

Mitteilung des Senats vom 12. November 2002

Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf eines Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“ nach dem Baugesetzbuch mit der Bitte um Beschlussfassung.

Die Deputation für Bau hat am 27. April 2000 beschlossen, für ein Gebiet im Bremer Westen vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen, weil hier städtebauliche Missstände vermutet wurden. Es sollte untersucht werden, ob bzw. welche Substanz- und Funktionsmängel in diesem Bereich des Stadtgebiets auftreten und ob gegebenenfalls ein Sanierungsgebiet förmlich festzulegen ist.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind abgeschlossen; das Ergebnis ist im Abschlussbericht des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung, Fachbereich Stadtplanung, ausführlich dargestellt. *) Um Wiederholungen zu vermeiden, werden die Ergebnisse im Folgenden kurz zusammengefasst. Auf die ausführlichen Erläuterungen im Abschlussbericht wird verwiesen.

1. Charakterisierung des Gebietes

Zusätzlich zu dem Untersuchungsgebiet im Bremer Westen in der Größe von 22,5 ha wurden weitere angrenzende Gebiete untersucht, so dass sich insgesamt ein Bereich von 33,5 ha ergab. Dieser erstreckt sich beiderseits der Waller Heerstraße zwischen der Hansestraße im Süden und der Almatastraße im Norden. Rund 2.200 Einwohner ¹⁾ leben direkt in dem untersuchten Stadtquartier.

Der Bereich bietet ein vielfältiges Nutzungsspektrum: Neben dem Wohnen werden vor allem an der Waller Heerstraße Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen genutzt, Gewerbebetriebe sind vereinzelt im Quartier angesiedelt. Veranstaltungsräume für kulturelle Zwecke, wie z. B. Theater und Kino, ergänzen das Angebot. Entsprechend seiner zentralen Lage weist der Stadtteil eine hohe Bebauungsdichte auf.

Das Gebiet hat für den Stadtteil Walle eine zentrale Versorgungsfunktion und wird als Nebenzentrum der Stadt Bremen eingestuft ²⁾. Hier gibt es eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften. Dabei ist vor allem das im Oktober 1999 eröffnete „Walle-Center“ mit seinen ca. 19.500 qm Verkaufsfläche zu nennen.

1.1 Bestand und städtebauliche Missstände

Verschiedenen Bautypen prägen den Stadtteil: Drei- bis viergeschossige „Ladenwohnhäuser“ am Hauptverkehrsstraßenzug, ein- bis zweigeschossige „Bremer Reihenhäuser“ sowie Sonderformen des Bauens. Hier sind vor allem das „Walle-Center“ mit seinem großflächigen Gebäudekomplex aber auch gewerb-

1) Quelle: Statistisches Landesamt, Daten aus dem Einwohnermelderegister 30. Juni 2000.

2) Der Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungskonzept Bremen, 1999, Seite 79.

*) Jeweils ein Exemplar des Abschlussberichtes (Kurzfassung) wird den in der Bürgerschaft vertretenen Fraktionen parallel zugeleitet.

liche Flachbauten zu nennen. Der Gebäudezustand lässt in Teilen des Quartiers erheblichen Modernisierungsbedarf erkennen. Vor allem Bauten an der Waller Heerstraße weisen bröckelnde Fassaden und ungepflegte Eingangsbereiche auf.

Es fehlen Erholungsflächen in der direkten Wohnumgebung. Größere Grünflächen, wie das Erholungsgebiet des Waller Parks und der Friedhof, sind rund 1 km entfernt.

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 (Helgolander Straße/Waller Heerstraße) hat eine Größe von rund 2.700 m². Er wurde bereits in diesem Jahr als erste Sanierungsmaßnahme neu hergerichtet.

Auch bezüglich der Begrünung des Straßenraumes und der Vorgärten gibt es Missstände. So ist die ehemals alleearartige Bepflanzung in der Waller Heerstraße nur noch in kleinen Teilbereichen vorhanden. In manchen Wohnstraßen, vor allem östlich der Waller Heerstraße, sind die Straßen sehr schmal. Vorgärten und Straßenbäume fehlen hier völlig.

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 als auch die Buslinie 26 das Gebiet. Verstärkt wird diese sehr gute Versorgung noch durch den Bahnhof Walle. Hier besteht ein Haltepunkt der Linie Bremen-Vegesack-Bremen-Hauptbahnhof-Verden.

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.

Nur vereinzelt werden Parkplätze entlang der Straßen angeboten. Aufgrund des hohen Parkdrucks wird häufig auf dem Radweg geparkt. Ebenso wird in den Nebenstraßen häufig der gesamte Fußweg durch die parkenden Autos versperrt.

1.2 Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

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

- Hinsichtlich der vorhandenen Bebauung und sonstigen Beschaffenheit (§ 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
 - Im öffentlichen Raum:
 - Die mangelnde Freiflächen- und Spielplatzversorgung mindert die Lebensqualität im Gebiet. Hier sind erhebliche Ausstattungsdefizite festzustellen.
 - Die Zuwegung zu den Spielflächen und deren Verbindung untereinander fehlt oder ist mangelhaft.
 - Der ruhende Verkehr belastet die Fußgänger sowie das gezwungenermaßen auf der Straße stattfindende Spiel der Kinder. Die Reduzierung der Geh- und Radwege auf ein Minimum mindert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
 - Die Straßenbeläge sind teilweise schadhaft. Sie verstärken häufig die ohnehin vorhandenen gestalterischen Mängel.
 - Es fehlen Straßenbäume.
 - Die Einwirkungen, die von den Verkehrsanlagen ausgehen, belasten die Wohnqualität im Untersuchungsgebiet. Hier sind vor allem die Lärmbelastungen und die Barrierewirkung stark befahrener Straßen zu nennen.

- Im privaten Raum:
 - Die bauliche Beschaffenheit der Gebäude weist teilweise Mängel auf.
 - Die Wohnverhältnisse sind in manchen Baublöcken hinsichtlich der Belüftung und Besonnung, aber auch infolge der mangelnden baulichen Beschaffenheit, ungenügend.
 - Die Vorgartenzonen sind z. T. ungestaltet, versiegelt und mit Abfall o. ä. verunziert.
 - Die Nutzung der Grundstücke hinsichtlich der bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand führt z. T. zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsbedingungen.
- Hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des Gebietes (§ 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 - 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.
 - Es bestehen Nutzungskonflikte zwischen der Wohnbevölkerung und den Betreibern und Besuchern der in erheblicher Anzahl vorhandenen Vergnügungsstätten aufgrund der direkten Nachbarschaft bei der Nutzungsarten. 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.
 - Durch die vielfältigen Aufgaben der Straßen bzw. der öffentlichen Räume – als Verkehrsflächen und als Einzelhandelsstandorte – ergeben sich Nutzungskonflikte.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Stadtteil ein benachteiligtes Gebiet ist. Mängel im öffentlichen und privaten Raum beeinträchtigen die Wohn- und Arbeitsbedingungen im Stadtquartier. Die Funktionsfähigkeit des Gebietes wird insbesondere durch Mindernutzungen und Nutzungskonflikte geschwächt, die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes kann nicht voll ausgeschöpft werden. Insofern ist das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt.

Fazit der vorbereitenden Untersuchungen: Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB wird eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet empfohlen.

2. Städtebauliches Konzept

Das Untersuchungsgebiet „Waller Heerstraße“ entspricht – wie aus den vorgenannten Gründen ersichtlich – nicht mehr den städtebaulichen Anforderungen. Das Gebiet weist Substanzschwächen insbesondere im Bereich der Wohnverhältnisse und der Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen auf und die Funktionsfähigkeit des Gebietes, d. h., seine wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich ist stark gefährdet. Zur Beseitigung dieser städtebaulichen Missstände wurde das nachfolgende Konzept entwickelt.

Ziele für das festzulegende Sanierungsgebiet

Um die in der Bestandsbewertung festgestellten städtebaulichen Missstände zu beseitigen oder zu mildern, sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Allgemeine Ziele sind die Verbesserung der Lebensbedingungen im Gebiet und die Stärkung seiner Funktions- und Entwicklungsfähigkeit. Sie umfassen:

Ziel A

Verbesserungen der Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bewohner

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen, sind in Teilbereichen Aufwertungsmaßnahmen erforderlich. Vor allem die Ausstattung mit Grün- und Freiräumen ist zu verbessern. Ein Schwerpunkt der Maßnahmenvorschläge konzentriert sich deshalb auf die Belebung bzw. Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums. Durch Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie durch die Herstellung und Verbesserung von Wegebeziehungen sollen die Lebensbedingungen der Bewohner angehoben werden. Diese Maßnahmen können auch auf die privaten Räume belebend wirken und Erneuerungsmaßnahmen im privaten Bereich anstoßen.

Ziel B

Stärkung der Versorgungsqualität

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

Ziel C

Förderung der Innenentwicklung durch Nutzung der Flächenpotenziale

Vor allem die ungenutzten bzw. untergenutzten Baugrundstücke sind entsprechend ihrer Lage einer optimalen Nutzung zugänglich zu machen. Ziel ist die Förderung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und die Hinwendung zu einer „Stadt der kurzen Wege“.

Beschreibung der Maßnahmentypen

Es werden vier Handlungspakete vorgeschlagen, die in den Stadtquartieren gebündelt aber auch einzeln durchgeführt werden sollen. Neben Aufwertungs- 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
1.1 Neuordnung Verkehr: Nutzungs- und Gestaltungskonzept für den Straßenraum (Straßenraumbegrünung, Stellplatzneuordnung, Gehwegverbreiterung, Erneuerung von Straßenbelägen usw.)	2.1 Ordnen des Freiraums/Beseitigung (baulicher) Anlagen 2.2 Modernisierung und Instandsetzung 2.3 Neugestaltung 2.4 Nachverdichtung - Aufstockung - Neubau 2.5 Begrünung	3.1 Neubelebung: - Neue Nutzungen für leerstehende Gebäude bzw. -teile - Neue Nutzungen für brachliegende Flächen 3.2 Klärung der Nutzung: - Verträglichkeitsprüfung von unterschiedlichen Nutzungen - Überprüfung der Nutzungsart, der Genehmigungsfähigkeit	4.1 Neuaufstellung von Bebauungsplänen 4.2 Änderung von Bebauungsplänen
1.2 Neugestaltung Freiraum: Nutzungs- und Gestaltungskonzept für Stadt- und Spielplätze u. ä.			

1. Maßnahmen im öffentlichen Raum	2. Maßnahmen im privaten Raum	3. Maßnahmen zur Art der Nutzung	4. Planungsrecht
1.3 Immissionsschutz: Maßnahmen gegen die vorhandene Lärmbelastung (Aufstellung von Lärmschutzwänden, Verbesserung der Straßenoberflächen usw.)		3.3 Umnutzung: Neue Nutzungen anstelle der bisherigen Nutzung	

3. Maßnahmen

Es wird ein raumbezogener Ansatz verfolgt: Da die städtebaulichen Missstände sich verstärkt an bestimmten Orten konzentrieren, sollen durch die Bündelung der verschiedenen Maßnahmen auf die Problemgebiete die Aufwertungs- und Belebungs-effekte verstärkt werden. Daher soll das festzulegende Sanierungsgebiet in Erneuerungsbereiche aufgliedert werden.

Die Bereiche und ihre Maßnahmen sind aus den Anlagen 1 und 2 ersichtlich.

4. Durchführung des städtebaulichen Konzepts

Um die Zielsetzung des städtebaulichen Konzepts erreichen zu können, sind die vorgesehenen städtebaulichen Einzelmaßnahmen aufgrund ihres Verflechtungsgrades als Einheit (Gesamtmaßnahme) im Sinne der §§ 142, 149 Abs. 2 bis 4 BauGB koordiniert und aufeinander abgestimmt zu planen und durchzuführen. Zur Behebung der städtebaulichen Missstände ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) erforderlich.

Die Sanierung soll durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnung und Städtebauförderung sowie in Abstimmung mit dem Senator für Bau und Umwelt durchgeführt werden. Die einzelnen Maßnahmen werden in Abstimmung mit dem jeweiligen Bedarfsträger entwickelt und realisiert. Die Mitwirkung eines Maßnahmeträgers oder anderer Beauftragter ist lediglich für die Verwirklichung einzelner Projekte beabsichtigt. Die Beauftragung wird im Einzelfall erfolgen.

5. Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet

Es wird vorgeschlagen, das städtebauliche Untersuchungsgebiet „Waller Heerstraße“ einschließlich der zusätzlich untersuchten Teilflächen als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen; eine kleine Fläche zwischen Grenzstraße und St.-Magnus-Straße soll ausgenommen werden (siehe Übersichtsplan zum Entwurf des Ortsgesetzes – Anlage 4).

Die rechtlichen Voraussetzungen des § 136 BauGB für eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“ werden erfüllt, da städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB festgestellt wurden. Es liegt im öffentlichen Interesse, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen einheitlich vorzubereiten und zügig durchzuführen. Hierdurch wird es allen von der Sanierung Betroffenen ermöglicht, sich auf öffentliche Maßnahmen einzustellen und eigene Entscheidungen, z. B. für Investitionen, zu treffen. Die Einzelmaßnahmen stellen untereinander ein komplexes Beziehungsgefüge dar und bedürfen deshalb einer aufeinander abgestimmten Vorbereitung und Durchführung.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Walle dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie tragen dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil zu stärken, die Qualität der baulichen und kulturellen Struktur zu verbessern, die Wirtschaftsstruktur zu unterstützen sowie das Ortsbild aufzuwerten (§ 136 Abs. 4 Nr. 2 und 4 BauGB).

Das städtebauliche Konzept wurde in Sitzungen des Beirats Walle sowie in öffentlichen Versammlungen vorgestellt, erörtert und fortentwickelt. Die Äußerungen dieser Gremien wurden berücksichtigt und es besteht Mitwirkungsbereitschaft.

Im vorgesehenen Sanierungsgebiet soll die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen werden, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Verfahren). Eine Erschwernis der Sanierung ist insbesondere auch deshalb nicht gegeben, weil gemäß gutachterlicher Feststellung aufgrund der Sanierung Bodenwertsteigerungen nicht bzw. nur in Einzelfällen erwartet werden. Insgesamt werden Bodenwertsteigerungen voraussichtlich nur in einem solch geringen Umfang eintreten, dass von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen auch bei Anwendung der §§ 152 ff. BauGB abgesehen werden könnte, da der Verwaltungsaufwand für die Erhebung nicht in einem angemessenen Verhältnis zu den möglichen Einnahmen stehen würde (Bagatellexklausel des § 155 Abs. 3 BauGB). Die Anwendung der §§ 152 ff. BauGB zur Mitfinanzierung der Sanierung ist daher nicht erforderlich.

Insofern trägt die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei der Durchführung der Sanierung auch dazu bei, dass unverträgliche Belastungen der Eigentümer im Sanierungsgebiet vermieden werden.

Soweit die Sanierungsmaßnahmen Erschließungsbeiträge oder Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen verursachen, sind diese nach §§ 127 ff. bzw. 135 a Abs. 3 BauGB zu erheben.

Um weitere städtebauliche Fehlentwicklungen im Gebiet zu verhindern, soll allerdings die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB angewendet werden. Danach sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (insbesondere Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung) und die Beseitigung von baulichen Anlagen ebenso wie schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über Gebrauch oder Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles von mehr als einem Jahr genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB soll dagegen ausgeschlossen werden. Mit dem Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB entfällt gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eintragung eines Sanierungsvermerks in die Grundbücher.

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 32 ha. Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass alle vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets liegen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Entwurf des Ortsgesetzes und dem Übersichtsplan zum Ortsgesetz (Anlage 4).

6. Auswirkungen auf die Betroffenen

Die vorgesehenen Maßnahmen im öffentlichen Raum verbessern den Ortsteil insgesamt; unmittelbar werden die sozialen Verhältnisse der Bewohner nicht oder nur in Ausnahmefällen berührt.

Bodenordnende Maßnahmen sind über Bebauungspläne zu steuern bzw. nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchzuführen. Hierdurch ist sichergestellt, dass die für die Betroffenen nachteiligen Auswirkungen durch die Sanierung nicht erheblich sein werden. Im Einzelfall auftretende soziale Härten können durch Maßnahmen nach den §§ 180 und 181 BauGB vermieden oder gemildert werden.

Die Erstellung eines allgemeinen Sozialplans ist dagegen nicht notwendig.

7. Finanzielle Auswirkungen

Eine auf die einzelnen Erneuerungsbereiche bezogene Kostenermittlung, aufgeteilt in Ordnungs- und Baumaßnahmen, wurde durchgeführt (Anlage 2). Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen und die zeitlichen Vorstellungen zu ihrer Realisierung sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)/ Zeit- und Maßnahmenplan aufgeführt (Anlage 3).

Das Vorhaben wird als städtebauliche Sanierungsgesamtmaßnahme im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms 2001 bis 2013 mit Finanzhilfen des Bundes gefördert. Die Gesamtkosten werden auf ca. 11.120.000 € veranschlagt. Es ist zu erwarten, dass ein Drittel der jeweiligen Kosten aus Städtebauförderungsmitteln des Bundes gedeckt werden kann.

Von den zur Finanzierung benötigten bremischen Haushaltsmitteln in Höhe von 7.239.000 € sind die bis 2005 erforderlichen Jahresraten im Haushalt 2002/

2003 beschlossen bzw. im Rahmen der Finanzplanung im Produktplan 68 – (Bau) bereits enthalten. Die über 2005 hinaus erforderlichen Jahresraten sind in der Finanzplanfortschreibung zu berücksichtigen.

Die städtischen Grundstücke VR 24 Flurstück 443/3, VR 47 Flurstück 973/6 und Teile des städtischen Grundstücks VR 47 Flurstück 1266 sowie gegebenenfalls weitere für die Sanierung benötigte städtische Grundstücke sind zur Durchführung der Sanierung „Waller Heerstraße“ dem Sanierungsvermögen zur Verfügung zu stellen.

8. Beteiligung/Abstimmung

Der Senator für Justiz und Verfassung hat das Ortsgesetz (Anlage 4) rechtsförmlich geprüft und keine Bedenken erhoben.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 139 BauGB beteiligt.

Der Beirat Walle hat in seiner Sitzung am 12. August 2002 der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes zugestimmt.

Die Deputation für Bau hat in ihrer Sitzung am 17. Oktober 2002

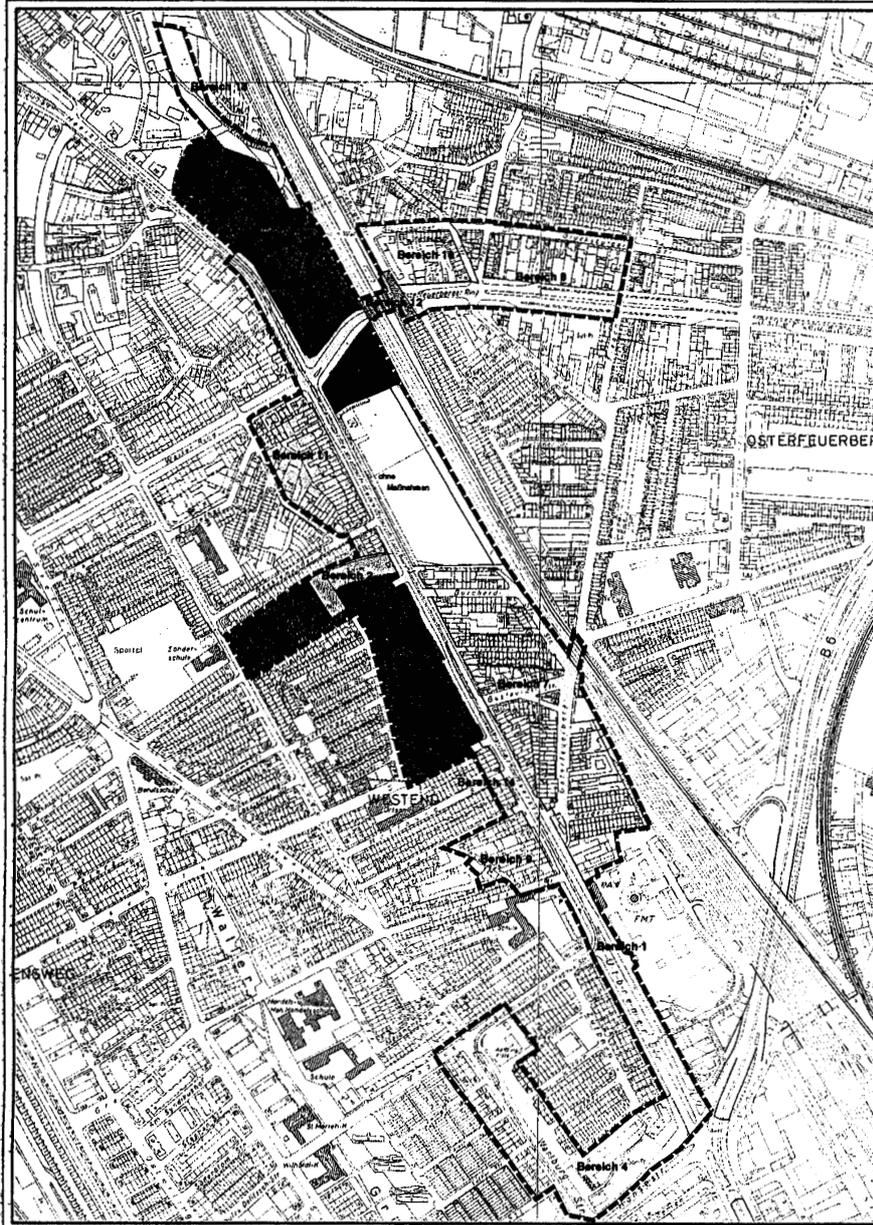
- a) die Ziele und Zwecke der Sanierung beschlossen,
- b) dem Entwurf des Ortsgesetzes zugestimmt.

9. Veröffentlichung

Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung (Anlage 4) ist nach § 143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen

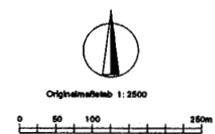
1. Aufteilung in Erneuerungsbereiche
2. Kostenermittlung
3. Zeit- und Maßnahmenplan/Kosten- und Finanzierungsübersicht
4. Entwurf des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“ mit Anlage (Übersichtsplan)



Arlage 1
ÜBERSICHTSPLAN
 Sanierungsgebiet
 "Waller Heerstraße"
 Aufteilung in Erneuerungsbereiche

 Abgrenzung des Sanierungsgebiets "Waller Heerstraße"

- Bereich 1 Straßensanierung Waller Heerstraße, Waller Ring und Ulmerer Straße
- Bereich 2 Verbesserung der Durchlässigkeit des Spielplatzes Helgoländer Straße an der Waller Heerstraße
- Bereich 3 Aufwertung des Quartiers um das Ernst-Waldow-Theater und Nachverdichtung "Waller Dorf"
- Bereich 4 Aufwertung des Wartplatzes und der Wartburgstraße
- Bereich 5 Aufwertung des Quartiers zwischen Waller Ring und Waller Center
- Bereich 6 Neubehaltung und Neugestaltung der Quartiers des Medien- und des Schubertums
- Bereich 7 Straßensanierung zwischen Behnelstraße, Post, Waller Heerstraße und Waller Center
- Bereich 8 Straßensanierung und Nachverdichtung am Ostbahnhofer Ring
- Bereich 9 Neugestaltung und Begrünung von Teilen des Baublocks zwischen Theater- und Sörenstraße
- Bereich 10 Straßensanierung und Begrünung zwischen Platzbürger Straße und Sörenburger Straße
- Bereich 11 Aufwertung des Quartiers zwischen Waller Ring, Gassenmünder Straße und Spielplatz an der Waller Heerstraße
- Bereich 12 Sanierung des Straßenspaums um den Bahnhofsbereich Waller
- Bereich 13 Verlängerung des Grünzugs "Walle / Odeonhäuser"
- Bereich 14 Sanierung und Begrünung zwischen Elisabethstraße und Reudersstraße



Stand: 30.07.2002
 DER SENATOR FÜR BAU UND UMWELT
 - Amt für Stadtplanung und Bauordnung -

Kostenermittlung Sanierungsgebiet „Waller Heerstraße“

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

- Die voraussichtlich entstehenden Kosten für die Stadtgemeinde bestehen aus Kosten für Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB und Baumaßnahmen gemäß § 148 BauGB, z. B. für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Zu den Ordnungsmaßnahmen zählen Leistungen der Bodenordnung, der Freilegung von Grundstücken, der Änderung von Erschließungsanlagen und vieles mehr.

Eine erste überschlägige Kostenermittlung kommt zu folgendem Ergebnis:

Erneuerungsbereich	€
Bereich 1 Straßenraumaufwertung Waller Heerstraße, Waller Ring und Utbremer Straße	604.000
Bereich 2 Verbesserung der Beispielbarkeit des Spielplatzes Helgolander Straße/Waller Heerstraße	225.000
Bereich 3 Aufwertung des Quartiers um das Ernst-Waldau-Theater und Nachverdichtung beim Waller Dorf	2.177.000
Bereich 4 Aufwertung des Wartburgplatzes und der Wartburgstraße, 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 Reuterstraße und Grenzstraße	94.000
Bereich 10 Straßenraumaufwertung und Begrünung zwischen Ratzeburger Straße und Sonderburger Straße	250.000
Bereich 11 Aufwertung des Quartiers zwischen Waller Ring, Geestemünder Straße und Spielplatz an der Waller Heerstraße	731.000
Bereich 12 Sanierung des Straßenraums um den Bahnhofsbereich Walle	300.000
Bereich 13 Verlängerung des Grünzugs „Walle/Oslebshausen“	175.000
Bereich 14 Sanierung und Begrünung zwischen Elisabethstraße und Reuterstraße	84.000
Pauschal Kosten für weitere Vorbereitungen (soweit nicht berücksichtigt)	30.000
Pauschal Zuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen	1.000.000
Gesamtkosten	11.120.000

- 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.

Für Zuschüsse bei Modernisierungsmaßnahmen werden pauschal insgesamt 1.000.000 € angenommen. Insbesondere folgende Maßnahmen im privaten Bereich sollen gefördert werden: Fassadensanierung, Beseitigung baulicher Anlagen, Abbau von Bodenversiegelungen sowie Begrünung von Vorgärten.

Zeit- und Maßnahmenplan Sanierungsgebiet "Wallier Heerstraße"
Kurzfassung

	Gesamt	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
A Ausgaben														
I. Maßnahmen der Vorbereitung, insgesamt	215													
1. Honorare GBI (Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH)	30					10	10							
2. Vergütung Sanierungsbüro und Beauftragte	196				20	90	75							
3. Sonstige vorbereitende Maßnahmen	30		5	10	5	2	1	1	1	1	1	1	1	1
II. Ordnungsmaßnahmen	1.804													
1. Grunderwerb mit allen Nebenkosten, insgesamt	519				519									
Bereich 3	519				519									
Bereich 9	88					88								
Bereich 10	372					372								
Bereich 11	616					616								
Bereich 13	1.228					1.228								
2. Freiliegung von Grundstücken, insgesamt	309				261	48								
Bereich 3	97				97									
Bereich 5	23					23								
Bereich 6	180					180								
Bereich 7	260					260								
Bereich 8	357					357								
Bereich 11	457					457								
3. Substanzerhaltung/Sozialplan, insgesamt	125					125								
Bereich 5	125					125								
Bereich 11	307					307								
Bereich 3	25				25									
4. Erschließung anfallender														
4.1 Neuanordnung Vorfahr (Maßnahmentyp 1.1), insgesamt	4.823			604										
Bereich 1	604			604										
Bereich 3	211				211	117		42						
Bereich 4	159					159								
Bereich 5	156					156								
Bereich 9	470					470		86						
Bereich 10	1.220					1.220		465		5				
Bereich 9	1.020					1.020		414		600		208		
Bereich 10	200					200				400		620		
Bereich 11	67					67						82		
Bereich 12	300					300						250		
Bereich 14	84					84						187		
4.2 Neugestaltung Freiraum (Maßnahmentyp 1.2), insgesamt	890					890								
Bereich 2	225		225											
Bereich 3	58				58									
Bereich 4	405				405									
Bereich 5	3				3									
Bereich 6	37					37								
Bereich 7	40					40								
Bereich 9	12					12								
Bereich 13	100					100								
III. Baumaßnahmen (Maßnahmentyp 2.2 bis 2.5), insgesamt	2.025													
1. Modernisierung/Instandsetzung (Maßnahmentyp 2.1 u. 2.2)	1.000				50	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2. Beseitigung, Neugestaltung, Nachveredung (Maßnahmentyp 2.3 u. 2.4)	1.025			150	149	726								
Bereich 3	1.025			150	149	726								
V. Kosten der Sanierung insgesamt	11.120	0	230	614	1.298	1.003	1.031	1.047	1.049	1.049	1.042	615	1.024	718
B Einnahmen														
Grundstückserlöse	265					110	63			72				
Städtebauförderungsamt														
Haushaltsmittel der Gemeinde	7.289	226	251	363	359	357	715	715	715	715	715	715	715	679
Bundesfinanzhilfen	3.616	113	126	181	190	179	357	357	357	357	357	357	357	338
Gesamteinnahmen	11.120	339	377	544	539	646	1.155	1.072	1.144	1.072	1.072	1.072	1.072	1.016

Anlage 9.2

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

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S 2850) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebiets

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

§ 2

Abgrenzung des Sanierungsgebiets

- (1) Das Sanierungsgebiet „Waller Heerstraße“ wird durch die nachfolgend beschriebenen Anlagen und Straßen begrenzt:
Achterbergstraße, Eisenbahn Bremen–Bremerhaven (ausschließlich), Bahnhof Bremen-Walle, Ratzeburger Straße, Glücksburger Straße, Fiegenstraße (ausschließlich), Osterfeuerberger Ring, Wiedaustraße, Eisenbahn Bremen–Bremerhaven (ausschließlich), Eisenbahnunterführung Osterfeuerbergstraße, Eisenbahn Bremen–Bremerhaven (ausschließlich), Postamt 8 (ausschließlich), Utbremer Straße, ehemaliger Spielplatz an der Hansestraße, Wartburgstraße, St.-Magnus-Straße, Wartburgplatz, Probststraße (teilweise), Utbremer Straße, Grenzstraße, Grohner Straße, Reuterstraße (teilweise), Waller Heerstraße, Hoffnungstraße, Waller Heerstraße, Elisabethstraße (teilweise), Zietenstraße (ausschließlich), Helgolander Straße, Vegesacker Straße (ausschließlich), Schulzentrum an der Helgolander Straße, Geestemünder Straße (teilweise), Auf dem Pickkamp (ausschließlich), Waller Ring (ausschließlich), Waller Heerstraße, Apenrader Straße, Stiftstraße und Grünzug Walle/Oslebshausen.
- (2) Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem Übersichtsplan vom 30. Juli 2002, der Bestandteil des Ortsgesetzes ist (Anlage). Eine Ausfertigung des Übersichtsplans liegt in der Plankammer des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zu kostenfreier Einsichtnahme durch jedermann aus.

§ 3

Verfahren

Die Anwendung der §§ 152 bis 156 a des Baugesetzbuches wird für das gesamte Sanierungsgebiet ausgeschlossen (vereinfachtes Verfahren). Weiterhin wird die Anwendung des § 144 Abs. 2 des Baugesetzbuches für das gesamte Sanierungsgebiet ausgeschlossen. Auf die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch wird hingewiesen.

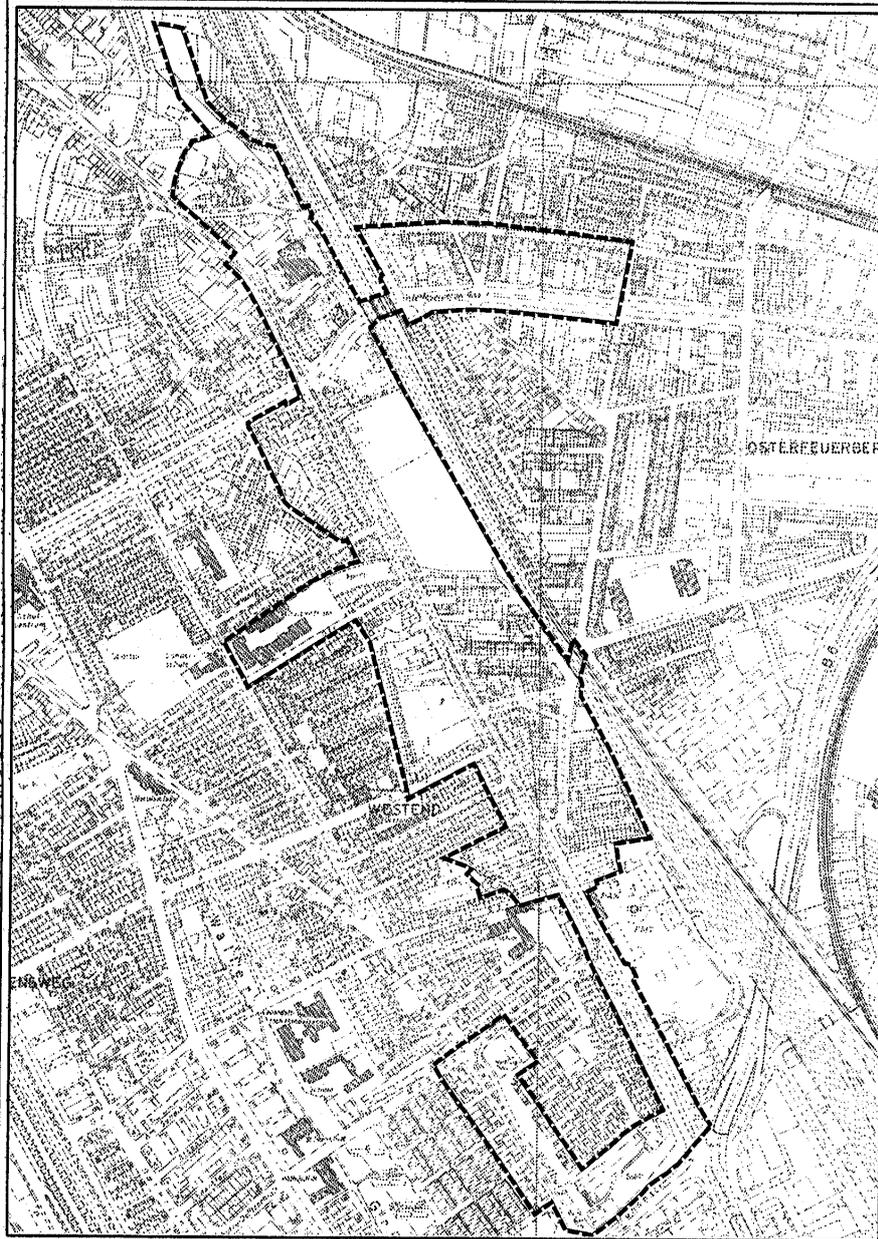
§ 4

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweise:

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

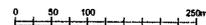


ÜBERSICHTSPLAN
zum Ortsgesetz über die förmliche
Festlegung eines Sanierungs-
gebiets "Waller Heerstraße"
vom

 Abgrenzung des Sanierungs-
gebiets "Waller Heerstraße"



Originalmaßstab 1:2500



Dieser Übersichtsplan ist Bestandteil
des Ortsgesetzes

Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem
Beschluss vom zum Ortsgesetz über die
förmliche Festlegung vorgelegen.

Der Senator für Bau und Umwelt
Bremen, den

Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei
ihrem Beschluss vom zum Ortsgesetz
über die förmliche Festlegung vorgelegen.

Bremen, den

Bekanntmachung des Ortsgesetzes über die
förmliche Festlegung gem. § 143 Abs. 1 BauGB
im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen
vom Seite

Stand: 30.07.2002

DER SENATOR FÜR BAU UND UMWELT

- Amt für Stadtplanung und Bauordnung -