzwänden, Verbesserung der Bodenbeläge usw.)</p>	<p><b>2.1 Ordnen des Freiraums/ Beseitigung (baulicher) Anlagen</b></p> <p><b>2.2 Modernisierung und Instandsetzung</b></p> <p><b>2.3 Neugestaltung</b></p> <p><b>2.4 Nachverdichtung</b> – Aufstockung – Neubau</p> <p><b>2.5 Begrünung</b></p>	<p><b>3.1 Neubelebung:</b> – Neue Nutzungen für leerstehende Gebäude bzw. -teile – Neue Nutzungen für brachliegende Flächen</p> <p><b>3.2 Klärung der Nutzung:</b> – Verträglichkeitsprüfung von unterschiedlichen Nutzungen – Überprüfung der Nutzungsart, der Genehmigungsfähigkeit</p> <p><b>3.3 Umnutzung:</b> Neue Nutzungen anstelle der bisherigen Nutzung</p>	<p><b>4.1 Neuaufstellung von Bebauungsplänen</b></p> <p><b>4.2 Änderung von Bebauungsplänen</b></p> <p><b>4.3 Veränderungssperre</b></p>

### 4.3 Aufteilung in Erneuerungsbereiche

Es wird ein raumbezogener Ansatz verfolgt. Diese Systematik leitet sich aus folgender Überlegung ab: Städtebauliche Missstände konzentrieren sich verstärkt an bestimmten Orten. Durch die Bündelung der verschiedenen Maßnahmen auf die Problemgebiete verstärken sich die Aufwertungs- und Belebungsseffekte. Daher soll das festzulegende Sanierungsgebiet in Erneuerungsbereiche aufgliedert werden:

<b>Bereich 1</b>	<b>Straßenraumaufwertung Waller Heerstraße, Waller Ring und Utbremer Straße</b>
<b>Bereich 2</b>	<b>Verbesserung der Beispielbarkeit des Spielplatzes Helgolander Straße an der Waller Heerstraße</b>
<b>Bereich 3</b>	<b>Aufwertung des Quartiers um das Ernst-Waldau-Theater und Nachverdichtung beim „Waller Dorf“</b>
<b>Bereich 4</b>	<b>Aufwertung des Wartburgplatzes und der Wartburgstraße</b>
<b>Bereich 5</b>	<b>Aufwertung des Quartiers zwischen Waller Ring und Walle-Center</b>
<b>Bereich 6</b>	<b>Neubelebung und Neugestaltung der Quartiere des Medien- und des Schulzentrums</b>
<b>Bereich 7</b>	<b>Straßenraumaufwertung zwischen Bahnanlagen, Post, Waller Heerstraße und Walle-Center</b>
<b>Bereich 8</b>	<b>Straßenraumaufwertung und Nachverdichtung am Osterfeuerberger Ring</b>
<b>Bereich 9</b>	<b>Neugestaltung und Begrünung von Teilen des Baublocks zwischen Reuter- und Grenzstraße</b>
<b>Bereich 10</b>	<b>Straßenraumaufwertung und Begrünung zwischen Ratzeburger Straße u. Sonderburger Straße</b>
<b>Bereich 11</b>	<b>Aufwertung des Quartiers zwischen Waller Ring, Geestemünder Straße u. Spielplatz an der Waller Heerstr.</b>
<b>Bereich 12</b>	<b>Sanierung des Straßenraums um den Bahnhofsbereich Walle</b>
<b>Bereich 13</b>	<b>Verlängerung des Grünzugs "Walle/Oslebshausen"</b>
<b>Bereich 14</b>	<b>Sanierung und Begrünung zwischen Elisabethstraße und Reuterstraße</b>

## 4.4 Vorstellung der Maßnahmen in den Erneuerungsbereichen

### **Bereich 1: Straßenraumaufwertung Waller Heerstraße, Waller Ring und Utbremer Straße**

Ziel ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität dieses Straßenraums. Es sollen Bäume gepflanzt, Vorgärten begrünt und Straßeneinmündungen aufgepflastert werden. Die Begrünungsmaßnahmen und die Verbesserung der Verkehrssicherheit an den Straßeneinmündungen sollen den Hauptverkehrsstraßenzug insgesamt aufwerten. Die Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen kann dadurch gestärkt werden. Die Verlegung der Taxihaltestelle an einen zentralen Ort soll die Aufgaben und Funktionen des Stadtteil-Nebenzentrums stärken.

### **Bereich 2: Verbesserung der Beschpielbarkeit des Spielplatzes Helgolander Straße an der Waller Heerstraße**

Der Spielplatz soll neu gestaltet und entsprechend den Wünschen und den Bedürfnissen der Kinder mit neuen Spielgeräten ausgestattet werden. Zusätzlich ist ein Weg zum Spielplatz über die Helgolander Straße und das Schulgrundstück einzurichten.

Für ältere Kinder sind Ballspielmöglichkeiten (Basketball) auf dem "Lehrerparkplatz" an der Helgolander Straße anzubieten.

Ziel ist die Verbesserung der Spielplatzversorgung.

Die Spiel- und Freiflächenangebote sind den Bedürfnissen der Kinder anzupassen.

Vor allem aufgrund der mangelnden Angebote an Spielflächen im Quartier ist hier dringender Handlungsbedarf gegeben. Der Spielplatz ist aufgrund seiner zentralen Lage, seiner direkten Nähe zur Schule und seiner Größe als Schlüsselprojekt einzustufen. Von ihm werden positive Impulse auf die benachbarten Bereiche erwartet.

### **Bereich 3: Aufwertung des Quartiers um das Ernst-Waldau-Theater und Nachverdichtung beim „Waller Dorf“**

In diesem Teil des Untersuchungsgebiets wird der Sanierungsbedarf als sehr hoch eingeschätzt. Durch die zentrale Lage ergeben sich hier große Chancen, Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen, die für ganz Walle positive Effekte auslösen könnten (lokale Ebene). Dieser Bereich ist daher mit höchster Priorität zu entwickeln. Auf gesamtstädtischer Ebene wird dem Quartier ein hoher Stellenwert beigemessen. Infolge seiner zentralen Lage bedarf es einer Verdichtung und Aufwertung (regionale Ebene).

Vorgeschlagen werden u.a. Maßnahmen im öffentlichen Raum, z.B. gestalterische Aufwertung der Lauenburger Straße und Herstellung eines Grünzugs entlang der Bahnanlagen. Auch das Theater selbst soll durch den Bau eines neuen Haupteingangs attraktiver werden.

Der Bereich beim „Waller Dorf“ soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans 1801 von 1992 entwickelt werden. Dabei soll die Dünenstraße in ihrer jetzigen Form und Ausgestaltung erhalten bleiben, und zwar als gepflasterter Weg, der als Spielstraße ausgewiesen werden soll.

Der an der Waller Heerstraße vorgeschlagene Stadtplatz soll Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum bieten. Das Freiraumdefizit soll durch diese Maßnahme vermindert werden.

In diesem Bereich bietet sich die Chance, untergenutzte Grundstücke entsprechend der innerstädtischen Lage intensiver zu nutzen. Es wird daher die Beseitigung baulicher, nicht mehr sanierungsfähiger Anlagen und Neubaumaßnahmen vorgeschlagen.

Für den Bereich zwischen Travemünder Straße und Waller Ring ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

#### **Bereich 4: Aufwertung des Wartburgplatzes und der Wartburgstraße**

In diesem Stadtviertel bieten sich erhebliche Aufwertungschancen. Hier können durch Neugestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum die Lebensbedingungen der Bewohner nachhaltig verbessert werden. Dabei bedingen die vier vorgeschlagenen Projekte einander. Die Maßnahmen an der Wartburgstraße bzw. auf dem Wartburgplatz können nur Verbesserungen bewirken, wenn die Stellplatzangebote für die Personenkraftwagen der Anwohner und Kunden des Einzelhandels neu geordnet werden. Die hier fehlenden öffentlichen Spielflächen sind wieder herzustellen.

#### **Bereich 5: Aufwertung des Quartiers zwischen Waller Ring und Walle-Center**

Dieses Gebiet weist infolge seiner zentralen Lage und untergenutzten Flächen hohe Entwicklungspotenziale auf, und zwar im öffentlichen und im privaten Raum. Ordnungs- und Neubaumaßnahmen, Bepflanzungen und die Belebung von leerstehenden Räumen werden ebenso vorgeschlagen wie die Prüfung einer Anbindung an das benachbarte Walle-Center. Insgesamt zielen die Sanierungsmaßnahmen auf eine Verbesserung der Versorgungs- und Aufenthaltsqualität.

Für den gesamten Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

#### **Bereich 6: Neubelebung und Neugestaltung der Quartiere des Medien- und des Schulzentrums**

In diesem Teil des Untersuchungsgebiets, das von störungsempfindlichen Nutzungen, wie der Schule, aber auch von verkehrsintensiven Nutzungen, wie Freizeit- und Einzelhandelseinrichtungen, geprägt ist, wird die Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Straßenraums der Helgolander Straße und die Neuordnung bzw. Herrichtung der Anlagen für den ruhenden Verkehr vorgeschlagen. Die Verbindungsfunktion der Helgolander Straße zwischen den beiden Versorgungszentren Waller Heerstraße und Vegesacker Straße soll gestärkt werden.

Ein Schwerpunkt der Verbesserungsmaßnahmen soll das Grundstück an der Waller Heerstraße, zwischen Teppichcenter und Wohnbebauung Elisabethstraße darstellen. Hier bietet sich die Chance, neue Angebote für den ruhenden Verkehr zu schaffen. Die Belastungen und Konflikte durch die auf dem Gehweg parkenden Autos in den benachbarten Straßenräumen könnten durch neu gestaltete Parkraumangebote entschärft werden. In diesem Zusammenhang ist eine gute Erreichbarkeit der neu einzurichtenden Stellplätze sicherzustellen.

Gebäude an der Waller Heerstraße sind instandzusetzen und zu modernisieren. Die hohe Bebauung an der Waller Heerstraße ist weiterzuentwickeln, d.h. die eingeschossigen Flachbauten sind durch mehrgeschossige Gebäude zu ersetzen bzw. aufzustocken.

Für Teile dieses Erneuerungsbereichs ist neues Planungsrecht herzustellen. Dabei ist zu prüfen, ob die drei- und viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser an der Waller Heerstraße 48 – 54a unter den Schutz einer Erhaltungssatzung gestellt werden können.

**Bereich 7: Straßenraumaufwertung zwischen Bahnanlagen, Post, Waller Heerstraße und Walle-Center**

In diesem Teil des Untersuchungsgebiets fehlen vor allem Freiflächen. Da hier verhältnismäßig viele Kinder leben, wird dieses Defizit als besonders belastend eingeschätzt. Eine Verbesserung der Situation kann sich durch eine Neugestaltung der Straßenräume ergeben. Daher werden für den **gesamten** Bereich Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorgeschlagen. In diesem Zusammenhang ist vor allem eine Stellplatzneuordnung und Begrünung des Straßenraums anzustreben.

Die weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen beziehen sich auf die Neuanlage eines öffentlichen Spielplatzes, eine Lärmsanierung durch Aufstellung von Lärmschutzwänden entlang der Bahnlinie sowie auf bauliche Maßnahmen auf den privaten Grundstücken.

Für Teile dieses Erneuerungsbereichs ist neues Planungsrecht zu schaffen.

**Bereich 8: Straßenraumaufwertung und Nachverdichtung am Osterfeuerberger Ring**

In diesem Teil des Untersuchungsgebiets soll der Schwerpunkt der Sanierungsaktivitäten in der Belebung der bisher unter- bzw. ungenutzten Grundstücke gelegt werden. Die Bemühungen zur Erhöhung der baulichen Dichte gehen einher mit dem Ziel, Dienstleistungsbetriebe an diesen verkehrsgünstigen innerstädtischen Standort anzusiedeln.

Gemäß Bebauungsplan 1821, seit 1992 rechtskräftig, ist eine dreigeschossige geschlossene Gewerbegebietsbebauung zulässig. Diese Festsetzungen sind umzusetzen.

Der Straßenraum Osterfeuerberger Ring ist im Rahmen eines übergeordneten Verkehrskonzeptes (Autobahnzubringer Freihafen, Utbremer Kreisel, Osterfeuerberger Ring und Waller Ring) unter Berücksichtigung der Verteiler- und Erschließungsfunktion aufzuwerten. Das Stadtquartier um den Osterfeuerberger Ring bedarf weiterer, hier nicht näher aufgeführter Erneuerungsmaßnahmen. Dabei sind auch die Baublöcke, die nicht zum zukünftigen Geltungsbereich des Sanierungsgebiets gehören, zu untersuchen.

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

In diesem Baublock bieten sich Flächen zur Aufwertung und Neunutzung an. Der karge Straßenraumabschnitt der Grenzstraße ist neu zu gestalten. Das Grundstück Grenzstraße Ecke Grohner Straße, das zur Zeit als Pkw-Stellplatz zwischengenutzt wird, ist als öffentliche Spielplatzfläche herzurichten. Mit einem zusätzlichen Spielraumangebot soll die Lebenssituation vor allem für junge Menschen verbessert werden.

Für Teile des Erneuerungsbereichs ist neues Planungsrecht herzustellen.

**Bereich 10: Straßenraumaufwertung und Begrünung zwischen Ratzeburger Straße und Sonderburger Straße**

Aufwertungspotenziale bieten die Straßen und Vorgärten. Für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe könnte der Standort attraktiver werden.

Ebenfalls ist neues Planungsrecht zu schaffen.

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

In diesem Bereich liegt der Schwerpunkt der Verbesserungsmaßnahmen im privaten Sektor. So sind z.B. die Freiräume neu zu ordnen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

Im öffentlichen Raum werden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgeschlagen. Um langfristig die Wohn- und Arbeitsbedingungen in diesem Stadtquartier zu verbessern, soll eine neue planungsrechtliche Grundlage erarbeitet werden.

**Bereich 12: Sanierung des Straßenraums um den Bahnhofsbereich Walle**

Der Eingangsbereich des Waller Bahnhofs ist zu beleben und gestalterisch aufzuwerten. Es wird eine Verlegung der Bushaltestelle vom Osterfeuerberger Ring zum Bahnhofsbereich Walle vorgeschlagen. Die zur Zeit ungenutzten Räume der Bahn am Waller Ring könnten mit Leben gefüllt werden. Die Stützwände des Bahndamms sind entsprechend den Gestaltungselementen des Eingangsbereichs des Bahnhofs Walle zu sanieren.

**Bereich 13: Verlängerung des Grünzugs "Walle/Oslebshausen"**

Der z. T. schon bestehende Grünzug führt durch die Stadtteile Gröpelingen und Walle. Die noch fehlenden Verbindungswege sollen entsprechend dem Grün- und Freiraumkonzept des Stadtentwicklungskonzeptes Bremen<sup>8</sup> als ortsübergreifender „Grünzug 3 Walle/Oslebshausen“ hergestellt werden.

**Bereich 14: Sanierung und Begrünung zwischen Elisabethstraße  
und Reuterstraße**

Verbesserungen sollen durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in den Einmündungsbereichen der Straßen erzielt werden.

---

<sup>8</sup> Stadtentwicklungskonzept Bremen (1999), aaO.

#### 4.5 Kostenschätzung

Durch Begrünungs-, Verkehrsberuhigungs- und Baumaßnahmen sollen die Wohn- und Arbeitsbedingungen in Walle verbessert werden.

- Die vorraussichtlich entstehenden Kosten für die Stadt bestehen aus **Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB und Baumaßnahmen gemäß § 148 BauGB**, z.B. für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Zu den Ordnungsmaßnahmen zählen Leistungen der Bodenordnung, der Freilegung von Grundstücken, der Änderung von Erschließungsanlagen und vieles mehr.  
Eine erste überschlägig ermittelte Kostenschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:

Erneuerungsbereich		In €
Bereich 1	Straßenraumaufwertung Waller Heerstraße, Waller Ring und Utbremer Straße	604.000
Bereich 2	Verbesserung der Bespielbarkeit des Spielplatzes Helgolander Str. a.d. Waller Heerstr.	225.000
Bereich 3	Aufwertung des Quartiers um das Ernst-Waldau-Theater und Nachverdichtung beim Waller Dorf	2.177.000
Bereich 4	Aufwertung des Wartburgplatzes u. der Wartburgstr., Verbesserung des Stellplatzangebotes an der Hansestraße	564.000
Bereich 5	Aufwertung des Quartiers zwischen Waller Ring und Walle-Center	569.000
Bereich 6	Neubelebung und Neugestaltung der Quartiere des Medien- und des Schulzentrums	902.000
Bereich 7	Straßenraumaufwertung zwischen Bahnanlagen, Post, Waller Heerstraße und Walle-Center	2.060.000
Bereich 8	Straßenraumaufwertung und Nachverdichtung am Osterfeuerberger Ring	1.355.000
Bereich 9	Neugestaltung und Begrünung von Teilen des Baublocks zwischen Reuter- und Grenzstraße	94.000
Bereich 10	Straßenraumaufwertung und Begrünung zwischen Ratzeburger Straße u. Sonderburger Straße	250.000
Bereich 11	Aufwertung des Quartiers zwischen Waller Ring, Geestemünder Straße u. Spielplatz an der Waller Heerstraße	731.000
Bereich 12	Sanierung des Straßenraums um den Bahnhofsbereich Walle	300.000
Bereich 13	Verlängerung des Grünzugs "Walle/Oslebshausen"	175.000
Bereich 14	Sanierung und Begrünung zwischen Elisabethstraße und Reuterstraße	84.000
	Kosten für weitere Vorbereitungsmaßnahmen, pauschal	30.000
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>10.120.000</b>

- Die Durchführung von **Baumaßnahmen** bleibt den Eigentümern überlassen. Baumaßnahmen im Sinne einer Modernisierung und Instandsetzung beziehen sich primär auf die Beseitigung und Behebung von substantiellen Mängeln. Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeiten im privaten Bereich liegt in der Errichtung von Neubauten. Eine Förderung als Darlehen ist zu prüfen.

Es wird ein pauschaler Zuschuss von insgesamt **1.000.000 €** angenommen.

- **Erlös für die Stadt** durch Grundstücksverkäufe:

<b>Projekt</b>	<b>Erlös in €</b>
3-6-2.4	110.000
5-4-2.4	83.000
7-1-1.1	72.000
<b>Summe</b>	<b>265.000</b>

## **5. Kosten- und Finanzierungsübersicht / Zeit- und Maßnahmenplan**



## **6. Entwurf eines Ortsgesetzes für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet**

Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets  
„Waller Heerstraße“

Vom .....

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 142 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250), beschlossene Ortsgesetz:

### **§ 1**

#### **Festlegung des Sanierungsgebiets**

- (1) Das in § 2 näher bezeichnete Gebiet im Stadtteil Walle wird förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.
- (2) Ziel der Sanierung ist die Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch. Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen die Lebensbedingungen im Gebiet wesentlich verbessert und seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gestärkt werden.

### **§ 2**

#### **Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

- (1) Das Sanierungsgebiet „Waller Heerstraße“ wird durch die nachfolgend beschriebenen Anlagen und Straßen begrenzt:

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, Hoffnungstraße, 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, Appenrader Straße, Stiftstraße und Grünzug Walle/Oslebshausen.

- (2) Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem Übersichtsplan vom 30. April 2002, der Bestandteil des Ortsgesetzes ist (**Anlage**). Eine Ausfertigung des Übersichtsplans liegt in der Plankammer des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zu kostenfreier Einsichtnahme durch jedermann aus.

### **§ 3 Verfahren**

Die Anwendung der §§ 152 bis 156 Baugesetzbuch wird für das gesamte Sanierungsgebiet ausgeschlossen (vereinfachtes Verfahren). Weiterhin wird die Anwendung des § 144 Abs. 2 Baugesetzbuch für das gesamte Sanierungsgebiet ausgeschlossen. Auf die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 Baugesetzbuch wird hingewiesen.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Dieses Ortsgesetz wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bremen, den

Der Senat

Hinweise:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“ schriftlich gegenüber der Stadtgemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 214 i.V. m. § 215 Baugesetzbuch).