

# Vorbereitende Untersuchung Abschlussbericht Untersuchungsgebiet "Waller Heerstraße"

Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
Fachbereich Stadtplanung  
Bremen

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

## Inhaltsangabe

		Seite
<b>1.</b>	<b>Einleitung, Lage und Kurzcharakterisierung</b>	2
<b>2.</b>	<b>Historische Entwicklung</b>	4
<b>3.</b>	<b>Analyse des Untersuchungsgebiets</b>	10
3.1	Bauliche Struktur	10
3.2	Nutzungsstruktur	12
3.3	Einwohner- und Sozialstruktur	14
3.4	Grün- und Freiflächenversorgung	17
3.5	Verkehr	20
<b>4.</b>	<b>Analyse der einzelnen Baugebiete</b>	
	Legende zu den Baublock- Analysekarten	22
4.1	Ortsteil Walle	23
4.2	Ortsteil Westend	30
4.3	Ortsteil Osterfeuerberg	41
4.4	Untersuchungsergebnis Übersichtsplan Bestandsanalyse	44
<b>5.</b>	<b>Maßnahmenkonzept</b>	46
5.1	Ziele für das Untersuchungsgebiet	46
5.2	Beschreibung der Maßnahmentypen	47
5.3	Aufteilung in Erneuerungsbereiche	48
5.4	Vorstellung der Maßnahmen in den Erneuerungsbereichen	49
5.5	Zusammenfassung Übersichtsplan Maßnahmen- und Gestaltungskonzept	92
<b>6.</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht / Zeit- und Maßnahmenplan</b>	94
<b>7.</b>	<b>Entwurf eines Ortsgesetzes für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet, mit Übersichtsplan</b>	100

## 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 Gebietes "Waller Heerstraße" bereitstellen. Die Untersuchung beinhaltet eine systematische Erfassung und Bewertung der baulichen Situation und der Nutzungsstrukturen. Die sozialen Rahmenbedingungen fließen - soweit die Datenlage dies zulässt - in die Analyse mit ein. Es ist festzustellen, welche Substanz- (vorhandene Bebauung und sonstige Beschaffenheit) sowie Funktionsmängel im Untersuchungsgebiet auftreten. Die vordringlichen Ziele, der Handlungsrahmen und die möglichen Instrumente sollen definiert und Maßnahmenvorschläge abgeleitet werden.

Methodisch wurde folgendermaßen vorgegangen: Bereits vorliegende Hinweise auf Handlungserfordernisse aus der laufenden Arbeit des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung, des Senators für Bau und Umwelt sowie verschiedener Bedarfsträger wurden ausgewertet und mit örtlichen Akteuren und Experten<sup>1</sup> erörtert. Zur Aufnahme der Baustrukturen wurden sämtliche Bereiche des Untersuchungsgebiets systematisch begutachtet und nach einheitlichen Kriterien bewertet. Zur Beurteilung der sozialen Situation wurden Daten des Statistischen Landesamtes Bremen zur Einwohnerstruktur baublockweise ausgewertet. Soweit hilfreich wurden für die Fragestellungen weitere Daten zur sozialräumlichen Entwicklung herangezogen. Die Zwischenergebnisse wurden in weiteren Gesprächen mit Betroffenen und Experten der Bedarfsträger thematisiert.

Hervorzuheben ist das erforderliche öffentliche Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme. Sie soll gemäß § 136 Abs. 4 BauGB dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Unter diesen Voraussetzungen wird der hier vorgelegte Abschlussbericht das Untersuchungsgebiet analysieren und Sanierungsziele sowie entsprechende Maßnahmen benennen.

### 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.

---

<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.

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 der Abgrenzung des untersuchten Gebiets ergibt daher folgenden erweiterten Bereich: Almetastraße, Eisenbahn Bremen-Bremerhaven, Bahnhof Bremen-Walle, Ratzeburger Straße, Glücksburger Straße, Fiegenstraße, Osterfeuerberger Ring, Wiedaustraße, 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 Hauptverkehrslinie, der dem damals schon existierenden Fernverkehr eine verbesserte Wegführung 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.

Der erste wichtige Orientierungsrahmen für die weitere Entwicklung des Siedlungsraums war ein um 1852 erarbeiteter "Plan der Stadt Bremen mit den projektierten neuen Vorstädten". In diesem Straßenerschließungsplan entstand ein Konzept zur weiteren Aufschließung des Siedlungsgebiets. Der Plan sah für die bis dahin un bebauten Flächen rund um die Altstadt ein Netz von sich rechtwinklig kreuzenden Straßen vor. Das Untersuchungsgebiet liegt dabei nur zu einem kleinen Teil im Geltungsbereich dieses Plans von 1852, und zwar der Bereich um die heutige Grenzstraße. Der Plan legte nur die Hauptverkehrsstraßen fest. Die weitere Erschließung in Wohnstraßen wurde der privaten Bautätigkeit überlassen.

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. Auch östlich der Waller Heerstraße wurden Häuser gebaut. So zeigt die Abbildung 4 das noch nicht nach Bremen eingemeindete Landgebiet der Feldmark Walle 1885. Burchardstraße und Dietrichstraße wurden hier hergerichtet, in kleine Baugrundstücke parzelliert und schon zu großen Teilen bebaut. Gleiches gilt für die schon lange vorhandene Osterfeuerbergstraße und die Bergerstraße. An der Chaussee selbst entstanden nun vereinzelt Gebäude.

Orientierung für die weitere Entwicklung bot ein vom Bremer Senat und der Bürgerschaft 1874 beschlossener Hauptstraßennetzplan (Abbildung 5, "Special-Karte des Weserstroms, 1881), der im wesentlichen nach dem gleichen System wie das Planwerk von 1852 eine rasterförmige Erschließung sowie Verbindungswege mittels Ringstraßen vorsah. Dieser Plan stellte eine Erweiterung des Erschließungskonzeptes von 1852 dar. In der Karte von 1881 wurde ebenfalls eine äußere ringförmige Straße dargestellt. Diese Verbindungsstraße wurde auch tatsächlich gebaut: der Waller Ring. Ansonsten machte auch dieses Planwerk in Folge seiner Beschränkung auf die Festsetzung der Hauptverkehrsstraßen für die Feinerschließung und -besiedlung des Untersuchungsgebietes keine Aussagen.

## **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 in diesem Teil der Stadt. Gab es in der westlichen Vorstadt in dem bis 1875 eingemeindeten Bereich 22.075 Einwohner, so waren es 1910 in dem bis nach Gröpelingen eingemeindeten Bereich fast viermal so viele Einwohner, nämlich 82.931. Verglichen mit den anderen Stadtteilen der Stadt hatte der Bremer Westen die höchsten Bevölkerungszunahmen zu verzeichnen<sup>2</sup>. Festzustellen bleibt, dass vor allem der Zustrom neuer Arbeitskräfte, die in der Hafenwirtschaft und in den neu entstandenen Betrieben in der Nähe des Hafens Arbeit fanden, diese Bevölkerungszunahme verursachte. Der Bremer Westen entwickelte sich daher vor allem zu einem Arbeiterwohnviertel.

### **2.2.1 Nutzung und Stadtstruktur**

Anfang des 20. Jahrhunderts veränderte sich die Qualität der Stadtplanung. Man erkannte, dass die Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen und das bisher dem freien Spiel der Kräfte überlassene Bauen zu städtebaulichen Missständen führte. So beschloss 1904 die Deputation für Regulierung der Baulinien, neuzeitliche Bebauungspläne aufzustellen. Für das schon fast vollständig bebaute Untersuchungsgebiet kam diese Entscheidung zu spät. Es wurde allerdings 1921 auf der Grundlage der Staffelbauordnung von 1917 für das gesamte damalige Bremer Stadtgebiet der Staffelbau- und Gewerbeplan aufgestellt. Art und Maß der Nutzung konnten nun erstmals festgesetzt werden. Für das Untersuchungsgebiet galt von nun an die Gewerbeklasse II. Damit waren hier auch gewerbliche Nutzungen zulässig, die nach heutigem Verständnis nur in ein Gewerbegebiet gehören.

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

- Im Untersuchungsgebiet gab es in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts eine Vielzahl von Gewerbebetrieben. 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 an.

---

<sup>2</sup> Hans Beek, Die Boden- und Wohnungsverhältnisse der freien Hansestadt Bremen im 19. und 20. Jahrhundert, 1925, Dissertation Universität Bonn

- Im Rahmen der Siedlungsentwicklung entstanden am Heerstraßenzug um 1900 von vornherein Baublockgrößen, die sich von den ansonsten typischen Formen der benachbarten Wohnblöcke unterschieden. So waren vor allem die Grundstückstiefen recht groß. Erreichten bzw. erreichen die Baublockbreiten in den direkt benachbarten Wohngebieten außerhalb des Untersuchungsgebiets Maße zwischen 35 und 45m, gibt es im Untersuchungsgebiet häufig doppelt so große Breiten. 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 (von Drogen-, Eier-, Kaffee-, Fischfeinkost-, Spirituosen-, Futtermittel-, Bürobedarf-, Papier-, Elektro-, Lederwaren-, Schrott- bis Chemikaliengroßhandel).
  - Ebenfalls (häufig sogar bis in die 1970er Jahre) befanden sich im Untersuchungsgebiet auch viele kleine und mittlere Betriebe der Nahrungs- und Genussmittelindustrie, wie. z.B. Brauereien, Kaffee-Großröstereien, Zigarren-, Käse-, Essig und Zuckerwarenfabriken.<sup>3</sup>

Die Siedlungsgeschichte dieses Stadtteils war daher 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. Die oben beschriebenen Gewerbebetriebe stellten dabei zum größten 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. 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 "Anker-Apotheke" in der Waller Heerstraße 178.

Der Waller Ring endete nördlich des Bahnhofs. Die Verbindung zum Utbremer Ring war noch nicht hergestellt. Die beiden Luftbilder aus den Jahren 1928 und

---

<sup>3</sup> Historische Recherche des Senators für Bau und Umwelt, Referat Altlasten, Bremen 2001

1980 (Abbildungen 6 und 7) bieten einen Einblick in diese unterschiedlichen Entwicklungsphasen.

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 Wiedaustraße und der Gerdstraße, also auf der Fläche des heutigen Walle Centers, entstand ein Lokomotivschuppen.

### **2.2.3 Kultureinrichtungen, Infrastruktur**

Der Plan von 1915 (Abbildung 8) zeigt die weitere städtische Entwicklung. Auf den bisher noch nicht bebauten Grundstücken an der Waller Heerstraße wurden nun auch Häuser errichtet. Gleichzeitig wurde die Waller Heerstraße für Bremer Bürger ein beliebtes Ausflugsziel. Hier gab es Angebote der Erholung und der Kultur. Auf dem Plan von 1915 ist auf dem heutigen Grundstück des "Kino 46", Waller Heerstraße 44/46, das "Schiller-Theater" zu erkennen. Anfang der 1920er Jahre eröffnete hier eines der ersten Kinos in Bremen.

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 (Abbildung 9) 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 frei gehalten. Es ist somit dem Verzicht auf die Realisierung einer geplanten Verkehrsstraße zu verdanken, dass hier im Untersuchungsgebiet ein Spielplatz entstand. Der Grundstückszuschnitt war für die Vermarktung nicht mehr attraktiv genug.

### **2.3 Raumentwicklung von 1933 bis 1945**

Die Rahmenkarte von 1935 bis 1939 (Abbildung 10) 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. Weitere siedlungsrelevante Entwicklungen sind in dieser Phase nicht zu verzeichnen.

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.

Der Leitgedanke für diesen Bereich wurde damals folgendermaßen formuliert: Die öffentlichen Gebäude und privaten Laden- und Geschäftsbauten sollen an Schwerpunkten in guter Verkehrslage zusammengefaßt werden. Dabei stellt der Wartburgplatz mit seinem Marktplatz und seiner Wochenmarktfäche einen Schwerpunkt für den ihn umgebenden Siedlungsbereich, der Nachbarschaft, dar.<sup>4</sup>

Man beabsichtigte in den 1950er Jahren nicht nur eine Polizeiwache, sondern auch Meldeamt, Ortsamt, Wohnungs- und Gesundheitsamt in einem öffentlichen Gebäude am Wartburgplatz anzusiedeln. Hier sollte sich ein geschäftlicher und behördlicher Mittelpunkt des Stadtteils entwickeln, kurz gesagt, es sollte ein lebendiges Zentrum geschaffen werden.<sup>5</sup> Tatsächlich hatte hier lediglich die Polizei bis Ende des 20. Jahrhunderts ihren Standort.

## 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 ganz entscheidend 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 11) 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 Hauptverkehrsstraße 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. In den 1950er und 1960er Jahren wurden dementsprechende Bebauungspläne aufgestellt, die diesen Bereich als Straßenverkehrsfläche festsetzten (Bebauungsplan 228 von 1958) und den weiteren benachbarten Bereich neu ordnen sollten

---

<sup>4</sup> Senator für das Bauwesen (Hrsg.), Die Neugestaltung Bremens, Heft 5, Die westliche Vorstadt, Bremen 1955, Seite 17

<sup>5</sup> dto. Seite 25

(Bebauungsplan 448 von 1961, Abbildung 12). 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 Reihentyp entstand auf schmalem Grundstück häufig mit Keller-(Souterrain) und Dachgeschossausbau. Das "Bremer Haus" stellt mit den unterschiedlichen Ausstattungsgraden für Bewohner aller Schichten, damals wie heute, eine weit verbreitete Wohnform in der Stadt dar. In Walle sind diese "Bremer Häuser" meist einfacherer Bauart, da hier früher in der Mehrzahl Arbeiter und einfache Angestellte wohnten.
- Vereinzelt sind noch Gebäude aus dem 19. Jahrhundert vorhanden, die häufig als denkmalwert eingestuft werden können. Sie zeichnen sich durch eine vorgerückte Baukörperstellung aus, die noch auf den anfangs schmaleren Heerstraßenzug hinweist.
- Als insgesamt neu entstandenes Gebäudeensemble um den Wartburgplatz sind Gebäude der 1950er und 1960er Jahre entstanden. Sie sind meist zwei- bis dreigeschossig. Das Wohngebiet um den Wartburgplatz wurde als eines der ersten Wiederaufbauprojekte nach dem 2. Weltkrieg errichtet.
- 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.

Die Baustruktur in den Wohnstraßen wird vom Typ "Bremer Haus" dominiert. Für diese Häuser ist ein breites Spektrum der verschiedenen Bauformen vorzufinden: vom eingeschossigen Arbeiterhaus (z.B. an der Dietrichstraße) zum einfachen zweigeschossigen "Bremer Haus" ohne Vorgarten und Souterrain (z.B. an der Burchardstraße) bis hin zum "Bremer Haus" mit Vorgarten und verglaste Veranda. Diese letztgenannten Häuser sind z.T. dreigeschossig und von hoher gestalterischer Qualität (z.B. an der Waller Heerstraße).

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. So kann z. B. die Wohnbebauung an der Sonderburger Straße und an der Fleetstraße im Ortsteil Osterfeuerberg bezüglich der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen als mangelhaft bewertet werden.

<b>Wohnungsdichte</b>	Wohnungs- anzahl je ha
Ortsteil Westend	59
Ortsteil Walle	30
Ortsteil Osterfeuerberg	38
<i>Stadtteil Walle</i>	<i>19</i>
<i>Stadt Bremen</i>	<i>9</i>

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 einer sehr hohen 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>6</sup>. Hier gibt es eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften. Dabei ist vor allem das im Frühjahr 2000 eröffnete Walle-Center mit seinen ca. 18.000 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. Das Warensortiment bietet allerdings kaum Angebote im Bereich der Haushalts-, Kurz- und Schreibwaren an.

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 qualitätsvollen Angebote.

#### 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

---

<sup>6</sup> Der Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungskonzept Bremen, 1999, Seite 79

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 Wohnungsneubaugelände 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

Zur Beurteilung der Lebensbedingungen der im Untersuchungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen wurden Daten über Einwohnerzahl und -dichte, Bevölkerungsstruktur usw. ausgewertet.

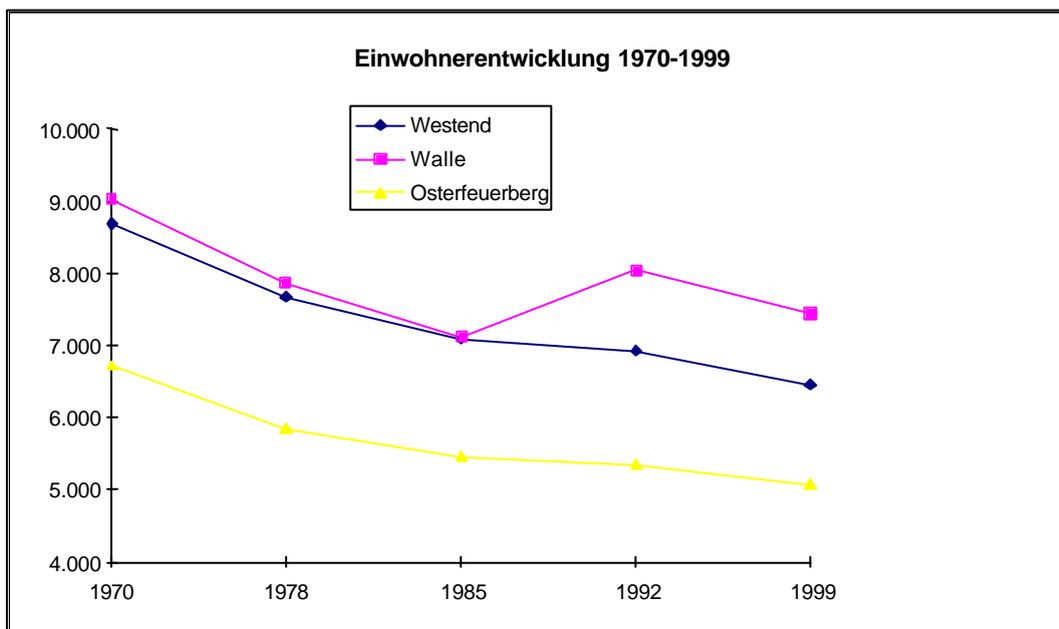
#### Einwohnerzahl und -dichte

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

#### Bevölkerung (1970 bis 2000)

Gebiet	31.12.70	31.12.78	31.12.85	31.12.92	31.12.99	30.06.00
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
Stadtteil Walle	38.941	32.594	28.734	29.324	27.335	27.110
Stadt Bremen	592.533	558.942	526.377	554.377	540.330	537.078

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen



Auffällig ist eine erhebliche Abnahme der Einwohnerzahlen seit 1970 in allen Ortsteilen und im Stadtteil insgesamt, dabei fallen besonders Westend und Osterfeuerberg auf, die auch nach 1985 noch in bedeutendem Umfang Einwohner verloren. Eine etwas positivere Tendenz ist im Ortsteil Walle im Vergleich zu 1985 zu erkennen:

#### Einwohnerverluste

	1970	1985	1992	2000	seit 1970	seit 1985
Ortsteil Westend	8.672	7.075	6.923	6.305	-27,29%	-10,88%
Ortsteil Walle	9.031	7.866	7.100	8.031	-11,07%	2,10%
Ortsteil Osterfeuerberg	6.719	5.840	5.449	5.340	-20,52%	-8,56%
Stadtteil Walle	38.941	32.594	28.734	29.324	-24,70%	-10,03%
Stadt Bremen	592.533	558.942	526.377	554.377	-6,44%	-0,82%

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 Anteil 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

In einigen Wohnblöcken lassen sich außerordentlich hohe Anteile von Bewohnern ausländischer Herkunft feststellen. Zwar verliert der Stadtteil insgesamt an Einwohnern, das Zahlenverhältnis ändert sich allerdings zugunsten der Ausländer, d.h. es ziehen zwar mehr Bewohner fort als neue hinzukommen. Diejenigen, die neu hinzukommen, sind aber in einer großen Zahl Ausländer.

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 Durchschnitt der Stadt. Immerhin ist im Ortsteil Walle jeder achte Einwohner sozialhilfebedürftig. Die Zahl der Personen, die Sozialhilfe erhält, ist in den letzten Jahren insgesamt in Bremen leicht gesunken. Allerdings stellte das Statistische Landesamt im Juli/August 2000 fest, dass in Bremen mehr als ein Drittel aller Sozialhilfeempfänger Kinder und Jugendliche waren.<sup>7</sup> Beträgt der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung lediglich 16,5 %, so stellt sie jedoch 37 % der Hilfeempfänger. Das im Untersuchungsgebiet bzw. in den drei Ortsteilen Westend, Walle und Osterfeuerberg mangelnde Angebot an Freiflächen muss für diese Bevölkerungsgruppe bei gleichzeitiger sozialer Schwäche umso stärker als Minderung der Lebensqualität bewertet werden.

Die Daten lassen sich nicht weiter differenzieren, sie können aber als Indiz für eine relativ schwache ökonomische Situation einer größeren Zahl der Bewohner im Untersuchungsgebiet gedeutet werden.

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

### 3.4 Grün- und Freiflächenversorgung

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

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 Waller und Utbremer Grünzug 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 13 verdeutlicht, dass im Stadtteil Walle der im Bezirk West vorhandene Grünzug 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 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>8</sup> als Zielgröße 3 qm öffentliche Spielplatzfläche pro Einwohner angegeben<sup>9</sup>. Bezogen auf die Wohnbevölkerung in den hier betroffenen Ortsteilen ergibt sich eine defizitäre Versorgung mit Spielplätzen.

<sup>8</sup> Freie Hansestadt Bremen, Bremer Spielplatz-Report 1971/72, Der Senator für Soziales, Jugend und Sport

<sup>9</sup> Grundlage dieser Zahlen sind die Richtwerte der Deutschen Olympischen Gesellschaft, "Der Goldene Plan" und die DIN 18034

**Spielplatzversorgungsgrad**

<sup>10</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 14 stellt die Spielplatzeinzugsbereiche dar.

Die Karte weist ebenfalls auf die zum Spielen zu nutzenden Schulhöfe hin. Sie können aber nicht der primären Versorgung zugerechnet werden. Da derartige Bereiche nur nachmittags zu nutzen und zudem für Kleinkinder in der Regel nicht altersgerecht ausgestattet sind, können die Schulhöfe lediglich das Freiraumangebot ergänzen und Bausteine in einem vernetzten Spielraumkonzept des Stadtteils sein.

Die als Barrieren zu bezeichnenden stark befahrenen Straßen müssen bei der Analyse der Spielraumversorgung ebenfalls berücksichtigt werden. Kinder erleben vor allem den Heerstraßenzug als unüberwindbare Hürde, die sie nur in Begleitung Erwachsener überqueren können.

Die Abbildung 14 verdeutlicht den hohen Unterversorgungsgrad und damit die Benachteiligung der Kinder, vor allem auch in Wohnblöcken, in denen verhältnismäßig viele Kinder leben. Eine extreme Inselsituation für Kinder stellt das Gebiet zwischen Gerdstraße, Eisenbahnlinie Bremen - Bremerhaven, Berger Straße und Waller Heerstraße dar. Hier gibt es keine Spielflächen.

Die neuen Wohngebiete Waller Dorf 1 und 2 sind z.Zt. ebenfalls mit öffentlichen Spielflächen unterversorgt. Im Rahmen des weiteren Ausbaus dieses Gebietes, vor allem der geplanten Anlage eines parallel zur Bahn verlaufenden Grünzuges, wird sich die Versorgung in Zukunft verbessern.

Die nicht im Untersuchungsgebiet liegenden Wohngebiete um den Waller Ring sowie östlich des Wartburgplatzes bieten keine Spielräume in kindgerechter Entfernung.

In einer Untersuchung über die Lebensräume von Kindern<sup>11</sup>, die auch das Untersuchungsgebiet miteinbezog, bewerteten Kinder und Eltern die Spiel- und

<sup>10</sup> Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales, "Spiel und Bewegung im öffentlichen Raum", Werkstattfassung November 1999, Anlage 4.2, Seite 3

<sup>11</sup> Aktionsräume von Kindern in Bremen, Band 2 Untersuchungsgebiet Bremen-Walle, Diana Lemmen und Renate Viets (team 2) und Walter Marahrens, im Auftrag des Senators für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales der Freien Hansestadt Bremen, April 2001

Aufenthaltsmöglichkeiten in der näheren Umgebung ihrer Wohnung nur selten zufriedenstellend.

#### 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.

Ebenso mangelt es häufig an Grünflächen auf den privaten Grundstücken, im hinteren Grundstücksteil. Auch hier kann von einer Unterversorgung ausgegangen werden. Da die Baublöcke, entsprechend den Bestimmungen der damaligen Bauordnung, z. T. sehr dicht bebaut wurden, kann hier kein Ersatz für die ungenügende Freiraumversorgung gesehen werden.

Auffallend ist auch der hohe Versiegelungsgrad auf den Stellplatzanlagen. Auch hier fehlen Bäume. Dadurch wirken die Räume häufig öde.

### 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.

Der Anteil an Verkehrsflächen ist in den drei Ortsteilen als außergewöhnlich hoch zu bezeichnen.

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

Dieser hohe Anteil wird vor allem durch überregionale und hochfrequentierte 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 über 5.000 Kraftfahrzeuge<sup>12</sup>. Das sind rund 20 Kraftfahrzeuge in der Minute. 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.

An sechs Stellen gibt es im Heerstraßenzug des Untersuchungsgebiets ampelgeschaltete Fußgängerüberwege. Die Grünphase für Fußgänger ist allerdings derart knapp bemessen, dass weder Kinder noch gehschwache Erwachsene die Übergänge in der ihnen zur Verfügung stehenden Zeit überqueren können. Dieser Umstand führt zur Verunsicherung. Da die Barrierewirkung des Heersstraßenzugs besonders stark ausgeprägt ist, empfinden

<sup>12</sup> Daten vom Amt für Straßen und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen, 1998

Fußgänger die kraftfahrzeugbezogene Ampelschaltung als Benachteiligung und Behinderung.

#### 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. Folgende Streckenrouten werden befahren:

- Straßenbahnlinie 2 (Gröpelingen - Sebaldsbrück) stellt eine direkte Verbindung zur Innenstadt her.
- Straßenbahnlinie 10 (Gröpelingen - Sebaldsbrück) führt über den Hauptbahnhof, wo Anschluss an den Regional- und Fernverkehr der Bahn besteht.
- Buslinie 26 (Walle - Huckelriede) befördert den Querverkehr zu den Hauptachsen des öffentlichen Nahverkehrs.

Verstärkt wird diese sehr gute Versorgung noch durch den Bahnhof Walle, der zwischen Waller Ring und Osterfeuerberger Ring liegt. Hier besteht ein Haltepunkt der Linie Bremen-Vegesack - Bremen Hauptbahnhof - Verden. 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 Rollstuhlfahrern, Familien mit Kinderwagen und Radfahrern einen bequemen Zugang zum Bahnsteig. Somit wurde hier eine erhebliche Verbesserung erreicht.

Trotz begonnener Sanierung des Bahnhofs Walle bestehen noch eine Reihe städtebaulicher Missstände. Der Straßenraum um den Bahnhofsbereich wirkt nach wie vor 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.

Die Emissionen der Bahn belasten die zum Teil in nur 20 m Entfernung stehenden Wohngebäude erheblich.

An der Ecke Waller Ring Waller Heerstraße, rund 200 m vom Bahnhofseingang entfernt, befindet sich ein Taxenstand.



## 4. Analyse der einzelnen Baugebiete

### 4.1 Ortsteil Walle

#### 4.1.1 Baublöcke 434-17 und 434-18, zwischen Stiftstraße, Eisenbahnanlagen Bremen - Bremerhaven, Travemünder Straße und Waller Heerstraße

In diesen Baublöcken wird zum größten Teil gewohnt. In den letzten Jahren entstanden im Baublock 434-17 Neubauten, und zwar ausschließlich Mietwohnungen (Waller Dorf 1). Zur Zeit wird gerade das Modellprojekt Waller Dorf 2 errichtet. Im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstehen hier Reihenhäuser mit mehreren Wohneinheiten pro Haus. In direkter Nachbarschaft verfällt allerdings langsam das Gebäude Dünenstraße 9. Es ist noch zum Teil bewohnt.

Direkt an der Heerstraße betreibt ein Autohändler sein Geschäft. Durch die Autoaufstellung vermindert sich die Qualität des Straßenbildes. Zum Teil lagern direkt neben den Wohngebäuden Autowracks. Die Nutzung dieser Flächen entspricht nicht der exponierten Lage des Grundstücks im Stadtteil.

Die Travemünder Straße hat durch begrünte Vorgärten sowie durch die Straßenbaumbepflanzung und den geringen Verkehr eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner. So lässt sich z.B. in diesem Bereich Kinderspiel im Vorgarten und auf der Straße beobachten.

Die Bewohnerstruktur weicht in Bezug auf die Zahl der Kinder und Jugendlichen sowie der Ausländer vom Durchschnitt des Stadtteils wie auch von der Stadt Bremen erheblich ab. Gleiches gilt für den Anteil an Mietwohnungen. So sind im Baublock 434-18 ca. 25 % der Einwohner unter 18 Jahre, im Baublock 434-17 knapp 40 %. Damit liegen die Werte deutlich über dem Durchschnitt, der im Stadtteil wie in der Stadt lediglich rund 16 % beträgt. Auch der Anteil der ausländischen Bewohner liegt mit knapp 44 % erheblich über dem Durchschnitt. Wie in den benachbarten Baublöcken fällt auch im Baublock 434-18 der Anteil an Mietwohnungen mit 90 % überdurchschnittlich hoch aus.

#### **Städtebauliche Missstände:**

- Der bauliche Zustand des Hauses Dünenstraße 9 ist als schlecht zu bezeichnen. Dementsprechend sind hier die Wohnverhältnisse mangelhaft.
- Funktionsmängel:
  - das Nebeneinander von Wohnen und Autoschrottplatz,
  - die Unternutzung direkt an der Waller Heerstraße, durch die Lagerung von Autos zum Verkauf und
  - die fehlende Ausstattung mit öffentlichen Spielflächen

#### **4.1.2 Baublock 434-19, zwischen Travemünder Straße, Eisenbahnanlagen Bremen - Bremerhaven, Lauenburger Straße und Waller Heerstraße**

In diesem Baublock gibt es Wohngebäude und Gewerbebetriebe sowie im Innenbereich ein Theater. Die Raumstruktur dieses Baublocks wird von der baulichen Gestaltung und Erschließung des Theaters dominiert. Im folgenden soll daher der Theaterbereich eingehend beschrieben werden.

Zunächst muss festgestellt werden, dass das Theater von der Straße kaum wahrnehmbar ist. Zwar hat es zwei Eingänge: Einen im Westen, mit Orientierung zur Waller Heerstraße, und einen im Osten, mit Orientierung zur Eisenbahnanlage. Von der Waller Heerstraße ist der Westeingang des Theaters jedoch nur über einen Durchgang eines Wohngebäudes erreichbar. Der Osteingang kann vom Waller Ring über die Lauenburger Straße bzw. von der Waller Heerstraße über die Travemünder Straße erreicht werden. Der Raum vor dem östlichen Eingang wird als Pkw-Stellplatzanlage genutzt.

Besucher des Theaters, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn oder Bus) anreisen, nutzen den hier gepflasterten Weg der Lauenburger Straße. Dieser Eingangsbereich ist weder einladend gestaltet noch bietet er eine ausreichende Orientierung, um die Erschließung des Theaters zu erkennen. Hier liegen funktionale und gestalterische Mängel vor. Der direkt in der Einmündung am Waller Ring aufgestellte Imbisscontainer verstärkt diese Missstände.

Das Grundstück südlich dieses Eingangs ist unbebaut und in städtischem Eigentum. Das nordöstlich dieses Bereiches gelegene Grundstück ist eingeschossig bebaut. Dieser Theatereingangsbereich wird somit von "Buden" gesäumt. Eine der kulturellen Einrichtung "Theater" entsprechende räumliche Führung und Darstellung fehlt.

Die Ein- und Ausfahrt des Theaters an der Travemünder Str. ist ungepflegt und verwahrlost. Dieser Teil wird durch Gestrüpp und einen defekten Zaun verunziert. Zudem stehen hier Container. Die hinter dem Theater liegende Stellplatzanlage ist nicht geordnet. Es fehlen Bäume.

Im östlichen Bereich des Baublocks, parallel zu den Bahnanlagen, stehen eingeschossige Gebäude. Da diese Schuppen direkt im Eingangsbereich des Theaters an der Lauenburger Str. liegen, wirkt dieser Raum nicht einheitlich. Das Erscheinungsbild steht im krassen Missverhältnis zum Anspruch, den Kulturstandort entsprechend seiner regionalen Bedeutung darzustellen.

Ebenfalls flächeneinnehmend ist die Autowaschanlage an der Waller Heerstraße. Das Grundstück ist zum größten Teil mit Asphalt versiegelt. Die hier angrenzende Gebäudefassade des Theaters wirkt trist, ihre Großflächigkeit verstärkt diesen Eindruck noch.

An der Waller Heerstraße wird in diesem Abschnitt ansonsten gewohnt, vereinzelt sind Einzelhandel und weitere gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Auffällig ist der hohe Anteil an Mietwohnungen an dem Gesamtwohnungsbestand in diesem Baublock. Er liegt mit 92 % deutlich über dem Waller bzw. dem gesamtstädtischen

Durchschnitt (67% bzw. 68 %). Offenbar ist das Interesse, an diesem Ort Wohneigentum zu bilden, gering ausgeprägt.

Der Bebauungsplan 448 von 1961 wurde noch auf der Grundlage der Staffelbauordnung von 1917 bzw. 1940 erlassen und setzt für den gesamten Bereich Gewerbeklasse II fest. Danach sind hier Nutzungen zulässig, die sich störend auf die vorhandenen Wohngebiete sowie die benachbarten kulturellen Einrichtungen auswirken könnten. So sind z.B. Kraftwagenreparaturanstalten, Transportunternehmen, Lager von Kohle u.v.m. zulässig.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anfang des 20. Jahrhunderts geplante Hauptverkehrsstraße. Erkennbar ist dies im nordwestlichen Teil des Baublocks. Dieser Bereich wurde als Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Die hier zum größten Teil noch vorhandenen Gebäude sollten abgerissen werden. Diese Planung wurde in den 1980er Jahren aufgegeben.

Die Gebäude aus den 1960er Jahren vor dem Theater entsprechen aber diesem Bebauungsplan. Die Häuserflucht wird infolge der damaligen Planungsvorstellung erklärbar.

### **Städtebauliche Missstände:**

Es kann festgestellt werden, dass in diesem Teil des Stadtquartiers städtebauliche Missstände in hohem Maße vorliegen. Diese beziehen sich auf die Funktionsfähigkeit des Gebietes. Es fehlt eine der Bedeutung des Baublocks angemessene räumliche Ausgestaltung, um die diesem Bereich zugewiesenen Aufgaben erfolgreich bewältigen zu können.

Folgende Missstände liegen vor:

- Das Quartier wird nicht entsprechend seiner zentralen Lage genutzt. Dies betrifft die Art und das Maß der tatsächlichen Nutzung in bestimmten Teilbereichen. Daher ist die Funktionsfähigkeit des Gebiets geschwächt.
- Die Wohn- und Lebensqualität ist beeinträchtigt. Dies gilt bezüglich:
  - der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden,
  - der Auswirkungen der vorhandenen Mischung,
  - der Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand.
- Das Theater ist unzureichend erschlossen. Die benachbarten Nutzungen werten diesen Kulturstandort ab.

#### 4.1.3 Baublöcke 434-20 und 434-21

##### **beiderseits des Waller Rings, zwischen Waller Heerstraße, Lauenburger Straße, Bahnanlagen und Wiedaustraße**

Die beiden Baublöcke liegen an den Hauptverkehrsstraßen Waller Ring/Waller Heerstraße. In direkter Nachbarschaft liegt der Bahnhof Walle. Dieser Teil des Untersuchungsgebiets befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils.

Beide Blöcke am Waller Ring beherbergen eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen. So wird an der Waller Heerstraße und auf der nördlichen Seite des Waller Rings gewohnt und im Erdgeschossbereich gibt es Geschäfte des Einzelhandels, Dienstleistungen und Schankwirtschaften.

Zwei Bordelle sind hier ebenfalls ansässig. Vor allem bei dem Standort in der Lauenburger Str., im Baublock 434-20, in direkter Nachbarschaft zum Waldau-Theater, sind negative Ausstrahlungseffekte anzunehmen. Die "Vergnügungsadresse" in der Wiedaustraße wirkt dagegen eher klein und unscheinbar.

Trotz der zentralen und gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet kann, zumindest in Teilbereichen, von einer Unterausnutzung der Flächen gesprochen werden. Ein großer Anteil der Grundstücke wird in beiden Gebietsteilen als Stellplatz und für Lagerzwecke genutzt. Auch unbebaute, als Baulücken einzustufende Grundstücke, wie z.B. an der Ecke Waller Ring/Waller Heerstraße, gibt es in diesem Teil des Untersuchungsgebiets.

Im Baublock 434-21, direkt neben dem Walle-Center und südlich der Bahnanlagen, stehen Schuppen aus der Nachkriegszeit. Besonders augenfällig unzumutbar ist das kleine eingeschossige Barackenhaus Wiedaustraße 10, in welchem gewohnt wird! Hier ist auch die Hauptzufahrtstraße für den Lieferverkehr sowie für die motorisierten Kunden des Walle-Centers. Direkt benachbart dieser Wohnnutzung ist der große, flächeneinnehmende Stellplatz. In den anderen Schuppen werden Baumaterialien gelagert.

Im Baublock 434-21 sind in dem großen Einzelhandelsgebäude Leerstände festzustellen. Dies wird durch das im Jahr 2000 neu eröffnete benachbarte Einzelhandelszentrum erklärbar. So sind vormals im Baublock 434-21 ansässige Betriebe in das Walle-Center umgezogen. Ein Nutzungskonzept für diesen Bereich fehlt: Bretterbuden, die behelfsmäßig nach dem 2. Weltkrieg errichtet wurden, stehen neben Neubauten der 1980er Jahre.

Die Wiedaustraße zwischen Walle-Center und Baublock 434-21 erinnert eher an eine verwaiste Hinterhofsituation, die im krassen Gegensatz zu der nebenan gepflegten Einkaufswelt steht.

Betrachtet man die Gebäudestruktur, so fällt das Gebäudeensemble an der Waller Heerstraße im Baublock 434-20 auf. Diese Bremer Reihenhäuser wurden um 1900 mit geschlossenen verglasten Veranden errichtet. Sie stellen in ihrer Ausformung eine Epoche der Bremer Baugeschichte dar und sind gerade im Stadtteil Walle nur noch sehr selten vorhanden.

Im Gegensatz dazu verursachen die Gebäude bzw. "Buden" an der Wiedaustraße durch Größe und Gestaltung räumliche Missstände. Verwaorungstendenzen sind zu beobachten.

Auffällig ist im Baublock 434-20 der hohe Anteil an Mietwohnungen. Er liegt mit 86 % deutlich über dem Waller bzw. dem gesamtstädtischen Durchschnitt (67% bzw. 68 %). Offenbar ist hier das Interesse, an diesem Ort Wohneigentum zu bilden, gering ausgeprägt. Vor allem das Wohnen in den viergeschossigen Gebäuden am Waller Ring wird durch den Kraftfahrzeug-Verkehr gestört. Diese Wohnungen sind sehr hohen Lärmimmissionen ausgesetzt. Im rückwärtigen Bereich bieten die Balkone der Wohnungen ebenfalls keine hohe Aufenthaltsqualität. Hier blicken die Bewohner hauptsächlich auf Stellplatzanlagen und Lagerräume. Die Wohnbedingungen können aufgrund dieser Umstände und Lagekriterien nicht als gut bezeichnet werden.

Für den Baublock 434-20 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans 448 von 1961, der noch auf der Grundlage der alten Staffelbauordnung erarbeitet wurde. Er setzt Gewerbeklasse 2 fest. Damit sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen erheblich stören könnten.

Für den Baublock 434-21 weist der Bebauungsplan 599 von 1967 Mischgebiet aus. Im Rahmen der in den 1960er Jahren geplanten "autogerechten Stadt" setzt der Bebauungsplan eine Verbreiterung des Waller Ringes fest. So liegt z.B. das Gebäude Waller Ring 121 zum Teil auf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

### **Städtebauliche Missstände**

- Das Quartier wird nicht entsprechend seiner zentralen Lage genutzt. Daher ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes geschwächt.
- Die Wohn- und Lebensqualität ist, zumindest in Teilbereichen, gemindert. Für die dort lebenden und arbeitenden Menschen bestehen bezüglich:
  - der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden,
  - der Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustanderhebliche Beeinträchtigungen.

#### 4.1.4 Baublock 434-53

##### **zwischen Waller Heerstraße, Geestemünder Straße, Auf dem Pickkamp und Waller Ring**

Entgegen der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets wurde der gesamte Baublock in die Analyse miteinbezogen. Eine Bewertung dieses Stadtraums und das Feststellen von städtebaulichen Missständen ist nur bei Betrachtung des gesamten Baublocks möglich, da, wie im weiteren gezeigt wird, Mängel ebenfalls im Blockinnenbereich, und damit außerhalb des Geltungsbereichs des Untersuchungsgebietes, gesehen werden.

Der Baublock kann bezüglich seiner Nutzungsstruktur in drei Bereiche aufgeteilt werden:

- Der südliche Teil (Waller Heerstraße / Geestemünder Straße / Auf dem Pickkamp) wird als Wohngebiet eingestuft. Lediglich im Erdgeschossbereich an der Waller Heerstraße werden Dienstleistungen angeboten.
- Der mittlere Teil (Waller Heerstraße / Auf dem Pickkamp) wird hinter den Wohnhäusern an der Waller Heerstraße bis zur Straße Auf dem Pickkamp gewerblich genutzt.
- Der nördliche Teil (Waller Heerstraße / Waller Ring / Auf dem Pickkamp) ist durch Wohnen mit Ladengeschäften in der Erdgeschosebene geprägt. Im Innenbereich befinden sich gewerbliche bzw. Lagernutzungen.

An der Waller Heerstraße dominiert zum größten Teil die zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung. Aber auch eingeschossige Reihenhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss sind hier noch vorhanden. Bemerkenswert ist die stark ausgeprägte Wohnnutzung, die hier auf vielen Grundstücken ebenfalls im Erdgeschoss bzw. Hochparterre anzutreffen ist. In diesem Punkt unterscheidet sich dieser Baublock ganz wesentlich von den benachbarten Baublöcken an der Waller Heerstraße. Zum Teil ist die Bausubstanz erneuerungsbedürftig. Einige Grundstücke machen einen verwahrlosten Eindruck.

Korrespondierend mit der kleinteiligen "Bremer Haus"-Bebauung an der Waller Heerstraße liegen Vorgärten zwischen öffentlicher Straße und den Gebäuden. Sie sind in Teilen begrünt, noch sehr gut erhalten und stellen gelungene Beispiele einer "halbprivaten" Zone dar. Häufig ist die gesamte Vorgartenzone aber auch einfach mit Steinplatten bedeckt.

Der öffentliche Straßenraum wird vollkommen von Verkehrswegen und öffentlichen Stellplätzen eingenommen. Straßenbäume fehlen völlig.

Es ist festzustellen, dass das direkt gegenüberliegende Walle-Center auf den Baublock 434-53 bisher positive Impulse ausgelöst hat. So wurden jahrelang leerstehende Räume bzw. Ladengeschäfte wieder vermietet und sanierungsbedürftige Gebäude an der Waller Heerstraße instandgesetzt und modernisiert.

Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil älterer Bewohner in diesem Baublock. Er liegt bei rund 21 %, und damit 3 % über dem Durchschnitt des Stadtteils. Umso bedeutender ist das Angebot des gegenüberliegenden Einkaufsbereichs Walle-Center für die Versorgungsqualität.

Der Bebauungsplan 767 von 1972 setzt keine Grundflächenzahl fest. Fast der gesamte Baublock wird als überbaubare Fläche ausgewiesen. Man ging bei der Planfestsetzung in den 1970er Jahren fälschlicherweise davon aus, dass die Maßzahlen der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) automatisch gelten. Ein heute beantragtes Vorhaben muss daher in diesem Falle nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) beurteilt werden. Der hohe Grad an Überbauung im Blockinnenbereich ist aufgrund der unklaren Bestimmungen im Bebauungsplan erklärbar.

**Städtebauliche Missstände:**

- Der bauliche Zustand von einem Teil der Gebäude ist instandsetzungs- bzw. sanierungsbedürftig.
- Der Blockinnenbereich ist zum größten Teil bebaut. Dies führt zu einer mangelnder Belichtung, Besonnung und Belüftung, zumindest der Erdgeschossbereiche. Zum anderen fehlen private Frei- und Grünflächen.
- Die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten mindert die Lebensqualität in diesem Stadtquartier.

## 4.2 Ortsteil Westend

### 4.2.1 Baublöcke 433-3, 433-4 und 433-5 zwischen Gerdstraße, Burchardstraße, Gustavstraße und Waller Heerstraße

Der Baublock 433-3 kann bezüglich der Nutzungsstruktur in zwei Bereiche aufgeteilt werden: Die Gerdstraße ist vor allem durch Garagenhöfe geprägt, während an der Burchardstraße gewohnt wird. Dabei sind die Wohnhäuser in einem sehr guten Zustand und stellen als Ensemble einen wertvollen, erhaltenswerten Bautyp des "Bremer Hauses" in Walle (Arbeiterhaus) dar. Nur in der Burchardstraße 2 a wird dieser Zustand gebrochen. Hier steht eine eingeschossige Ruine.

Der Baublock 433-4 kann als typisches Mischgebiet bezeichnet werden. An den Wohnstraßen wird fast ausschließlich gewohnt, an der Waller Heerstraße wird ebenfalls gewohnt und im Erdgeschossbereich werden Dienstleistungen (kommerzielle sowie gemeinnützig-soziale) angeboten. Im Blockinnenbereich befinden sich gewerbliche Betriebe sowie ein Wohnhaus. Insgesamt macht der Baublock einen guten und gepflegten Eindruck. Es kann von ausreichenden Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen ausgegangen werden. Die Hofgärten sind zum größten Teil begrünt.

In großen Teilbereichen handelt es sich um erhaltenswerte Bauensembles.

Im Baublock 433-5 wird vor allem gewohnt. In der Erdgeschoßzone an der Waller Heerstraße bietet der Einzelhandel seine Waren an und Restaurants ihre Speisen. Geschäfte mit einer langen Tradition, wie "Lampen Meyer", sowie Restaurants, die bei schönem Wetter auch auf der Straße bedienen und zum Essen einladen, schaffen eine städtische Atmosphäre.

Abweisend stellt sich in diesem Block lediglich der Außenbereich des türkischen Vereins dar. Eine karge Hausfassade mindert die Qualität der ansonsten hochwertigen Straßenraumfront an der Waller Heerstraße.

Der Raum an der Ecke Burchardstraße/Dietrichstraße, westlich der Eisenbahnanlagen, weist gestalterische Mängel auf: Die Garagennutzung ist bezüglich der Raumaufteilung wenig effektiv, der Raum wirkt öde und durch seine vollständige Versiegelung kalt und abweisend.

Bezüglich der Verkehrsflächen ist festzustellen: Die Nebenstraßen der Waller Heerstraße sind sehr eng. In der Burchardstraße wird auf beiden Seiten der Straße geparkt, so dass die Fußgängerwege nur noch im "Gänsemarsch" genutzt werden können. Die Kraftfahrzeugfläche lässt mit einer verbleibenden Breite von 4 m Begegnungsverkehr kaum zu. Die Bewohner der Burchardstraße haben zur "Selbsthilfe" gegriffen und ein "Achtung Kinder" auf die Straße gemalt.

Noch beengtere Verhältnisse gibt es in der Dietrichsstraße. Hier ist das Parken auf beiden Straßenseiten gar nicht möglich. Daher wechselt der Parkstreifen, der rund die Hälfte des Gehwegs einnimmt, in bestimmten Abständen. Straßenbäume fehlen in der Burchard- und der Dietrichstraße.

Die Gustavstraße wurde im Jahre 2000 als Einbahnstraße umgestaltet. Der ruhende Verkehr wurde neu geordnet, Straßenbäume gepflanzt und ein Fahrradweg angelegt.

Die Bewohnerstruktur im Baublock 433-3 weicht von dem im Untersuchungsgebiet im allgemeinen vorkommenden Gefüge ab. So liegt der Anteil an Mietwohnungen in diesem Baublock bei über 75 %, der Anteil an Bewohnern unter 18 Jahre bei knapp 30 %, und damit weit über dem Durchschnitt von Walle, der bei knapp 16 % liegt. Auch der Ausländeranteil liegt ebenfalls sehr hoch (37,6 %). Damit stellt dieser Baublock aufgrund des hohen Anteils an jungen Menschen, die erfahrungsgemäß in der näheren Umgebung Freiräume suchen, und dem hohen Mietwohnungsanteil, verbunden mit dem geringen Anteil an privaten Grünflächen im Blockinnenbereich, ein Baugebiet dar, in welchem der öffentlichen Raum Erholungsfunktionen wahrzunehmen hat, diese aber infolge seiner mangelnden Ausstattung nicht erfüllen kann.

Die Art der Nutzung wird vom Bebauungsplan 1906 von 1989 festgelegt, und zwar Misch- und Kerngebiet. Vergnügungsstätten sind nur an der Waller Heerstraße Ecke Dietrichstraße zulässig. Somit ist die Spielhalle in der Waller Heerstraße 45 planungsrechtlich zulässig.

**Städtebauliche Missstände:**

- Es fehlen Grün- und Freiflächen.
- Beengte Straßenräume und ein hoher Stellplatzdruck mindern die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
- Das Quartier wird von dem Kraftfahrzeugverkehr der Waller Heerstraße und dem Bahnverkehr der Eisenbahnlinie Bremen-Bremerhaven durch Lärmgeräusche belastet.

#### **4.2.2 Baublöcke 433-6, 433-7 und 433-8 zwischen Gustavstraße, Osterfeuerbergstraße (beiderseits), Bergerstraße (beiderseits) und Waller Heerstraße**

Dieser Abschnitt kann in verschiedene Nutzungszonen eingeteilt werden:

- Die Waller Heerstraße ist von gemischter Nutzung geprägt.
- Beiderseits der Osterfeuerbergstraße und Bergerstraße wird gewohnt.
- Auf den hinteren Grundstücksflächen an der Osterfeuerbergstraße, die vor allem durch die Schallemissionen der Bahn belastet werden, sind gewerbliche Nutzungen vorzufinden, sowie ebenfalls Stellplatz- bzw. Garagenanlagen.
- Verstreut über das Quartier liegen, umgeben von Wohnhäusern, Vergnügungs- und Freizeitbetriebe.
- Ungenutzte Flächen befinden sich südlich der Bahnanlagen.

Der Anteil ausländischer Bewohner ist in diesen Baublöcken mit rund 30 % überdurchschnittlich hoch. Angebote islamischer bzw. türkischer Vereine haben daher großen Zulauf. Die Vereinslokale weisen räumliche Mängel auf, ihre unmittelbare Umgebung wirkt verwahrlost und das äußere Erscheinungsbild ist durch einen abweisenden Charakter geprägt.

Der öffentliche Raum in der Waller Heerstraße und in der Osterfeuerbergstraße ist lediglich mit den notwendigsten Elementen ausgestattet. Straßenbäume fehlen. Da keine Stellplatzordnung vorgegeben ist, parkt man in der Osterfeuerbergstraße ohne System in zwei Reihen sowie auf dem Bürgersteig.

Die Bergerstraße ist eine reine Wohnstichstraße. Das Kfz-Verkehrsaufkommen kann als gering eingestuft werden. Auf dem Wendepunkt spielen Kinder Fußball, fahren Dreirad usw.. Dieser von den Kindern selbst angeeignete Raum reicht in die Bahnanlagen hinein, Absperrungen fehlen. Die Flächen der Bahnanlagen sind nicht abgesichert.

Der Anteil an Mietwohnungen liegt in diesem Teil des Untersuchungsgebiets mit 75 % überdurchschnittlich hoch. Ebenfalls über dem Durchschnitt liegt der Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren mit rund 20 %. Die Zahlen verdeutlichen einen hohen Bedarf an Spielmöglichkeiten für die in großer Zahl hier wohnenden Kinder und Jugendliche, die vor allem in Mietwohnungen leben und nicht über private Grün- und Freiflächen verfügen. Öffentliche Spielplätze sind nur über große Entfernungen, d.h. über 250 m, und z.T. nur durch Überwindung von Barrieren (Waller Heerstraße) zu erreichen. Die Kinder spielen daher gerade in diesem Quartier verstärkt auf der Straße.

Für einen Teil des Quartiers, in der Hauptsache an der Waller Heerstraße, setzt der Bebauungsplan 1906 (seit 1989 rechtskräftig) die Art der Nutzungen fest. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Ihre tatsächliche Existenz entspricht daher nicht dem geltenden Planungsrecht.

**Städtebauliche Missstände:**

- Im Quartier gibt es Nutzungskonflikte, vor allem zwischen Wohnen und Freizeit- bzw. Vergnügungsstätten.
- Die Gestaltung des Raums ist abschnittsweise mangelhaft. Das Spektrum reicht von verwahten Bereichen bis hin zu Mängeln in der baulichen Beschaffenheit der Gebäude.
- Die Aufenthaltsqualität des Straßenraums ist durch das Parken auf den Gehwegen gemindert.
- Kinderfreundliche wohnungsnaher Spiel- und Erholungsflächen fehlen.

#### **4.2.3 Baublock 433-9 / 434-54 zwischen Helgolander Straße, Vegesacker Straße, Geestemünder Straße und Waller Heerstraße**

Der größte Teil des Baublocks wird von dem Schulzentrum an der Helgolander Straße und dem Spielplatz eingenommen. Auf den noch verbleibenden Grundstücken ist eine geschlossene Straßenrandbebauung mit Wohnhäusern vorzufinden. Diese sind zu großen Teilen noch in ihrem Originalzustand vorhanden (Erbauung ca. um 1900). Die Kraftfahrzeuge parken zur einen Hälfte auf dem Gehweg und zur anderen Hälfte auf der Fahrbahn, so dass der ohnehin schmale Weg für Fußgänger kaum noch nutzbar ist.

Der Spielplatz ist nur von der verkehrsreichen Waller Heerstraße erreichbar. Vor allem für kleinere Kinder ist der Eingangsbereich somit gefährlich und immissionsbelastet. Eine Verbindung zwischen der Hoffläche der Schule an der Helgolander Straße und dem Spielplatz fehlt. Der Zaun zwischen diesen beiden Freiflächen wird zwar regelmäßig von Kindern "geöffnet", genauso regelmäßig wird er aber von der Schule geschlossen.

Es ist nicht nur die fehlende bzw. unzureichende Zuwegung zu bemängeln, die Spielflächen und -geräte befinden sich z.T. auch in einem beklagenswerten Zustand.

Die Gaststätte "Volle Pulle" direkt neben dem Spielplatz und seinem Eingangstor kann zu Störungen des Spiels führen, wovon spielende Kinder und Begleitpersonen, aber auch Straßenpassanten betroffen sind. Betrunkene Gäste der Gaststätte nutzen zeitweise den Spielplatz und vertreiben somit die Kinder. Das bis zur Grundstücksgrenze errichtete Gaststättengebäude sowie auch die benachbarten Gebäude an der Waller Heerstraße weisen bauliche Mängel auf.

Der Anteil an Mietwohnungen liegt mit rund 86 % recht hoch. Erklärlich wird dadurch die z.T. vernachlässigten Vorgartenbereiche und die Abfalllagerung vor den Häusern.

#### **Städtebauliche Missstände**

- Die Ausstattungsqualität der Spielflächen ist mangelhaft, eine Anbindung des Spielplatzes an die benachbarten Wohngebiete und an die Schule fehlt.
- Die Aufenthaltsqualität im Straßenraum wird durch parkende Kraftfahrzeuge auf dem Gehweg gemindert.
- Die bauliche Beschaffenheit der Gebäude an der Waller Heerstraße weist Missstände auf.

#### 4.2.4 Baublock 433-14

##### **zwischen Elisabethstraße, Zietenstraße, Helgolander Straße und Waller Heerstraße**

Der Baublock wird durch eine Vielzahl von Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Kultur, soziale Infrastruktur usw.) geprägt. Diese haben z.T. eine überörtliche Bedeutung (z.B. Kino 46, Turnier-Tanz-Club, Teppich-Center usw.).

Das im Zentrum des Baublocks gelegene Medienzentrum lädt zu Filmvorführungen, Informationsveranstaltungen, Ausstellungen usw. ein. Auch ein Tanzclub ist hier beheimatet. Dieser wird häufig auch von Bewohnern aus benachbarten Stadtteilen besucht. Der Eingangsbereich wirkt durch die den Platz umgrenzenden bröckelnden Fassaden, die Plakاتفetzen an den Wänden und der Graffiti schäbig. Die vollkommen versiegelte Stellplatzanlage vor dem Medienzentrum verstärkt diesen negativen Eindruck.

Die vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäude an der Waller Heerstraße prägen den Stadtraum. Sie stellen ein denkmalwertes und gut erhaltenes Gebäudeensemble aus der Jahrhundertwende dar. Hier entstanden die für die Jahrhundertwende, also um 1900, so 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.

Die benachbarten Nutzungen, die eingeschossige Bebauung an der Waller Heerstraße bzw. der ungestaltete Parkplatz, mindern diese o.g. städtebaulichen Qualitäten jedoch wieder ab.

Der Kundenparkplatz des Teppich-Centers mit einer Fläche von rund 2.500 qm wird in seiner Gänze nicht benötigt. Die asphaltierte Fläche wird kaum genutzt. Der große alte Laubbaum am Rande des Parkplatzes direkt an der Waller Heerstraße wertet diesen Straßenraum auf und stellt einen markanten Orientierungspunkt dar. Die rückwärtigen Gartenanlagen der Häuser an der Elisabethstraße sind infolge dieser kahlen leeren Parkplatzfläche für jeden einsehbar.

#### **Städtebauliche Missstände:**

- Die räumliche Ausgestaltung und Erschließung ist im Hinblick auf die kulturellen Aufgaben, die diesem Baublock zukommen, mangelhaft.
- Zum Teil werden die Grundstücke nur mit eingeschossigen Gebäuden und Teile davon gar nicht genutzt. Dies entspricht nicht der zentralen Lage des Gebietes und stellt eine Unterausnutzung dar.

#### **4.2.5 Baublöcke 433-15 und 433-16 (zum Teil) zwischen Reuterstraße, Hoffnungstraße (beiderseits), Elisabethstraße und Waller Heerstraße**

Beide Blockbereiche sind durch eine einheitliche hohe bauliche Ausnutzung mit Bremer Häusern gekennzeichnet. Vereinzelt werden Dienstleistungen angeboten. Insgesamt ist dieser Teil des Untersuchungsbereichs hauptsächlich durch die Wohnnutzung geprägt.

Die privaten Grundstücksflächen vor den Wohnhäusern sind fast durchgängig versiegelt. Da auch im öffentlichen Raum Bäume fehlen, wirkt dieser Straßenraumabschnitt besonders trist.

Erhebliche Mängel sind beim Gebäude an der Waller Heerstraße 32, Ecke Elisabethstraße, festzustellen. Es wirkt abweisend und ungepflegt. Bedenkt man, das in der Nähe der Sitz des Ortsamts mit der Meldestelle für den gesamten Bremer Westen ist, tritt dieser Missstand noch deutlicher hervor. Tagtäglich müssen viele Einwohner an diesem Gebäude vorbei gehen. Dabei ist dieser Missstand nicht nur allein auf die bauliche Situation zurückzuführen. Auch die hier betriebene Nutzung (türkischer Verein) weist Bewohner der Umgebung sowie Passanten ab, sofern sie nicht Mitglied im Verein sind. Ein großes Schild am Eingang verwehrt Nichtmitgliedern den Eintritt.

#### **Städtebauliche Missstände:**

- Der Zustand der versiegelten Vorgartenflächen in der Waller Heerstraße ist mangelhaft und mindert die Aufenthaltsqualität dieses Teilabschnitts der Waller Heerstraße.
- Die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes Waller Heerstraße 32 weist Mängel auf. Die Nutzung in diesem Gebäude mindert die zentrale Lage dieses Straßenabschnittes.

#### 4.2.6 Baublock 433-18

##### zwischen Grenzstraße, Grohner Straße, Reuterstraße und Waller Heerstraße

Der Baublock wird von einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen eingenommen. Von der reinen Wohnnutzung hin zu Dienstleistung, Gewerbe, Einzelhandel, Gaststätte usw.. Auffällig und für den Stadtteil ungewöhnlich ist die reine "Gewerbestraße", die Grohner Straße.

Es bestehen Nutzungskonflikte zwischen den Gast- und Vergnügungsstätten und dem Wohnen. Gemäß Bebauungsplan 1758 (seit 1986 rechtskräftig) sind gewerbliche Vergnügungsstätten nicht zulässig. Da die Sauna (inkl. Erotik-Dienstleistung) an der Waller Heerstraße fast rund um die Uhr (9.00 Uhr bis 3.00 Uhr) geöffnet ist und direkt neben Wohngebäuden betrieben wird, ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes durch diese, planungsrechtlich nicht genehmigungsfähige, Vergnügungsstätte gemindert.

Der Baublock weist mit 77 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Mietwohnungen auf. In diesem Teil des Untersuchungsgebiets ist der Freiflächenanteil besonders gering.

Vorhandene Freiflächen dienen lediglich als Stellplatz. Das Eckgrundstück Grohner Straße / Grenzstraße wird als PKW-Stellplatz (zwischen-)genutzt. Es macht einen verwahrlosten und ungepflegten Eindruck.

Der Straßenraum der Grenzstraße erweckt einen besonders tristen und öden Eindruck. Es fehlen Bäume. Die Fassadenfarbe der Gebäude bröckelt zum Teil ab. Vor allem die Einmündung in die Waller Heerstraße hat gestalterische Mängel.

#### **Städtebauliche Missstände:**

- Nutzungskonflikte zwischen dem Wohnbereich und der Vergnügungsstätte schwächen die Funktionsfähigkeit des Gebiets.
- Es fehlen Grün- und Freiflächen.
- Die unbebaute Fläche wirkt verwahrlost. Die Zwischennutzung, das Abstellen von Kraftfahrzeugen, verstärkt diese negative Raumwirkung.

#### 4.2.7 Baublock 433-19

##### **zwischen Grenzsstraße, Utbremer Straße und St.-Magnus-Straße**

Der untersuchte Teil dieses Baublocks ist sehr dicht bebaut. Die in den 1960er und 1980er Jahren errichteten Gebäude haben einen hohen Anteil an Mietwohnungen ab dem ersten Geschoss. Der geringe Anteil an privatem Grün kann als Mangel bezeichnet werden.

Hervorzuheben ist vor allem das Gebäude Utbremer Straße 116 bis 124 aus den 1980er Jahren: Hier ragen die Erker in den öffentlichen Straßenraum hinein. Diese Bauausführung mindert die ohnehin karge Straßenraumqualität zusätzlich. Der Straßenraum wird im Kreuzungsbereich Utbremer Straße / St.-Magnus-Straße vorwiegend durch die mehrspurige Kraftfahrzeugfläche eingenommen. Flächen für eine Straßenbegrünung fehlen.

Die nicht bebauten südlichen Teilbereiche werden als Schulhof der angrenzenden Schule genutzt. Diese Freiräume sind auch außerhalb der Schulzeit nutzbar.

##### **Städtebauliche Missstände:**

Die Missstände beziehen sich vor allem auf den Straßenraum, der durch die Bauten und Verkehrsflächen in seiner Aufenthaltsqualität gemindert wird.

#### 4.2.8 Utbremer Straße

##### **zwischen St.-Magnus-Straße und Hansestraße**

(zwischen den Baublöcken 433-8, -49, -50, -51, -52 und -26)

Die durch Kraftfahrzeugverkehre stark belastete Utbremer Straße erschließt im nordöstlichen Bereich die Post, Telekom sowie ein Gewerbegebiet. Im südwestlichen Bereich grenzt an die Straße ein Wohngebiet, das aber nicht über die Utbremer Straße erschlossen wird.

Die Qualität des Wohnens wird von den hohen Verkehrslärmimmissionen stark beeinträchtigt. Die zum Teil zwischen den Wohngärten gesetzten eingeschossigen Läden können diese Immissionen nur zum Teil auffangen.

Straßenbäume befinden sich nur im Mittelstreifen der Utbremer Straße. Am Randstreifen, auch zur Verminderung der Immissionsbelastung für die angrenzende Wohnbebauung, fehlen Bäume.

##### **Städtebauliche Missstände:**

Die verkehrsreiche Straße verfügt nicht über eine ausreichende straßenbegleitende Begrünung. Dementsprechend werden die benachbarten Nutzungen in ihrer Qualität gemindert.

#### 4.2.9 Quartier um den Wartburgplatz

(zwischen den Baublöcken 433-22, -23, -24, -25, -27, -43, -44, -45 und -46)  
Auch dieses, bisher nicht im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes gelegene Stadtviertel, wurde in die Untersuchung mit einbezogen, nachdem städtebauliche Missstände hier ebenfalls vermutet werden mussten. Der Wartburgplatz und die Wartburgstraße versorgen die Bewohner des Ortsteils Westend mit Waren und Dienstleistungen.

Der östliche Bereich, am Wartburgplatz, wird von ost-west-ausgerichteten Reihenhauszeilen begrenzt, deren Stichstraßen auf den Platz münden. Am nördlichen Platzbereich entsteht zur Zeit ein platzbegrenzender Neubau (Sparkasse usw.). Der Platz erweckt einen kargen und tristen Eindruck. Es fehlt eine räumliche Fassung.

Der weitaus größte Teil des Platzes wird an drei Vormittagen als Markt genutzt, ansonsten als Pkw-Stellplatz. Somit stehen die Flächen nicht zur Freizeit- und Erholungsnutzung für die Wohnbevölkerung zur Verfügung. Die Aufenthaltsqualität des Platzes wird durch die Stellplatznutzung erheblich gemindert.

Dementsprechend halten sich außerhalb der Markttage selten Bewohner auf dem Platz auf.

Im westlichen Bereich, an der Wartburgstraße, befinden sich straßenbegleitende dreigeschossige Gebäude mit Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften in der Erdgeschosszone. Der Gehweg an der Wartburgstraße ist sehr schmal. Dieser Straßenraum wird durch einen nur 2 m breiten Fußgängerweg, 1,50 m breiten Fahrradweg und 2 m breiten Parkstreifen aufgeteilt. Die Fußgänger- und Fahrradverkehre sind aufgrund der Enge in einer permanenten Konfliktsituation. Tätigkeiten, wie z.B. Einkaufen, Bummeln oder Verweilen werden durch diese Nutzungsaufteilung beeinträchtigt.

Die Grünanlage an der Hansestraße (ehemaliger Spielplatz) ist stark immissionsbelastet. Die Wohnbereiche der angrenzenden Bebauung werden ebenso gestört. Zwischen 15.00 und 19.00 Uhr wurden auf der Hansestraße bis zu 5.000 Kraftfahrzeuge gezählt<sup>13</sup>, wobei vor allem der hohe Anteil der Lastkraftwagen die Lärm- und Luftbelastung zusätzlich erhöht.

Die Altersstruktur der Wohnbevölkerung, die in den Wohngebieten um den Platz herum lebt, weicht erheblich vom Durchschnitt in Walle sowie der Gesamtstadt ab: Sind im Stadtteil Walle durchschnittlich ca. 18 % der Bewohner über 65 Jahre, so sind es in diesem Teil des Untersuchungsgebiets über 20 %, zum Teil über 30 % und 40 %! Die aufgrund dieser starken Überalterung des Gebiets resultierende mangelnde Mobilität der Bewohner verdeutlicht den hohen Stellenwert, den die örtlichen Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen haben. Der dreimal in der Woche stattfindende Markt wird besonders von älteren Menschen frequentiert, die diese Form des Einkaufens schätzen. Soziale Kommunikation, Pflege der Nachbarschaft, Überschaubarkeit beim Einkaufen spielen hier eine wichtige Rolle.

---

<sup>13</sup> Daten vom Amt für Straßen und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen, 1999

**Städtebauliche Missstände:**

- Die Funktionsfähigkeit des Wartburgplatzes wird durch die Stellplatznutzung und fehlende Gestaltung gemindert.
- Die Erdgeschosszone an der Wartburgstraße wird durch die beengten Verkehrsflächen für Fußgänger in ihrer Qualität und Funktionsfähigkeit geschwächt.
- Die Grünfläche an der Hansestraße kann aufgrund der starken Immissionsbelastung nicht zum Erholen und zum Spielen genutzt werden.

### 4.3 Ortsteil Osterfeuerberg

#### 4.3.1 Baublock 435-12

##### **zwischen Ratzeburger Straße, Glücksburger Straße, Sonderburger Straße und Osterfeuerberger Ring**

Der Baublock liegt direkt am Bahnhof der Eisenbahnlinie Bremen - Bremerhaven und am Osterfeuerberger Ring, einer Straße, die von Kraftfahrzeugen stark frequentiert wird. Aus diesem Grund ist zumindest der Bereich am Osterfeuerberger Ring und an der parallel zur Bahn verlaufenden Ratzeburger Straße stark immissionsbelastet.

In dem Baublock wird vor allem gewohnt. Dabei prägt die Wohnzeile an der Ratzeburger Straße (sozialer Wohnungsbau) den Raum im westlichen Bereich. Für die Fahrgäste der Bahn ist dieser Wohnblock vom hochgelegenen Bahnsteig des Waller Bahnhofs einsehbar.

Die Ratzeburger Straße hat eine ca. 10 m breite Fahrbahn. Weder der ruhende noch der fahrende Verkehr benötigen eine derartige Straßenbreite. Der Brückenbaukörper der Eisenbahn an der Ratzeburger Straße gegenüber der Wohnzeile wirkt öde und abweisend. Verstärkt wird dieser Mischstand noch durch die seit 2001 direkt gegenüber der Wohnzeile an der Ratzeburgerstraße stehenden Recycling-Container. Die Wohnqualität wird seitdem nicht nur durch die Lärmemissionen der Bahnanlagen und des Kraftfahrzeugverkehrs am Osterfeuerberger Ring, sondern nun auch durch das Abladen von Wertstoffen in die Container beeinträchtigt. Dieser Container-Standort mindert ebenfalls das Straßenbild.

Ein Spielhaus am Osterfeuerberger Ring bietet den Kindern der Nachbarschaft eigene Lebensräume. Die durch die Begrünung und Abschirmung ein wenig versteckten Spielmöglichkeiten sind als spieltauglich und attraktiv zu bezeichnen.

Der östliche Bereich des Baublocks, an der Sonderburger Straße, wird von kleinen, einfachen Reihenhäusern eingenommen. Hier fallen die schlechten Belichtungsverhältnisse der Hofbereiche aufgrund der starken Verdichtung auf.

Der Straßenraum der Sonderburger Straße wirkt monoton und farblos, der Straßenbelag ist schadhaft. Die Vorgärten sind fast alle versiegelt und verstärken zusammen mit den teilweise gestalterisch wenig ansprechenden Wohnhäusern den kargen Eindruck.

Der Bebauungsplan 599 (seit 1967 rechtskräftig) setzt den gesamten Block als Mischgebiet fest. Im westlichen Teil wird die überbaubare und nicht überbaubare Fläche genau bestimmt. Im östlichen Teil ist fast die gesamte Fläche als überbaubare Fläche angegeben. Der starke Versiegelungsgrad des östlichen Bereichs entspricht somit den Bebauungsplanfestsetzungen. Tatsächlich nimmt hier auch im Inneren des Blocks die gewerbliche Nutzung einen relativ großen Raum ein und verursacht die Beeinträchtigungen der Wohnqualität in der Sonderburger Straße.

### **Städtebauliche Missstände**

- Die Wohnverhältnisse sind in bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen im östlichen Teil des Baublocks, an der Sonderburger Straße, mangelhaft.
- Der große Anteil an unbebauter, aber versiegelter Fläche im Blockinnenbereich mindert die Wohnqualität.
- Die Emissionen des Verkehrs belasten das Wohnquartier.
- Die Flächen der Erschließungsstraßen sind z.T. zu groß. Sie entsprechen nicht ihrer Funktion.
- Die Straßenbeläge sind schadhaft.

#### **4.3.2 Baublock 435-14**

##### **zwischen Fleetstraße, Glücksburger Straße, Fiegenstraße und Osterfeuerberger Ring**

Dieser nicht im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes gelegene Block wurde in die Untersuchung miteinbezogen, da hier offensichtliche Mängel in der baulichen Gestaltung und der Funktionsfähigkeit des Gebietes vorliegen.

Der Baublock liegt am stark befahrenen Osterfeuerberger Ring. Parallel zur vierspurigen Hauptverkehrsstraße verläuft beiderseits eine Erschließungsstraße. Somit besteht der Osterfeuerberger Ring insgesamt aus sechs Spuren. Die Verkehrsbelastung dieses Straßenzuges ist hoch: rund 4.000 Kraftfahrzeuge zwischen 15.00 und 19.00 Uhr. Dementsprechend ist die Umgebung durch Lärm und Abgase immissionsbelastet.

Dieser Teil des Baublocks wird vor allem von Gewerbebetrieben genutzt. Allerdings sind die Gebäude meist eingeschossig, was weder der zentralen Lage noch dem großflächigen Erschließungssystem in diesem Abschnitt entspricht.

Desweiteren stehen Gebäude leer bzw. in ihnen lagern alte Baugeräte und -materialien, z.B. in dem baufälligen ehemaligen Gewächshaus Osterfeuerberger Ring 12.

Stellplatzanlagen, mit z.T. unverhältnismäßig hohen Erschließungsflächen, komplettieren die Nutzungsstruktur in diesem Stadtquartier. Die Brachen und untergenutzten Grundstücke werten ebenfalls die benachbarten Stadträume ab. Die, wenn überhaupt vorhandene, geringe Gebäudehöhe lässt die Emissionen des Verkehrs ungehindert zu den Wohngebäuden an der Glücksburger Straße dringen.

#### **Städtebauliche Missstände:**

- Die geringe bauliche Dichte entspricht nicht der zentralen Lage des Gebiets und mindert die Qualität des Straßenbilds.
- Die Lagernutzungen werten den Raum ab und schwächen die Funktionsfähigkeit des Quartiers.

#### 4.4 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 Gebiets
  - 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.**

## 5. Maßnahmenkonzept

### 5.1 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. 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".

## 5.2 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, Straßenbelagererneuerung 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</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>

### 5.3 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 Belebungs-effekte. Daher soll das festzulegende Sanierungsgebiet in Erneuerungsbereiche aufgliedert werden. Die Nummerierung der Bereiche dient nicht nur einer formalen Kennzeichnung. Gleichzeitig werden damit die Erneuerungsbereiche in eine Vorrangliste eingeteilt, welche die Grundlage für die weitere Zeit-Maßnahmenplanung darstellt.

<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 Heerstraße</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>

## 5.4 Vorstellung der Maßnahmen in den Erneuerungsbereichen

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

Ziel ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität dieses Straßenraums. Die Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen soll gestärkt werden. Eine gestalterische Aufwertung ist daher erforderlich.

Diesem Projekt wird eine sehr hohe Bedeutung beigemessen. Es hat für alle Bewohner aufgrund seiner Zentralität einen hohen Stellenwert. Da es sich um eine Maßnahme im öffentlichen Raum handelt, kann die Aufwertungsmaßnahme von der Bevölkerung direkt wahrgenommen werden. Dem Projekt wird daher eine Pilotfunktion zugewiesen.

Die Projekte ordnen sich in folgende Maßnahmentypen ein:

<b>Bereich 1</b> laufende Nr. des Projekts	<b>1.1</b> Neuordnung Verkehr	<b>2.5</b> Begrünung
<b>1</b>	Straßenraumbegrünung - "Straßenbäume" zwischen Fahrbahn und Radweg - "Gehwegbäume":  Insgesamt 70 Bäume	
<b>2</b>		Vorgartenbegrünung, ca. 23 Vorgärten
<b>3</b>	Aufpflasterung von Straßeneinmündungen	
<b>4</b>	Verbesserung der Überwegung des Heerstraßenzugs	
<b>5</b>	Verlegung der Taxihaltestelle Waller Ring/Waller Bahnhof	

<b>Projekt 1-1-1.1: Straßenraumbegrünung: Anpflanzung von 70 Bäumen</b>	
Die ehemalige alleeartige Baumbepflanzung ist nur noch in kleinen Teilbereichen vorhanden. Pflanzflächen für Straßenbäume sind nur vereinzelt verfügbar. Da in Teilabschnitten der Waller Heerstraße aufgrund der Flächenknappheit kein Straßenbaum gepflanzt werden kann, werden alternativ Bäume auf Privatgrund bzw. dem Gehweg gesetzt.	
Kostenschätzung: - Anpflanzen von: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 31 Bäume Waller Heerstraße / Utbremer Straße</li> <li>• 39 "Gehwegbäume"</li> </ul> >>>insgesamt 70 Bäume (inkl. Tiefbauarbeiten, Pflanzung, Fertigstellungspflege gärtnerische Arbeiten usw.)	
- Planungskosten, pauschal	
<b>Summe</b>	<b>254.000 €</b>

<b>Projekt 1-2-2.5: Vorgartenbegrünung</b>	
Die Vorgärten an der Waller Heerstraße sind nur zum Teil begrünt. Hier ergeben sich große Potenziale zur Verbesserung der Straßenraumgestaltung und der Aufenthaltsqualität.	
keine Kostenschätzung, da Maßnahme im Privatbereich	

<b>Projekt 1-3-1.1: Aufpflasterung von Straßeneinmündungen</b>	
Ziel ist es, die Sicherheit für die Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen und den Hauptverkehrsstraßenzug durch diese Maßnahme zu betonen.	
Kostenschätzung: Aufpflasterung je Straßeneinmündung im Durchschnitt 5 x 10 m = 50 qm Planungs- und Herstellungskosten: 636 € pro qm, d.h. 31.800 € pro Straßeneinmündung, bei 11 Straßen	<b>350.000 €</b>

**Projekt 1-4-1.1: Verbesserung der Überwegung des Heerstraßenzugs**

Die Barrierewirkung des mit Kraftfahrzeugen stark belasteten Heerstraßenzugs ist zu entschärfen. Dabei kann schon allein durch eine zeitliche Veränderung der Ampelsignalschaltung, mit einer verlängerten Grünphase für Fußgänger, eine spürbare Verbesserung erreicht werden. Unabhängig von dieser kostenlosen Verbesserungsmaßnahme, sollte geprüft werden, ob zusätzliche ampelgeschaltete Fußgängerüberwege auf der Höhe des Kinderspielplatzes und auf der Höhe der Einmündung der Osterfeuerbergstraße im Heerstraßenzug installiert werden können. Dabei ist vor allem der Fahrbetrieb der Straßenbahn zu beachten.

keine Kostenschätzung

**Projekt 1-5-1.1: Verlegung der Taxihaltestelle Waller Ring / Waller Bahnhof**

Der Taxihalteplatz befindet sich heute am Waller Ring, westlich der Waller Heerstraße. Es wird vorgeschlagen, den Taxenstandort zu verlegen. Als Alternative bietet sich die Stellplatzfläche am Waller Ring (neben der vorgeschlagenen Baumreihe gemäß Projekt 1-1-1.1), östlich der Waller Heerstraße, an. Hier kann zum einen eine Verknüpfung zwischen den Verkehrsangeboten der Bahn, der Straßenbahn, dem Bus und dem Taxi hergestellt werden. Zum anderen liegt dieser Standort näher am Ernst-Waldau-Theater. Es werden somit eine größere Anzahl von potentiellen Kunden erreicht.

keine Kostenschätzung

**Gesamtkosten für Bereich 1: 604.000 €**

**Bereich 2: Verbesserung der Bespielbarkeit 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.

<b>Bereich 2</b> laufende Nr. des Projekts	<b>1.2</b> <b>Neugestaltung Freiraum</b>
<b>1</b>	Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Spielplatzes und der Zuwegung

<b>Projekt 2-1-1.2: Verbesserung der Bespielbarkeit des Spielplatzes Helgolander Straße an der Waller Heerstraße</b>	
2.760 qm Spielplatzfläche, 450 qm zusätzliche Wegeanbindung, insgesamt 3.210 qm, Fläche liegt im Eigentum der öffentlichen Hand	
Kostenschätzung: - Herstellungskosten - Planungskosten nach HOAI, Honorarzone III - Beteiligungsprojekt (Kinder)	<b>Summe 225.000 €</b>

**Gesamtkosten für Bereich 2: 225.000 €**

### **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 kann.

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.

<b>Projekt 3-1-1.1: Gestalterische Aufwertung des Straßenraums Lauenburger Straße Ecke Waller Ring</b>	
Es soll ein attraktiver Eingangsbereich zum Theater geschaffen werden. Der Straßenraum ist zu begrünen und neu zu gestalten. Am Waller Ring soll ein Bahnhofsvorplatz entstehen	
Kostenschätzung: - Grunderwerb <sup>14</sup> (Flurstück 550/2) für den Grünzug, 240qm - Abbruch von Buden <sup>15</sup> , ca. 200 cbm,  - Planung und Herstellung von Verkehrsflächen - Stadtplatz 150qm - Gehweg 40x2m=80qm  - Stellplatzanlage 20x5m=100qm  - Straßenleuchten - 30 Bäume (mittelgroßer Straßenbaum)	<b>Summe 156.000 €</b>

<sup>14</sup> einschl. Nebenkosten, Leistung Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) und Substanzwertentschädigung

<sup>15</sup> einschl. Deponiekosten

**Projekt 3-2-1.1: Gestalterische Aufwertung des Straßenraums Lauenburger Straße Ecke Waller Heerstraße**

Im Rahmen der Neuerschließung des Theaters ist die Lauenburger Straße zu einer "Flaniermeile" zu entwickeln. Dementsprechend sollte sie zu einem großzügig begrünten Gehweg umgewandelt werden (mit Fahrradweg, ohne Kfz-Durchfahrt, Ausnahme Anlieger). Dieses Nutzungssystem ist nur vorstellbar, wenn der gesamte (Reise-)Busverkehr und Pkw-An- und Abfahrtsverkehr über Travemünder Straße und Waller Ring bzw. östl. Lauenburger Straße verläuft.

Kostenschätzung: - Planung und Herstellung von Verkehrsflächen: - Gehweg 100x4m=400qm  - Radweg 100x3=300qm  - 30 Bäume	<b>Summe</b> <b>56.000 €</b>
---	------------------------------

**Projekt 3-3-2.2: Modernisierung und Instandsetzung Waller Heerstraße 145 bis 153**

Das Gebäudeensemble kann als denkmalwürdig eingestuft werden. Der bauliche Zustand ist sanierungsbedürftig, vor allem die Gestaltungs- und Bauelemente der Veranden und Fassaden.

keine Kostenschätzung, da Baumaßnahme im Privatbereich

<b>Projekt 3-4-2.3: Bau eines neuen Theaterhaupteingangs an der Lauenburger Straße</b>	
<p>Es ist das Ziel, einen gut sichtbaren und einfach erschlossenen Haupteingang für das Theater zu schaffen. Die vorhandenen "Hinterhof-Eingänge" können dies auch bei einer noch so großen gestalterischen Verbesserung nicht leisten. Daher wird vorgeschlagen, einen repräsentativen Haupteingang am Südeingang, an der Lauenburger Straße, neu zu schaffen.                  Dafür sind Teile der Garagen des Betreibers der Kegelbahnanlage abzureißen. Das Theater-Café wäre durch diesen Vorschlag räumlich betroffen. Das baulich zu verändernde Café könnte sich nach außen öffnen, die Verbindung zur Bahnstation und zur Waller Heerstraße könnte verbessert werden u.v.m..</p>	
<p>Kostenschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunderwerb<sup>14</sup> (Flurstück 412/3) für den Eingangsbereich 500qm</li> <li>- Abbruch Garagenhof<sup>15</sup> 450cbm</li>   <li>- Neubau Haupteingang (inkl. Durchbruch usw.)</li> <li>- Architektenhonorar</li> <li>- Theatervorplatz herrichten 500qm</li>   <li>- 6 Bäume</li> </ul>	<p><b>Summe</b> <b>1.245.000 €</b></p>

<sup>14</sup> einschl. Nebenkosten, Leistung Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) und Substanzwertentschädigung

<sup>15</sup> einschl. Deponiekosten

<b>Projekt 3-5-1.2/2.3: Neugestaltung des Theaterstellplatzes und Herstellung des Grünzugs</b>	
<p>Der hintere Bereich (zwischen Theater und Bahnanlagen) ist als Stellplatzfläche zu ordnen und zu begrünen. Teile dieser Flächen liegen in privater Hand. Hier hat die Stadt bzw. das Theater die Flächen zu erwerben. Dies trifft auf das Flurstück 431/12 zu, das heute als Stellplatzanlage für Theaterbesucher genutzt wird.</p> <p>Die Buden direkt am Bahndamm sind abzureißen. Sie stören die Raumnutzung und –gestaltung. Ebenfalls ist Eigentumserwerb erforderlich. Hier ist der Grünzug "Am Eisenbahndamm" weiter zu entwickeln.</p>	
<p>Kostenschätzung: für Maßnahme 1.2 (Neugestaltung Freiraum):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunderwerb<sup>14</sup> (Flurstück 550/2) für Grünzug, 600qm</li> <li>- Abbruch von Buden<sup>15</sup>, ca. 750 cbm</li> <li>- Grünzug herrichten, 10mx100m= 1.000qm</li> <li>- 20 Bäume beim Grünzug, pro Baum</li> <li>- Straßenleuchten</li> </ul> <p>für Maßnahme 2.3 (Neugestaltung):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunderwerb<sup>14</sup> (Flurstück 431/12) für Theaterstellplatz, 950 qm</li> <li>- Stellplatzanlage 20mx90m=1.800qm</li> <li>- 40 Bäume bei Stellplätzen</li> </ul>	<p><b>Summe</b> <b>413.000 €</b></p>

<sup>14</sup> einschl. Nebenkosten, Leistung Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) und Substanzwertentschädigung

<sup>15</sup> einschl. Deponiekosten

<b>Projekt 3-6-2.4: Baulückenschließung Waller Heerstraße 177</b>	
<p>Das Grundstück gehört zum größten Teil der Stadt und wird lediglich von der Autowaschanlage genutzt. Dies stellt eine Unternutzung dar, zumal für den vorderen Bereich keine direkte Erforderlichkeit der Freihaltung des Grundstücks gesehen wird. An diesem zentral gelegenen Ort wird ein Neubau vorgeschlagen. Die Erreichbarkeit und die Erkennbarkeit der Autowaschanlage ist dabei zu gewährleisten.</p> <p>Hier kann eine grundstücksintensivere Ausnutzung erfolgen. Zur Sicherung der Autowaschanlage sind Durchfahrten herzustellen.</p>	
<p>Kostenschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erlös für die Stadt aus Verkauf des Grundstücks (Flurstück 443/3), 400 qm</li> <li>- Honorar GBI (Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH)</li> <li>- Neubau: keine Kostenschätzung, da Baumaßnahme im Privatbereich</li> </ul>	<p><b>Summe</b> <b>10.000 €</b></p>

<b>Projekt 3-7-2.4: Baulückenschließung Lauenburger Straße 4 und 5</b>	
<p>Eine Verbesserung dieses Bereichs kann erreicht werden, wenn das eingeschossige Lagergebäude (100 %ige Versiegelung des Grundstücks!) des ehemaligen Einzelhandelsgeschäfts Woolworth, am Waller Ring, abgerissen und dadurch das Grundstück an der Lauenburger Str. von derartigen Erschließungsbelastungen befreit wird. Entsprechend der zentralen Lage sollte an der Lauenburger Str. eine Bebauung stattfinden und im inneren Bereich eine Stellplatzanlage angeboten werden.</p> <p>Durch diese Maßnahme könnten zum einen der zentral gelegene Standort baulich verdichtet und zum anderen die Lauenburger Str. und damit der Theaterbereich gestalterisch aufgewertet werden.</p>	
<p>Kostenschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abbruch<sup>15</sup> des Garagenhofes ca 600cbm</li> <li>- Neubau: keine Kostenschätzung, da Baumaßnahme im Privatbereich</li> </ul>	<p><b>Summe</b> <b>40.000 €</b></p>

<sup>15</sup> einschl. Deponiekosten

**Projekt 3-8-2.5: Begrünung der Garagen Lauenburger Straße**

Als Maßnahme wird eine Verschönerung der Garagen mittels Bepflanzung (Ranker und Dachbegrünung) vorgeschlagen.

keine Kostenschätzung, da Maßnahme im Privatbereich

**Projekt 3-9-3.1: Neubelebung des Pavillons am Waller Ring**

Der kleine Pavillon steht leer. Die Mauer am Waller Ring ist mit Obst- und Gemüsemotiven bemalt. Die daran anschließende Einfriedigung und das danebenstehende Werbeplakat wirken verwahrlost. Hier sollte durch eine einheitliche Gestaltung der Einfriedigung mehr Harmonie in das Straßenbild gebracht werden. Vorstellbar ist z.B. eine Fortsetzung des Früchtegemäldes.

keine Kostenschätzung, da Maßnahme im Privatbereich

**Projekt 3-10-3.2: Überprüfung der Genehmigung der Nutzung Lauenburger Straße 6**

Es handelt sich hier um ein nicht genehmigtes Bordell. Vor dem Hintergrund der direkten Nachbarschaft zum Theater ist eine Umnutzung zu einer theaternahen Einrichtung zu entwickeln.

keine Kosten

**Projekt 3-11-4.1: Festsetzung eines Bebauungsplans**

Es ist erforderlich, für diesen Teil des Untersuchungsgebiets neues Planungsrecht zu schaffen. Das zur Zeit noch geltende Planungsrecht ist mit den Aufwertungsvorschlägen und den Planungszielen nicht vereinbar. Zum einen werden in Teilbereichen nach altem Recht noch Nutzungen ermöglicht, die nicht mehr mit den Planungszielen übereinstimmen und zum anderen werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die nicht mehr weiter verfolgt werden sollen. Ziel ist es, eine Neuordnung bezüglich der Art der Nutzung sowie der Bebauung festzulegen.

keine Kosten, da Aufgabenwahrnehmung durch SPBO (Amt für Stadtplanung und Bauordnung)

<b>Projekt 3-12-1.2: Anlage eines Stadtplatzes Dünenstraße Ecke Apenrader Straße</b>	
Es ist ein Stadtplatz anzulegen, der zum Spielen und zum Verweilen einlädt. Die jetzige Nutzung lässt Altlasten im Boden vermuten.	
Kostenschätzung: - Grunderwerb <sup>14</sup> , 150 qm - Altlastensanierung ca. 150 qm  - Planung und Herstellung Stadtplatz mit Neupflasterung, ca. 150 qm  - Stadtplatzbeleuchtung - Stadtplatzmobiliar, pauschal - 4 Bäume	<b>Summe 44.000 €</b>

<b>Projekt 3-13-2.4/3.3: Neukonzeption der Grundstücke des Autoschrott- und Verkaufplatzes Dünenstraße und Apenrader Straße</b>	
Die Grundstücke sind entsprechend ihrer innerstädtischen Lage intensiver zu nutzen. Dem bisherigen Nutzer des Grundstücks sind Ersatzstandorte in Gewerbegebieten anzubieten. Ein Sozialplan ist nicht erforderlich. Der Eigentümer kann für den Verkauf der Grundstücke Einnahmen von insgesamt rund 250.000 € erzielen (pro qm 225 €)	
Kostenschätzung: - Altlastensanierung 900 qm  - Neubau Keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich	<b>Summe 45.000 €</b>

<sup>14</sup> einschl. Nebenkosten, Leistung Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) und Substanzwertentschädigung

<b>Projekt 3-14-2.4: Abriss und Neubau Dünenstraße 9</b>	
Es wird vermutet, dass das vorhandene Gebäude nicht mehr saniert werden kann. Daher ist das Bauwerk zu beseitigen und ein Neubau zu erstellen.	
Kostenschätzung: - Abbruch <sup>15</sup> des Gebäudes, 1.200 cbm - Sozialplan, Härteausgleich für Bewohner, pauschal - Neubau keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich - Betreuungskosten des Sanierungsprojekträgers	<b>Summe</b> <b>123.000 €</b>

**Gesamtkosten für Bereich 3: 2.177.000 €**

---

<sup>15</sup> einschl. Deponiekosten

### 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 4 laufende Nr. des Projekts	1.1 Neuordnung Verkehr	1.2 Neugestaltung Freiraum	1.3 Immissionsschutz
1	Gestalterische Aufwertung der Wartburgstraße		
2	Umwandlung eines Teils des ehemaligen Spielplatzes an der Hansestraße in eine Stellplatzanlage		
3		Gestalterische Aufwertung des Wartburgplatzes	
4		Neugestaltung des Spielplatzes an der Hansestraße	Neugestaltung des Spielplatzes an der Hansestraße

#### Projekt 4-1-1.1: Gestalterische Aufwertung der Wartburgstraße

Der Gehweg hat eine Breite von 2 m, der Fahrradweg ist 1,50 m breit. Es wird vorgeschlagen, den Gehweg um den Streifen des Fahrradwegs zu vergrößern und den Fahrradweg, abgetrennt und markiert, auf die Fahrbahn zu verlegen. Im Stellplatzstreifen sind Straßenbäume zu pflanzen. Die vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Raum bleiben erhalten.

Kostenschätzung: - Planung und Herstellung - Gehweg, Verbreiterung und Neupflasterung (inkl. Aufpflasterung von Straßeneinmündungen), 800 qm - Fahrradweg, Abmarkierung und Belagerneuerung, 300 qm - 10 Bäume	<b>Summe</b> <b>70.000 €</b>
--	------------------------------

<p><b>Projekt 4-2-1.1: Umwandlung eines Teils des ehemaligen Spielplatzes an der Hansestraße in eine Stellplatzanlage</b></p>	
<p>Da dieser Bereich durch die Krafffahrzeugemissionen sehr stark belastet ist, sich nicht als Spielfläche eignet und Spielgeräte auch schon vor Jahren abgebaut wurden, wird hier eine große Gemeinschaftsstellplatzanlage (evtl. z.T. Garage) vorgeschlagen. Sie kann über die Hansestraße erschlossen werden und ist intensiv zu begrünen, um die Lärm- und Abgasbelastung nicht weiter zu erhöhen. Es können 40 bis 50 Stellplätze geschaffen werden. Diese sollen zum einen als Alternative zum Parken auf dem Wartburgplatz angeboten werden, zum anderen aber auch als zusätzlicher Parkraum zur Verfügung stehen. So könnten die benachbarten Straßen vom Parkplatzdruck sowie vom Suchverkehr entlastet werden. Die Stadtgemeinde ist Eigentümerin der Fläche. Über ein Parkraum-bewirtschaftungskonzept ist die Finanzierung der Unterhaltung zu sichern.</p>	
<p>Kostenschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung und Herstellung Stellplatzanlage, 1.500 qm</li> <li>- Parkplatzleuchten</li> <li>- 20 Bäume</li> </ul>	<p><b>Summe 89.000 €</b></p>

<p><b>Projekt 4-3-1.2: Gestalterische Aufwertung des Wartburgplatzes</b></p>	
<p>Der Platz soll zukünftig ausschließlich für den dreimal wöchentlich stattfindenden Markt sowie für Freizeit- und Erholungsaktivitäten der Bewohner zur Verfügung stehen. Ausreichende Alternativen für die hier wegfallenden Parkplätze können auf dem Stellplatz an der Hansestraße angeboten werden. Der Wartburgplatz soll als Stadtplatz aufgewertet werden, d.h. seine Aufenthaltsqualität ist zu verbessern. So ist der Platz zum Straßenraum über Bepflanzungsmaßnahmen räumlich abzugrenzen, sind neue Sitz- und Spielgelegenheiten für Jung und Alt anzubieten (z.B. kleine Schaukel und Klettergerüste für kleine Kinder, Basketballkörbe für größere Kinder und Bodenschachbrett o.ä. für Erwachsene). Ebenfalls wird eine Aufpflasterung des Platzes zur gestalterischen Aufwertung vorgeschlagen.</p>	
<p>Kostenschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung und Herstellung Stadtplatz mit Neupflasterung, Sitz- und Spielgelegenheiten, 5.000 qm</li> <li>- Stadtplatzbeleuchtung</li> <li>- 10 Bäume</li> </ul>	<p><b>Summe 297.000 €</b></p>

<b>Projekt 4-4-1.2 / 1.3: Neugestaltung Spielplatz an der Hansestraße</b>	
Da in diesem Stadtteil öffentliche Spielplätze fehlen, soll auf einem Teil der Fläche zwischen der Hansestraße und der Wohnbebauung an der Probststraße wieder ein Spielplatz hergestellt werden. Dabei sind auch Immissionsschutzmaßnahmen durchzuführen, die das Kinderspiel vor dem Kraftfahrzeuglärm der Hansestraße schützen.	
Kostenschätzung: - Herrichtung Spielplatz mittlere Ausstattung, 1.800 qm	
<b>Summe</b>	<b>108.000 €</b>

**Gesamtkosten für Bereich 4: 564.000 €**

### 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 im weiteren vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen auf eine Verbesserung der Versorgungs- und Aufenthaltsqualität. Der Durchführung der Aufwertungen wird eine hohe Priorität eingeräumt.

Bereich 5 Laufende Nr. Des Projekts	1.1 Neuordnung Verkehr	2.1 Ordnen des Freiraums	2.3 Neugestaltung	2.4 Nachverdich- tung Neubau	3.1 Neubelebung	3.2 Klärung der Nutzung	4.1 Planungs- recht
1	Gestalterische Aufwertung der Wiedastraße		Gestalterische Aufwertung der Wiedastraße				
2		Abriss und Neubau Wiedastraße 10 - 12		Abriss und Neubau Wiedastraße 10 – 12			
3			Neugestaltung der Stellplatzanlage am Waller Ring				
4				Neubau Waller Ring Ecke Waller Heerstraße			
5			Neubelebung und Durchwegung des Einzelhandels		Neubelebung und Durchwegung des Einzelhandels		
6						Überprüfung Genehmigung der Nutzung Wiedaustr.	
7							Festsetzung Bebauungs- plan

<b>Projekt 5-1-1.1 / 2.3 Gestalterische Aufwertung der Wiedastraße</b>	
<p>Der Wiedastraße sind die Gestaltungsmerkmale einer Straße zu geben, in dem die Straße zum Teil mit einem Gehweg und Grünstreifen erweitert wird sowie Bretterbuden, Wandschmierereien, halb abmontierte Werbetafeln, ungeordnet gelagerte Palettenhölzer u.v.m. beseitigt, Baumpflanzaktionen und bauliche Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden.</p>	
<p>Kostenschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordnungsarbeiten, wie Beseitigung von Wandschmierereien usw., pauschal</li> <li>- Grunderwerb<sup>14</sup> (Flurstück Teile von 981/2, 3, 4, 5 usw.) für Erweiterung der Straßenverkehrsfläche (Gehweg und Grünstreifen), 280 qm</li> <li>- Planung und Herstellung Gehweg mit Grünstreifen, 280 qm</li>   <li>- Straßenleuchten</li> <li>- 10 Straßenbäume</li>   <li>- 20 Bäume auf privatem Grund</li>   <li>- Wandbegrünung, pauschal</li> </ul>	<p><b>Summe</b> <b>148.000 €</b></p>

<sup>14</sup> einschl. Nebenkosten, Leistung Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) und Substanzwertentschädigung

<b>Projekt 5-2-2.1 / 2.4 Abriss und Neubau Wiedaustraße 10 – 12</b>	
<p>Der gesamte Budenkomplex ist abrissbedürftig. Dem Bewohner sind Alternativen anzubieten. Es ist ein Sozialplan aufzustellen, Entschädigungen zu zahlen usw.. Hier ist neben den o.a. Abrissarbeiten ein Neubau (ca. 1.200 qm BGF) wünschenswert. Vor dem Hintergrund des benachbarten Einkaufszentrums sollte dieses Grundstück ähnlichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden (z.B. im EG-Bereich Einzelhandel und ab dem 1. OG Dienstleistung u.ä.).</p>	
<p>Kostenschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abbruch<sup>15</sup> des Budenkomplexes ca. 1.500 cbm</li> <li>- Sozialplan, Entschädigung, pauschal</li> <li>- Neubau: keine Kostenschätzung für Baumaßnahme im Privatbereich</li> <li>- Betreuungskosten für Sanierungsprojekträger</li> </ul>	<p><b>Summe</b> <b>237.000 €</b></p>

<b>Projekt 5-3-2.3 Neugestaltung der Stellplatzanlage am Waller Ring</b>	
<p>Im Rahmen der Neustrukturierung des Blocks ist für den Platz ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten, dass multifunktionalen Ansprüchen genügt. So sollte der Platz als Stellplatz aber auch als Versammlungs- und Veranstaltungsfläche nutzbar sein. Daher wird vorgeschlagen, die Maßnahme mit öffentlichen Mitteln zu finanzieren.</p>	
<p>Kostenschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neupflasterung 1.500 qm Fläche</li> <li>- 30 Bäume</li> </ul>	<p><b>Summe</b> <b>96.000 €</b></p>

<sup>15</sup> einschl. Deponiekosten

<b>Projekt 5-4-2.4 Neubau Waller Ring Ecke Waller Heerstraße</b>	
Aufgrund der zentralen Lage, der Straßenraumbildung und der Betonung dieser Straßenkreuzung ist eine Eckbebauung entsprechend den gegenüberliegenden Gebäuden erforderlich.	
Kostenschätzung:	
- Erlös für die Stadt aus Verkauf des Grundstücks (Flurstück 973/4), ca. 300 qm	
- Honorar Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH	
- Fällung von ca. 5 Bäumen	
- Neubau: keine Kostenschätzung für Baumaßnahme im Privatbereich	
<b>Summe</b>	<b>13.000 €</b>

<b>Projekt 5-5-2.3 / 3.1 Neubelebung und Durchwegung des Einzelhandels</b>	
Es ist zu prüfen, ob der Baublock räumlich stärker mit dem Walle-Center verbunden werden kann. Gedacht wird an eine Durchwegung (Passage). Mit einer derartigen Maßnahme würde auch das Walle-Center einen zweiten Ein- und Ausgang erhalten und gerade für die Bewohner des Ortsteils Osterfeuerberg bequemer zu erreichen sein. Für die zur Zeit noch leerstehenden Räume könnten sich Belebungsimpulse ergeben.	
Kostenschätzung:	
- Betreuungskosten für Sanierungsprojektträger	
- keine Kostenschätzung für Baumaßnahme im Privatbereich	
<b>Summe</b>	<b>75.000 €</b>

<b>Projekt 5-6-3.2 Überprüfung der Genehmigung der Nutzung Wiedastraße</b>	
Es wird angenommen, dass dieser eingeschossige Bau (der erst nachträglich genehmigt wurde) eine Vergnügungsstätte ist. Sollte dies der Fall sein, so ist zu prüfen, ob eine derartige Nutzung im Mischgebiet gemäß der BauNVO von 1962 zulässig ist. Es ist zu fragen, ob diese Nutzung als "sonstiger Gewerbebetrieb" eingestuft wird oder ob er dem Typus einer Vergnügungsstätte entspricht, der lediglich in Kerngebieten zulässig ist.	
keine Kosten	

<b>Projekt 5-7-4.1 Festsetzung Bebauungsplan</b>	
Es ist erforderlich, für diesen Teil des Untersuchungsgebiets neues Planungsrecht zu schaffen. Das zur Zeit noch geltende Planungsrecht ist mit den Planungszielen nicht vereinbar. Es sind z.Zt. noch Nutzungen zulässig, die nicht mit den Zielen dieser Aufwertungsmaßnahmen übereinstimmen. Ebenso sind Straßenverkehrsflächen ausgewiesen, die als Bauflächen genutzt werden sollen. Die Neufestsetzung eines Bebauungsplans zielt darauf, eine Neuordnung bezüglich der Art der Nutzung sowie der Bebauung selbst festzulegen.	
keine Kosten, da Aufgabenwahrnehmung durch SPBO	

**Gesamtkosten für Bereich 5: 569.000 €**

## **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.

Bereich 6 Laufende Nr. Des Projekts	1.1 Neuordnung Verkehr	1.2 Neugestaltung Freiraum	2.2 Modernisierung und Instandsetzung	2.3 Neugestaltung	2.4 Nachverdich- tung Neubau	2.4 Nachver- dichtung Aufstockung	4.1 Planungs- recht
1	Gestalterische Aufwertung der Helgolander Straße						
2	Herrichtung und Gestaltung Stellplatz Waller Heerstr. zwischen Teppichcenter und Wohnbe- bauung Elisabethstr. als "halb- öffentliche" Stellplatz- anlage						
3		Erweiterung u. Neugestaltung des Wegs zwischen Ziethenstr. u. Medienzentrum					
4			Instandsetzung u. Neubelebung Waller Heerstraße 58		Neubau Waller Heerstraße 60		
5			Fassaden- sanierung Teppichcenter Waller Heerstraße				
6				Neugestaltung der Stellplatz- anlage vor dem Kino 46			
7						Aufstockung Waller Heerstraße 56	
8							Festsetzung Bebauungs- plan/Erhalten- gssatzung

<b>Projekt 6-1-1.1: Gestalterische Aufwertung der Helgolander Straße</b>	
<p>Die Helgolander Straße hat als Verbindungsweg zwischen dem Walle-Center und dem Nebenzentrum Vegesacker Straße sowie als Erschließungsstraße für die Schule und den Spielplatz eine besondere Bedeutung. Die parkenden Autos auf dem Gehweg und die mangelhafte Straßenraumbegrünung schwächen die Verbindungs- und Aufenthaltsfunktion. Eine gestalterische Aufwertung ist daher erforderlich. Sie beinhaltet u.a. eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs, eine einseitige durchgehende Straßenraumbegrünung, welche den Gehweg in seiner ganzen Breite für den Fußgängerverkehr sichert sowie Fußgängerüberwege auf der Höhe der Schuleingänge bzw. des geplanten Eingangs zum Spielplatz. Für rund 30 Personenkraftwagen, die bisher zur Hälfte auf dem Fußweg und zur anderen Hälfte auf der Fahrbahn parken, sollen alternative Abstellmöglichkeiten in der Nähe bereitgestellt werden (neu anzulegender Stellplatz an der Waller Heerstraße beim Teppich-Center)</p>	
<p>Kostenschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung und Herstellung von Verkehrsflächen:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenfläche 1.000qm</li> <li>- Stellplatzfläche 500qm</li> <li>- Gehweg 800qm</li> <li>- Straßenbegleitgrün 200qm</li> </ul> </li> <li>- Straßenleuchten</li> <li>- 38 Bäume</li> </ul>	<p><b>Summe</b> <b>311.000 €</b></p>

<b>Projekt 6-2-1.1: Herrichtung und Gestaltung Stellplatz Waller Heerstraße zwischen Teppich-Center und Wohnbebauung Elisabethstraße als "halb-öffentliche" Stellplatzanlage</b>	
<p>Die große versiegelte Fläche wird nur zum Teil bzw. kaum genutzt. Der große alte Laubbaum am Rande des versiegelten Platzes bietet als wertvolles Grün- und Gestaltungselement erste Ansatzpunkte für eine neue gestalterische Ausformulierung.</p> <p>Es ist eine "halb-öffentliche" Stellplatzanlage anzulegen. Das Parkflächenangebot für Anwohner aus den benachbarten Wohnstraßen, Kunden der Einzelhandelsgeschäfte und für Lehrer der Schule kann durch diese Maßnahme erweitert werden. Knapp 60 Stellplätze können hier angeboten werden.</p> <p>Somit hat diese Maßnahme eine Schlüsselfunktion für die Verbesserung der Lebensraumqualität der benachbarten Straßenräume.</p>	
<p>Kostenschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunderwerb<sup>14</sup> (Flurstück 830/1 und 842/1) für Stellplatz 1.250 qm</li> <li>- Stellplatzanlage, 2.500 qm</li>   <li>- Beleuchtung, 150 lfdm.</li> <li>- 20 Bäume</li>   <li>- Herrichten eines "Grünbeets" für vorhandenen Baum, 100 qm</li> </ul>	<p><b>Summe</b> <b>526.000 €</b></p>

<b>Projekt 6-3-1.2: Erweiterung und Neugestaltung des Wegs zwischen Ziethenstraße und Medienzentrum</b>	
<p>Die heute schon vorhandene Verbindung zwischen dem Medienzentrum an der Waller Heerstraße und den westlich angrenzenden Wohnquartieren soll durch Wegepflasterung, verbesserte Beleuchtung und zusätzlicher Wegeführung zur "halb-öffentlichen" Stellplatzanlage Waller Heerstraße aufgewertet werden.</p>	
<p>Kostenschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung und Herstellung Gehweg 150mx2m=300qm</li> <li>- Beleuchtung 150 lfdm.</li> </ul>	<p><b>Summe</b> <b>37.000 €</b></p>

<sup>14</sup> einschl. Nebenkosten, Leistung Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) und Substanzwertentschädigung

**Projekt 6-4-2.2 / 2.4: Instandsetzung und Wiederbelebung Waller Heerstraße 58 und Neubau Waller Heerstraße 60**

Das leerstehende, noch im alten Landhausstil des 19. Jahrhunderts, errichtete Gebäude ist instanzzusetzen und zu modernisieren. Die eingeschossigen Gebäude vor bzw. neben diesem erhaltenswerten Haus sind abzureißen. Hier bietet sich die Chance, einen kleinen Vorgartenplatz zu errichten und das Erdgeschoss des sanierten Altbaus als Café zu nutzen. Ein Neubau auf dem Grundstück Waller Heerstraße 60 müsste sich in die gestalterischen Vorgaben des Altbaus einfügen.

Kostenschätzung: für Maßnahme 6-4-2.2: - Abbruch <sup>15</sup> der eingeschossigen Gebäude ca. 240 cbm  - Sanierung: keine Kostenschätzung für Baumaßnahme im Privatbereich  für Maßnahme 6-4-2.4: - Abbruch <sup>15</sup> des eingeschossigen Gebäudes ca.120 cbm  - Neubau: keine Kostenschätzung für Baumaßnahme im Privatbereich	<b>Summe</b> <b>23.000 €</b>
---	------------------------------

**Projekt 6-5-2.2: Fassadensanierung Teppichcenter Waller Heerstraße**

Das Gebäude des Teppichcenters befindet sich an zentraler Stelle des Baublocks. Es steht separat und ohne Bezug zur sonst üblichen Blockrandbebauung. Die bröckelnden Fassadenteile und öden Wandflächen verstärken infolge dieser zentralen Standortlage, die für jedermann einsehbar ist, die gestalterischen Mängel. Eine Fassadenrenovierung , z.B. mit Wandbegrünung, ist daher erforderlich.

keine Kostenschätzung für Baumaßnahme im Privatbereich

**Projekt 6-6-2.3: Neugestaltung der Stellplatzanlage vor dem Kino 46**

Durch Begrünungsmaßnahmen und Ordnung der Stellplätze ist eine Aufwertung dieses Bereiches zu erzielen.

Kostenschätzung - 10Bäume  - Fassadenbegrünung	<b>Summe</b> <b>5.000 €</b>
---	-----------------------------

<sup>15</sup> einschl. Deponiekosten

**Projekt 6-7-2.4: Aufstockung Waller Heerstraße 56**

Auf diesem Grundstück befindet sich zur Zeit ein eingeschossiges Gebäude. Eine höhere Ausnutzung ist anzustreben.

Kostenschätzung:

keine Kostenschätzung für Baumaßnahme im Privatbereich

**Projekt 6-8-4.1: Festsetzung Bebauungsplan**

Zumindest für Teile des Bereichs 5 ist eine Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung erforderlich. Dies gilt u.a.

- um die Fläche der "halb-öffentlichen" Stellplatzanlage beim Teppichcenter zu sichern (z.Zt. B-Plan 1906 von 1989: Festsetzung Kerngebiet),
- um den Weg zwischen Ziethenstraße und Stellplatz Teppichcenter zu sichern,
- um die überbaubaren Flächen an der Waller Heerstraße vorzugeben (z.Zt. gilt noch Staffelbauplan 0045/1 von 1921, der nur die Höhe der baulichen Anlagen vorgibt. Der Plan wird z.Zt. aufgehoben)

keine Kosten, da Aufgabenwahrnehmung durch SPBO

**Gesamtkosten für Bereich 6: 902.000 €**

### 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 sowie auf bauliche Maßnahmen auf den privaten Grundstücken.

Bereich 7 laufende Nr. des Projekts	1.1 Neuordnung Verkehr	1.2 Neugestaltung Freiraum	2.2 Modernisierung und Instandsetzung	2.4 Nachverdichtung Aufstockung	2.4 Nachverdichtung Neubau	3.2 Klärung der Nutzung	4.1 Planungsrecht
1	Gestalterische Aufwertung der Straßenräume Gerd-, Burchard-, Dietrich-, Osterfeuerberg- und Bergerstr.						
2	Herstellung von Stellplatzanlagen: Waller Heerstr. Ecke Osterfeuerbergstr. Und Burchardstr. Ecke Dietrichstr.						
3		Herstellung eines Spiel- und Bolzplatzes an der Osterfeuerbergstraße 12 und 13					
4			Sanierung Waller Heerstraße 11 bis 15, 29 u. 31, 37 u. 39 und Osterfeuerbergstr. 113 B u. C				
5				Aufstockung Waller Heerstr. 25 und 15 A			
6					Abriss und Neubau Burchardstr. 2 A		
7						Überprüfung der Genehmigungen Waller Heerstr. 19 u. 63, Burchardstr. 45 und Osterfeuerbergstr. 1	
8							Festsetzg. B-Plan
9	1.3 Immissionschutz: Lärmschutzwände entlang der Bahnlinie						

**Projekt 7-1-1.1: Gestalterische Aufwertung der Straßenräume Gerdstraße, Burchardstraße, Dietrichstraße, Osterfeuerbergstraße und Bergerstraße**

Es wird eine flächendeckende Verkehrsberuhigung des Quartiers vorgeschlagen. Die Straßen sind zu "Spielstraßen" umzuwandeln. Kraftfahrzeuge dürfen nur noch Schrittgeschwindigkeit fahren und Stellplätze werden in besonders engen Straßen nur noch zum Teil angeboten. Als Kompensation wird der Bau von Sammelstellplatzanlagen (Projekt 7-2-1.1) empfohlen. Alternativ ist zu prüfen, ob die nördlich anschließenden stillgelegten Bahnanlagen als Stellplatzanlagen genutzt werden könnten.

Im einzelnen werden folgende Maßnahmen im Straßenraum empfohlen:

1. Gerdstraße: Da diese Straße keine Wohnhäuser erschließt, sondern vor allem Garagenhöfe, sollen im öffentlichen Straßenraum weitere Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.
2. Burchardstraße: Diese Straße kann in zwei Teile aufgeteilt werden, und zwar in die Wohnstraße (a) und die Straße parallel zu den Bahnanlagen (b).  
Bereich a: Die Straßenraumbreite beträgt lediglich 10 m, es gibt keine Grundstückszufahrten und der Stellplatzbedarf beschränkt sich auf die Anwohner. Dieser Teil der Burchardstraße soll daher zur Spielstraße umgewandelt werden. Für den Aufenthalt und das Kinderspiel werden größere Flächen, die auch zum Rangieren genutzt werden können, freigehalten.  
Bereich b: Der zum größten Teil über 10 m breite Straßenraum bietet die Möglichkeit, eine größere Anzahl von Stellplätzen (Querparken) anzulegen. Eine intensive Begrünung soll die Lärmbelastung der Wohngebiete mildern.
3. Dietrichstraße: Diese Straße hat nur eine Breite von 7 m. Es wird vorgeschlagen, in Anlehnung an den Bremer Kleinhaustyp mit den typischen "Gartengängen" und den kleinen 1 bis 2 m tiefen Vorgärten einen begrünten Weg anzulegen und Kraftfahrzeuge nur noch zum Be- und Entladen zuzulassen. Die Vorgartenfläche ist von den Anliegern zu erwerben und zu begrünen. Nur durch diese umfassende Maßnahme wird sich unter den beengten Verhältnissen eine spürbare Verbesserung der Aufenthaltsqualität ergeben.
4. Osterfeuerbergstraße: Diese relativ breite Straße (15 m) bietet die Chance, eine hohe Zahl von öffentlichen Stellplätzen durch Querparken bereitzustellen. Um diesen Straßenraum gestalterisch aufzuwerten, wird auf der westlichen Seite der Osterfeuerbergstraße eine durchgehende Baumbepflanzung vorgeschlagen, die lediglich von Grundstückszufahrten unterbrochen wird.
5. Bergerstraße: Diese schon heute von den Kindern genutzte Spielstraße ist wie die Burchardstraße (Teil a) zu gestalten.

Eine Gegenüberstellung der überschlägig ermittelten Stellplatzangebote (Bestand und Planung) kommt zu folgendem Resultat:

Stellplätze	Bestand 2001	Planung
Gerdstraße	5	17
Burchardstraße Bereich a	30	19
Burchardstraße Bereich b	30	34
Dietrichstraße	16	0
Osterfeuerbergstraße	45	34
Bergerstraße	24	12
<b>Summe</b>	<b>150</b>	<b>116</b>

<p>Kostenschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung und Herstellung Straßenraum:</li> <li>1. Gerdstraße: Anlage von Stellplätzen, 200 qm</li> <li>2. Burchardstraße: Straßenraumneugestaltung, 3.000 qm</li> <li>3. Dietrichstraße:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- neuer Straßenbelag 500 qm</li> <li>- Erlös für die Stadt aus Verkauf von ehemaliger Verkehrsfläche als Vorgartenfläche, 360 qm</li> <li>- Honorar Gesellschaft Bremer Immobilien mbH</li> </ul> </li> <li>4. Osterfeuerbergstraße: Straßenraumneugestaltung 3.000 qm</li> <li>5. Bergerstraße: Straßenraumneugestaltung 900 qm</li> <li>- 150 Bäume</li> </ul>	<p style="text-align: right;"><b>Summe</b> <b>1.200.000 €</b></p>
--	---



<b>Projekt 7-3-1.2: Herstellung eines Spiel- und Bolzplatzes an der Osterfeuerbergstraße 12 und 13</b>	
Der ehemalige Schrottlagerplatz wird seit Jahren nicht mehr genutzt. Die in der Analyse vorgestellten Defizite an Grün- und Spielflächen können gemindert werden, in dem dieses Grundstück als Spiel- und Bolzplatz hergerichtet wird. Vor dem Spielplatz ist der Fahrweg einzuengen, um ein gefahrloses Überqueren der Straße für die Kinder zu gewährleisten.	
Kostenschätzung: - Grunderwerb <sup>14</sup> (Flurstück 1065/973), 640 qm - Abbruch <sup>15</sup> der Schuppen, 600 cbm  - Entsiegelungsarbeiten, 640 qm  - Altlastensanierung, 640 qm  - Beleuchtungsanlagen - Herrichten Spielplatz mittlere Ausstattung, 600 qm	<b>Summe 338.000 €</b>

<b>Projekt 7-4-2.2: Sanierung Waller Heerstraße 11 bis 15, 29 und 31, 37 und 39 sowie Osterfeuerbergstraße 113 B und C</b>
Die zu sanierenden Gebäude weisen ganz unterschiedliche Mängel auf. Geht es in einem Falle lediglich um eine Fassadenerneuerung, so ist bei anderen Objekten von einer umfassenden Gebäudeinstandsetzung und –modernisierung auszugehen.
keine Kostenschätzung, da Baumaßnahme im Privatbereich

<b>Projekt 7-5-2.4: Aufstockung Waller Heerstraße 25 und 15 A</b>
Auf diesen Grundstücken befinden sich eingeschossige Gebäude. Eine höhere Ausnutzung ist anzustreben.
Kostenschätzung: keine Kostenschätzung für Baumaßnahme im Privatbereich

<b>Projekt 7-6-2.4: Abriss und Neubau Burchardstraße 2 A</b>
Es handelt sich hierbei lediglich um eine Ruine.
Kostenschätzung: keine Kostenschätzung für Baumaßnahme im Privatbereich

<sup>14</sup> einschl. Nebenkosten, Leistung Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) und Substanzwertentschädigung

<sup>15</sup> einschl. Deponiekosten

**Projekt 7-7-3.2: Überprüfung der Genehmigungen Waller Heerstraße 19 und 63, Burchardstraße 45 und Osterfeuerbergstraße 1**

Im Bereich 6 gibt es unterschiedliche Typen von Vergnügungsbetrieben. Diese reichen von der alteingesessenen Bar bis hin zu erst auf den zweiten Blick erkennbaren Prostitutionshäusern. Es ist zu prüfen, ob überhaupt eine Genehmigung nach bauplanungsrechtlichen und gewerberechtlichen Grundlagen vorliegt, ob der Betrieb Bestandsschutz genießt und wie ggfs. Veränderungen herbeizuführen sind.

keine Kosten

**Projekt 7-8-4.1: Festsetzung Bebauungsplan**

Lediglich für das Grundstück Osterfeuerbergstraße 12 und 13 ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich, da die bisherige Festsetzung Mischgebiet die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes nicht zulässt.

keine Kosten, da Aufgabenwahrnehmung durch SPBO

**Projekt 7-9-1.3: Lärmschutzwände entlang der Bahnlinie**

Nach Informationen des Senators für Bau und Umwelt (Schreiben 20.02.2002) soll diese Bahnstrecke dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen zur Lärmsanierung vorgeschlagen werden (2. Fortschreibung der Dringlichkeitsliste)

keine Kosten

**Gesamtkosten für Bereich 7: 2.060.000 €**

### **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 diesem 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 Verkehrskonzepts (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.

<b>Bereich 8</b> Laufende Nr. des Projekts	<b>1.1</b> Neuordnung Verkehr	<b>2.4</b> Nachverdichtung Aufstockung	<b>2.4</b> Nachverdichtung Neubau
<b>1</b>	Gestalterische Aufwertung des Osterfeuerberger Rings		
<b>2</b>		Aufstockung Osterfeuerberger Ring 12 A und 18	
<b>3</b>			Neubau Osterfeuerberger Ring 12, 12 B, 16, 20 und 22

#### **Projekt 8-1-1.1: Gestalterische Aufwertung des Osterfeuerberger Rings**

Die Straße ist mit einer Breite von insgesamt 40 m überdimensioniert. Eine Aufwertung des Straßenraums ist im Rahmen eines Stadtteilverkehrskonzepts für den Bremer Westen durchzuführen. Vorgeschlagen werden Rückbaumaßnahmen in Verbindung mit einer gestalterischen Aufwertung durch das Anpflanzen von Straßenbäumen und die Herstellung von Stellplätzen im Straßenraum.

Kostenschätzung:

- Planung und Herstellung Rückbau der Straße, 8.000 qm
- 40 Bäume

**Summe**

**1.020.000 €**

<b>Projekt 8-2-2.4: Nachverdichtung Aufstockung</b>
Die beiden Grundstücke Osterfeuerberger Ring 12 A und 18 werden gewerblich genutzt und von eingeschossigen Gebäuden eingenommen. Dabei ist das Gebäude Osterfeuerberger Ring 18 auch bezüglich seiner räumlichen Ausgestaltung verbesserungsbedürftig. Bei beiden Objekten ist eine Erhöhung der baulichen Dichte anzustreben. Dabei sollte geprüft werden, ob das vorhandene Gebäude aufgestockt werden kann oder ein Neubau die günstigere Lösung ist.
Kostenschätzung: keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich

<b>Projekt 8-3-2.4: Nachverdichtung Neubau</b>	
Die Grundstücke Osterfeuerberger Ring 12 (Gewächshaus), 12 B und 22 (Garagenhof) sowie 16 und 20 (Stellplatzanlage), sollen entsprechend ihrer zentralen Lage im Stadtgebiet intensiv gewerblich genutzt werden. Vorstellbar sind vor allem Betriebe aus dem Dienstleistungsbereich, die eine hohe bauliche Dichte der Grundstücke erzielen. Vor Neunutzung der Grundstücke sind bauliche und sonstige Anlagen zu beseitigen. Für den Verlust von Garagen und Stellplätzen sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke am Osterfeuerberger Ring Ersatzstandorte anzubieten.	
Kostenschätzung:	
- Abbruch <sup>15</sup> des Gewächshauses und der Garagen, insgesamt rund 4.000 cbm	
- Keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich	
- Betreuungskosten des Sanierungsprojekträgers	
<b>Summe</b>	<b>335.000 €</b>

**Gesamtkosten für Bereich 8: 1.355.000 €**

<sup>15</sup> einschl. Deponiekosten

**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.

<b>Bereich 9 laufende Nr. des Projekts</b>	<b>1.1 Neuordnung Verkehr</b>	<b>1.2 Neugestaltung Freiraum</b>	<b>2.2 Modernisierung und Instandsetzung</b>	<b>3.2 Klärung der Nutzung</b>	<b>4.2 Planungs- recht</b>
<b>1</b>	Gestalterische Aufwertung des Straßenraums Grenzstraße				
<b>2</b>		Herstellung eines Spielplatzes Grohner Straße Ecke Grenzstraße			Änderung des Bebauungsplans
<b>3</b>			Erneuerung Utbremer Straße 112 Ecke Grenzsstraße 1A		

**Projekt 9-1-1.1: Gestalterische Aufwertung des Straßenraums Grenzstraße**

Die Grenzstraße ist nur 9 m breit. Begrünungsmaßnahmen und eine Neuregelung des ruhenden Verkehrs sollen diesen Straßenraum aufwerten.

Kostenschätzung: - Planung und Herstellung Straßenraum, 500 qm - 10 Bäume	<b>Summe</b>	<b>82.000 €</b>
---	--------------	-----------------

<b>Projekt 9-2-1.2/4.2: Herstellung eines Spielplatzes Grohner Straße Ecke Grenzstraße und Festsetzung Bebauungsplan für Spielplatz</b>	
<p>Das Eckgrundstück ist lediglich 250 qm groß. Die derzeitige Nutzung als ungeordnete Stellplatzanlage ist aufzugeben. Es handelt sich hier ohnehin nur um eine Zwischennutzung, da dieser Bereich im Zusammenhang mit einem Bauprojekt des benachbarten Baublocks (Utbremer Straße 116/117) als (privater) Spielplatz angelegt werden sollte. Es wird vorgeschlagen, hier einen Spielplatz für Kinder herzurichten. Das Grundstück kann durch die Eintragung einer Baulast für diesen Zweck gesichert werden.</p> <p>Der gültige Bebauungsplan (1758 von 1986) setzt für dieses Grundstück Mischgebiet fest. Eine zweigeschossige, geschlossene Bebauung ist zulässig. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Spielplatzes und Rücknahme des Baurechts ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.</p>	
<p>Kostenschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herrichten Spielplatz mittlere Ausstattung, 200 qm</li> <li>- für Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Kosten, da Aufnahmenwahrnehmung durch SPBO</li> </ul>	<p><b>Summe</b> <b>12.000 €</b></p>

<b>Projekt 9-3-2.2: Sanierung Utbremer Straße 112 Ecke Grenzstraße 1 A</b>	
<p>Das Gebäude besitzt noch Stuckelemente, die für die Bauepoche des ausgehenden 19. Jahrhunderts typisch waren. Allerdings ist mindestens eine Fassadensanierung erforderlich. Gleichzeitig ist bei dieser Maßnahme zu prüfen, ob die sich abweisend darstellende Gaststättennutzung im Erdgeschoss freundlicher gestaltet werden kann.</p>	
<p>Kostenschätzung: keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich</p>	

**Gesamtkosten für Bereich 9: 94.000 €**

**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.

<b>Bereich 10</b> laufende Nr. des Projekts	<b>1.1</b> <b>Neuordnung Verkehr</b>	<b>2.5</b> <b>Begrünung</b>	<b>4.1</b> <b>Planungsrecht</b>
<b>1</b>	Gestalterische Aufwertung des Straßenraums Ratzeburger Straße		
<b>2</b>	Gestalterische Aufwertung des Straßenraums Sonderburger Straße		
<b>3</b>	Straßenraumbegrünung und Verlegung der Bushaltestelle Osterfeuerberger Ring		
<b>4</b>		Vorgartenbegrünung Ratzeburger und Sonderburger Straße	
<b>5</b>			Festsetzung Bebauungsplan

**Projekt 10-1-1.1: Gestalterische Aufwertung des Straßenraums  
Ratzeburger Straße**

Die Ratzeburger Straße hat eine Breite von 10 m und ist nur einseitig bebaut. Die zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsfläche ist zu großzügig bemessen. Flächen für Begrünungsmaßnahmen und für Stellplätze sind im öffentlichen Raum vorhanden. Gleichzeitig sollen die Bewohner des Geschossbaus durch die zu pflanzenden Bäume vor Blicken der auf dem Bahnhof stehenden Fahrgäste geschützt werden.

Die Recycling-Container auf der bahnungsgewandten Seite sind zu begrünen.

Kostenschätzung: - Planung und Herstellung Rückbau der Straße, 800 qm - 10 Bäume - Begrünung der Container, pauschal	<b>Summe</b>	<b>129.000 €</b>
---	--------------	------------------

**Projekt 10-2-1.1: Gestalterische Aufwertung des Straßenraums  
Sonderburger Straße**

Die Sonderburger Straße ist nur 8 m breit. Es wird vorgeschlagen, abwechselnd Stellplätze und Straßenbäume anzuordnen.

Kostenschätzung: - Planung und Herstellung Straßenraum, 640 qm - 10 Bäume	<b>Summe</b>	<b>103.000 €</b>
---	--------------	------------------

<b>Projekt 10-3-1.1: Straßenraumbegrünung und Verlegung der Bushaltestelle Osterfeuerberger Ring</b>	
Voraussetzung für die Straßenraumbegrünung ist die Verlegung der Bushaltestelle direkt zum Eingangsbereich des Bahnhofs Walle. Die Aufenthalts- und Wohnqualität könnte in dieser verkehrsreichen Straße verbessert werden. Gleichzeitig würde dieser Bereich für den Einzelhandel und für Dienstleistungen in der Erdgeschossenebene an Qualität gewinnen.	
Kostenschätzung:	
- Straßenbegleitgrün, 300 qm	
- 10 Bäume	
<b>Summe</b>	<b>18.000 €</b>

<b>Projekt 10-4-2.5: Vorgartenbegrünung Ratzeburger und Sonderburger Straße</b>
In den Vorgärten an der Ratzeburger Straße wächst vor allem Rasen. Es sind zusätzlich Sträucher zu pflanzen, um die Qualität dieser Gärten zu verbessern; so könnten sich auch optisch private Zonen von den öffentlichen trennen lassen. In der Sonderburger Straße gibt es fast nur versiegelte Vorgärten. Hier könnten einfache Begrünungsmaßnahmen durchgeführt werden.
keine Kostenschätzung, da Maßnahme im Privatbereich

<b>Projekt 10-5-4.1: Festsetzung Bebauungsplan</b>
Der gültige Bebauungsplan (599 von 1967) lässt eine Überbauung des Blockinnenbereichs zu. Um langfristig eine Verbesserung der Belichtungsverhältnisse der Gebäude an der Sonderburger Straße zu erreichen, ist eine differenzierte Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche im Blockinnenbereich erforderlich.
keine Kosten, da Aufgabenwahrnehmung durch SPBO

**Gesamtkosten für Bereich 10: 250.000 €**

**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. Dabei handelt es sich um Ordnungs-, Sanierungs- und Umnutzungsmaßnahmen.

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 11 laufende Nr. des Projekts	1.1 Neuordnung Verkehr	2.1 Beseitigung baulicher Anlagen	2.2 Modernisierung und Instandsetzung	2.5 Begrünung	3.2 Klärung der Nutzung	3.3 Umnutzung	4.1 Planungsrecht
1	Gestalterische Aufwertung des Straßenraums Geestemünder Straße						
2		Abriss der Gebäude im Blockinnenbereich Waller Heerstraße 132 und Geestemünder Straße 3 sowie Begrünung der Blockinnenbereiche		Abriss der Gebäude im Blockinnenbereich Waller Heerstraße 132 und Geestemünder Straße 3 sowie Begrünung der Blockinnenbereiche			
3			Sanierung Waller Heerstraße 74, 76 und 132 sowie Geestemünder Straße 3				
4					Waller Heerstr.74	Waller Heerstr74	
5					Waller Heerstr 126		
6							Festsetzung Bebauungsplan

<b>Projekt 11-1-1.1: Gestalterische Aufwertung des Straßenraums Geestemünder Straße</b>	
Die Straße wird seit Eröffnung des gegenüberliegenden Walle-Centers zunehmend zum Kurzzeitparken genutzt. Dementsprechend nahmen hier die "Suchverkehre" zu. Um den Wohnstraßencharakter zu stärken, soll die Straße im Abschnitt zwischen Waller Heerstraße und Auf dem Pickkamp verkehrsberuhigt und mit Straßenbäumen aufgewertet werden.	
Kostenschätzung:	
- Planung und Herstellung Straße, 400 qm	
- 10 Bäume	
<b>Summe</b>	<b>67.000 €</b>

<b>Projekt 11-2-2.1/2.5: Abriss der Gebäude im Blockinnenbereich Waller Heerstraße 132 und Geestemünder Straße 3 sowie Begrünung der Blockinnenbereiche</b>	
Die Gebäude im Blockinnenbereich werden lediglich als Lager für Baumaterialien u.ä. genutzt und stören das benachbarte Wohnen. Die Bereitstellung dieser freigeräumten Flächen für die Bewohner des Baublocks könnte die Defizite der Freiraumangebote mindern.	
Kostenschätzung:	
- Abbruch <sup>15</sup> Waller Heerstraße 132, ca. 4.000 cbm	
- Abbruch <sup>15</sup> Geestemünder Straße 3, ca. 1.500 cbm	
- Restwertentschädigung Waller Heerstraße 132, 650 qm	
- Restwertentschädigung Geesemünder Straße 3, 375 qm	1
- Begrünung der Blockinnen- bereiche, keine Kostenschätzung, da Maßnahme im Privatbereich	
<b>Summe</b>	<b>664.000 €</b>

<b>Projekt 11-3-2.2: Sanierung Waller Heerstraße 74, 76 und 132 sowie Geestemünder Straße 3</b>	
Die Gebäude sind instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig. Dabei reicht das Spektrum der erforderlichen Maßnahmen von einer einfachen Fassadensanierung bis hin zu umfassenden Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen der Bausubstanz.	
Kostenschätzung: keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich	

<sup>15</sup> einschl. Deponiekosten

<b>Projekt 11-4-3.2/3.3: Klärung der Nutzung und Umnutzung Waller Heerstraße 74</b>
Die Gaststätte "Volle Pulle" belastet die benachbarten Nutzungen. Dies betrifft den Spielplatz und die Wohngebäude. Die Konzession des Betriebes ist zu überprüfen, ggfs. muss die Konzession zurückgenommen werden. Eine Umnutzung ist anzustreben. Begrüßenswert wäre der Betrieb eines Cafés. Dies würde, direkt am Spielplatz, das Nutzungsspektrum des Stadtviertels bereichern.
keine Kosten

<b>Projekt 11-5-3.2: Klärung der Nutzung Waller Heerstraße 126</b>
Der Sauna-Club wird als Vergnügungsstätte bewertet. Diese wäre planungsrechtlich nicht zulässig. Eine rechtliche Prüfung ist erforderlich.
keine Kosten

<b>Projekt 11-6-4.1: Festsetzung Bebauungsplan</b>
Die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die zum Teil mangelnde Belichtung, Belüftung und Besonnung belastet die Lebensqualität. Ein Bebauungsplan, der auf eine stärkere Trennung der Nutzungsarten zielt, könnte die Grundlage für ein konfliktärmeres Wohnen und Arbeiten in diesem Stadtquartier sein.
keine Kosten, da Aufnahmenwahrnehmung durch SPBO

**Gesamtkosten für Bereich 11: 731.000 €**

**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 erneuern.

<b>Bereich 12</b> laufende Nr. des Projekts	<b>1.1</b> Neuordnung Verkehr	<b>2.2</b> Modernisierung und Instandsetzung	<b>3.1</b> Neubelebung
<b>1</b>	Verlegung der Bushaltestelle und des Fahrradwegs		
<b>2</b>		Erneuerung der Stützwände des Bahndamms und der Bahninnenräume	
<b>3</b>			Neue Nutzung f. Bahninnenräume

<b>Projekt 12-1-1.1: Verlegung der Bushaltestelle und des Fahrradwegs</b>	
Die Fläche des Geh- und Radwegs vor dem Ausgang zum Bahnhof ist rund 7 m breit. Es ist zu prüfen, ob die Bushaltestelle vom Osterfeuerberger Ring in diesen Bereich verlegt werden kann. Die gesamte Bepflasterung ist in dem Raumabschnitt zu erneuern.	
Kostenschätzung: - Planung und Herstellung Bushaltestelle und Neupflasterung, 2.000 qm, pro qm 150 €	<b>300.000 €</b>

<b>Projekt 12-2-2.2: Erneuerung der Stützwände des Bahndamms und der Bahninnenräume</b>
Um den dunklen Raum unterhalb der Bahnanlagen freundlicher zu gestalten ist eine Erneuerung des Bahnbauwerks erforderlich. Die ehemaligen Aufenthalts- und Aufgangsräume sind seit der Renovierung des Eingangsbereichs im Jahre 1998 verschlossen. Auch sie sollten bei einer Erneuerung saniert werden.
Kostenschätzung: keine Kostenschätzung, Beteiligung der öffentlichen Hand möglich

<b>Projekt 12-3-3.1: Neue Nutzung für Bahninnenräume</b>
Die "Bahnhofsnebenräume" des Bahnhofsvorplatzes sind zu beleben. Vorstellbar sind Fahrkartenverkauf, Imbiss u. v. m..
keine Kosten

**Gesamtkosten für Bereich 12: 300.000 €**

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

Der z. T. schon bestehende Grünzug führt durch die Stadtteile Gröpelingen und Walle. Im Untersuchungsgebiet wird diese regionale Verbindung z.T. auch von Straßen dargestellt (Wiedaustraße und Burchardstraße). Nach dem hier vorgestellten Sanierungskonzept soll die Aufenthaltsqualität in diesen Straßen durch Begrünungsmaßnahmen aufgewertet werden. Ebenso soll der Grünzug auf der Höhe des Waldau-Theaters im Rahmen der im Bereich 3 (Aufwertung des Quartiers um das Ernst-Waldau-Theater) entwickelt werden. Der Bereich hinter dem Walle-Center ist zu öffnen, um eine durchgängige Verbindung herstellen zu können. Daher verbleibt nur ein Abschnitt in der Nähe des Waller Dorfs, der noch zu entwickeln ist.

<b>Projekt 13-1-1.2: Nutzungs- und Gestaltungskonzept Grünzug "Walle/Oslebshausen"</b>	
Kostenschätzung: - Grunderwerb <sup>14</sup> , 2.500 qm, - Grünzug herrichten, 2.500 qm	<b>Summe 175.000 €</b>

**Gesamtkosten für Bereich 13: 175.000 €**

<sup>14</sup> einschl. Nebenkosten, Leistung Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) und Substanzwertentschädigung

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

Verbesserungen sollen durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in den Einmündungsbereichen der Straßen erzielt werden. Die ebenfalls vorgeschlagene Begrünung der Vorgärten ist bereits im Erneuerungsbereich 1 (Projekt 1-2-2.5) enthalten.

<b>Bereich 14</b> laufende Nr. des Projekts	<b>1.1</b> Neuordnung Verkehr	<b>2.2</b> Modernisierung und Instandsetzung
<b>1</b>	Gestalterische Aufwertung der Straßenräume Elisabethstraße, Hoffnungstraße und Reuterstraße	
<b>2</b>		Sanierung Waller Heerstraße 10 und 32

**Projekt 14-1-1.1: Gestalterische Aufwertung der Straßenräume Elisabethstraße, Hoffnungstraße und Reuterstraße**

Es wird vorgeschlagen, in den Wohnstraßen, vom Einmündungsbereich in die Waller Heerstraße in einer Länge von 25 m, beidseitig Straßenbäume zu pflanzen. Dadurch soll ein Beparken der Gehwege verhindert, eine Abschirmung zur verkehrsstarken Waller Heerstraße erreicht, Suchverkehre vermieden und eine gestalterische Aufwertung erzielt werden. Dieser Maßnahme wird vor allem in der Elisabethstraße große Bedeutung zugemessen, da sich hier das Ortsamt West befindet. Die Beruhigungsmaßnahmen sind aber für sämtliche Erschließungsstraßen erforderlich, die von der Waller Heerstraße abzweigen, um insgesamt eine Beruhigung der Wohnbereiche der angrenzenden Stadtquartiere zu erreichen.

Kostenschätzung: - Planung und Herstellung Straßenräume, 800 qm - 20 Bäume	<b>Summe 84.000 €</b>
--	-----------------------

**Projekt 14-2-2.2: Sanierung Waller Heerstraße 10 und 32**

Beide Gebäude erscheinen zumindest bezüglich der Fassade erneuerungsbedürftig. Inwieweit auch im Gebäude Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich sind, ist zu prüfen.

keine Kostenschätzung für Baumaßnahmen im Privatbereich

**Gesamtkosten für Bereich 14: 84.000 €**

### 5.5 Zusammenfassung

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- bzw. Folgeeinrichtungen. Zu den Ordnungsmaßnahmen zählen Leistungen der Bodenordnung, der Freilegung von Grundstücken, der Änderung von Erschließungsanlagen und vieles mehr. Die hier aufgestellte Kostenberechnung stellt eine erste überschlägige Schätzung dar. Somit soll ein benennbarer Kostenrahmen für das Untersuchungsgebiet vorgelegt werden. Es wird allerdings angenommen, dass heute noch nicht zu qualifizierende Leistungen, wie z.B. die Altlastensanierung, zu dem Sanierungsaufwand hinzuzurechnen sind.

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 u. Nachverdichtung „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 Str. u. Sonderburger Str.	250.000
Bereich 11	Aufwertung des Quartiers zwischen Waller Ring, Geestemünder Str. u. Spielplatz an der Waller Heerstr.	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
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>10.090.000</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.

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>













## 7. 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 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2001 (BGBl. I S. 2349) beschlossene Ortsgesetz:

### § 1

#### Festlegung des Sanierungsgebiets

In dem in § 2 näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) vor. Es soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit angehoben werden. Das insgesamt 31 ha umfassende Gebiet wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

### § 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), Postamt 8 (ausschließlich), Utbremer Straße, ehemaliger Spielplatz an der Hansestraße, Wartburgstraße, St.-Magnus-Straße, Wartburgplatz, Probststraße (z.T. ausschließlich), Utbremer Straße, Grenzstraße, Grohner Straße, Reuterstraße (z. T. ausschließlich), Waller Heerstraße, Hoffnungstraße, Waller Heerstraße, Elisabethstraße (z.T. ausschließlich), Zietenstraße (ausschließlich), Helgolander Straße, Vegesacker Straße (ausschließlich), Schulzentrum an der Helgolander Straße, Geestemünder Straße, Auf dem Pickkamp (ausschließlich), Waller Ring (ausschließlich), Waller Heerstraße, Appenrader Straße und Dünenstraße.

- (2) Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem Übersichtsplan vom 15. November 2001, der Bestandteil des Ortsgesetzes ist. Der Übersichtsplan liegt beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung zur Einsichtnahme aus.

### § 3 Verfahren

Die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB wird ausgeschlossen (vereinfachtes Verfahren). Die Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB wird für das gesamte Sanierungsgebiet ausgeschlossen.

### § 4 Inkrafttreten

- (1) Dieses Ortsgesetz wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- (2) Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für ein Gebiet zwischen Almatastraße, Eisenbahn Bremen-Bremerhaven, Bahnhof Bremen-Walle, Ratzeburger Straße, Glücksburger Straße, Sonderburger Straße, Osterfeuerberger Ring, Wiedaustraße, Eisenbahn Bremen-Bremerhaven, Waller Heerstraße, Utbremer Straße, Grohner Straße, Waller Heerstraße, Helgolander Straße, Vegesacker Straße, Geestemünder Straße und Waller Heerstraße vom 27. April 2000 (Brem.Abl.S. 270) wird aufgehoben.

#### Hinweise:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Ortsgesetzes über die 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 BauGB).

Bremen, den

Der Senat