

Mitteilung des Senats vom 7. September 2004

Stadtsanierung „Findorff“

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf eines Ortsgesetzes über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes zwischen Eickedorfer Straße, Herbststraße, Kastanienstraße, Münchener Straße, Hemmstraße („Findorff“) vom 17. September 1991 (Brem.ABl. S. 646 – 2130-m-21) nach dem Baugesetzbuch mit der Bitte um Beschlussfassung.

I. Problemlage und Ausgangssituation

Das Quartier zwischen Hemmstraße, Eickedorfer Straße, Herbststraße und Kastanienstraße im Ortsteil Findorff ist eines der am dichtesten besiedelten Gebiete in Bremen. Mit seinen Läden und Geschäften ist dieses Quartier als der Zentralbereich des Ortsteils Findorff anzusehen. Gekennzeichnet war dieses Gebiet durch eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen mit Gemengelagenproblematik. Darüber hinaus traten in der sozialen und wirtschaftlichen Mitte des Stadtteils, dem Zentralbereich um die Admiral- und Hemmstraße, als auch in den angrenzenden Wohngebieten erhebliche verkehrliche Probleme auf, die aus den vielfältigen Nutzungszusammenhängen zwischen den Quartieren beiderseits der Hauptgeschäftsstraßen resultierten.

Es wurde vermutet, dass städtebauliche Missstände vorlagen, die die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit, unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion, sowie in Bezug auf den ruhenden und fließenden Verkehr gefährdeten.

Aufgrund der vermuteten Missstände beschloss die Deputation für Stadtentwicklung am 10. März 1988 (Brem.ABl. S. 73) den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB).

Die vorbereitenden Untersuchungen brachten ausreichende Beurteilungsunterlagen darüber, dass „städtebauliche Missstände“ vorlagen und durch welche städtebauliche Maßnahmen sie gelöst bzw. wesentlich verbessert werden sollten.

Aufgrund der in den vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände wurde am 17. September 1991 das von der Stadtbürgerschaft beschlossene Ortsgesetz über die förmliche Festlegung und Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren (und somit ohne Ausgleichsbetragshebung) vom Senat verkündet.

Mit dem städtebaulichen Konzept der Sanierung sollten die festgestellten städtebaulichen Missstände beseitigt werden, die zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Stadtteilszentrums geführt hatten. Ziele waren die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs sowie die Verbesserung der Wohnumfeldqualität in den angrenzenden Wohnquartieren.

Entsprechend lagen folgende städtebaulichen Zielsetzungen zugrunde:

- Umverteilung der vorhandenen Verkehrsflächen entsprechend den tatsächlichen Nutzungsansprüchen,
- Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität,

- Erhöhung der Verkehrssicherheit,
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs,
- Reduzierung von Verkehrsstärken,
- Dämpfung der Fahrgeschwindigkeit,
- flächenhafte Anwendung verkehrsberuhigter Maßnahmen mit nachhaltiger Wohnumfeldverbesserung (30-km-Zone),
- Ergänzung des Radwegenetzes,
- Abbau von Gründefiziten in den Wohnquartieren.

Als Einzelmaßnahmen waren insbesondere vorgesehen:

- Umfassende Umgestaltung der Hemmstraße,
- Umbau der Admiralstraße,
- verkehrliche und gestalterische Maßnahmen in den Straßen der Wohnquartiere.

Nach der im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung aufgestellten Kosten- und Finanzierungsübersicht waren für die Maßnahmen folgende Ausgaben vorgesehen:

Umbau der Hemmstraße	2.045.168 €
Umbau der Admiralstraße	766.938 €
Baumpflanzungen	1.278.230 €
Radwegekonzept	511.292 €
Einzelmaßnahmen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen	258.202 €
Geplante Gesamtausgaben	<u>4.859.830 €</u>

II. Sanierungsdurchführung

Zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung wurde unterstellt, dass das Land Bremen vom Bund mittelfristig jährliche Finanzhilfen in Höhe von rd. 2,81 Mio. € zugewiesen bekommt. Für „Findorff“ war die Durchführung der Maßnahmen mit rd. 1,7 Mio. € Bundesfinanzhilfen und 3,16 Mio. € Gemeindemitteln vorgesehen.

Nach dem Zusammenschluss mit den östlichen Bundesländern (Wiedervereinigung) stellte der Bund aufgrund des vordringlichen Finanzierungsbedarfs in den neuen Ländern ab 1992 nur noch gekürzte Bundesfinanzhilfen für Maßnahmen der Städtebauförderung zur Verfügung. Als Folge bewilligte der Bund dem Land Bremen 1992 rd. 2,8 Mio. €, 1993 keine Bundesfinanzhilfen und ab 1994 jährlich nur noch 0,589 Mio. €.

Aufgrund der im Land Bremen angespannten Haushaltslage wurden von der Gemeinde Bremen nur noch Mittel in der zur Komplementierung der Bundesfinanzhilfen erforderlichen Höhe bereitgestellt.

Für die noch in der Umsetzung befindlichen und mit Bundesfinanzhilfen Sanierungsgebiete „Findorff“, „Gröpelingen“ und „Kattenturm-Mitte“ standen aus diesem Grund nur noch in sehr begrenztem Umfang Mittel zur Verfügung. Vorgesehene Maßnahmen konnten in den Gebieten nur noch mit erheblichen zeitlichen Verzögerungen, in reduzierter Form oder zum Teil nicht mehr realisiert werden. Letztendlich wurden in Findorff zwischen 1988 und 2004 folgende Einzelmaßnahmen durchgeführt:

Baumpflanzungen (1988/1989)

Bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Sanierung wurden zur Verbesserung der Wohnqualität und Erhöhung der Sicherheit der Fußgänger Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Worsweder Straße, Lilienthaler Straße und Andreestraße durchgeführt, und durch den Einbau von Baumnasen und Baumpflanzungen unterstützt.

Umbau der Herbststraße (1991)

Diese Wohnstraße war vorher als Einbahnstraße versuchsweise für den Fahrradverkehr in beiden Fahrtrichtungen zugelassen gewesen und wurde im Rahmen der Sanierung durch bauliche Maßnahmen wie die Anlage eines Radfahrstreifens, Fahrbahneinengungen, Hochpflasterung an der Eickedorfer Straße sowie Neuordnung des ruhenden Verkehrs und Baumbegrünungen abschließend umgestaltet.

Umgestaltung der Hemmstraße (1994 bis 1997)

Vordringliche Sanierungsmaßnahme war die Umgestaltung der Hemmstraße, die als Haupteinkaufsstraße im zentralen Bereich städtebaulich aufgewertet wurde und mit der sowohl der lokale Einzelhandel gestärkt als auch die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Stadtteil deutlich verbessert werden konnte. Die Umgestaltung der Maßnahme erfolgte, insbesondere wegen der angesprochenen Finanzierungsprobleme, in drei Abschnitten:

1. Bauabschnitt zwischen Eickedorfer Straße und Walsroder Straße 1994,
2. Bauabschnitt zwischen Tarmstedter Straße und Kastanienstraße 1995,
3. Bauabschnitt zwischen Walsroder Straße und Tarmstedter Straße 1997.

Die Umgestaltung der Hemmstraße enthielt im Wesentlichen folgende Bestandteile:

Herstellung eines verkehrsberuhigenden Fahrbahnquerschnitts von 6,5 m Breite im Abschnitt nördlich der Admiralstraße und von 5,5 m Breite im Abschnitt des südlich der Admiralstraße, Materialwechsel im Fahrbahnbelag – als Gestaltungselement und als optisches Signal zur Geschwindigkeitsreduzierung –, Anlage eines großzügigen fußläufigen Bereichs mit Betonplatten/Granit-Kleinpflaster, Anlagen von beidseitigen Radwegen, Aufpflasterung an den Einmündungen der Seitenstraßen, Längsparkbuchten aus Naturstein-Großpflaster, beidseitige Baumpflanzungen sowie Straßenmöblierungen wie Sitzbänke.

Umgestaltung der Admiralstraße (2004)

Aufgrund der nur noch im reduzierten Umfang zur Verfügung stehenden Mittel hat sich die zügige Umsetzung der letzten Einzelmaßnahme „Umgestaltung der Admiralstraße“ bis in das Jahr 2004 verzögert. Erst jetzt ist es dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr möglich, Gemeindemittel aus dem Kapitel Städtebauförderung bereit zu stellen und die Admiralstraße umzubauen.

Beim Umbau soll der östliche Fahrbahnrand im Grundsatz erhalten werden. Der dort angrenzende Parkstreifen mit zusätzlichen Baumpflanzbeeten neu gegliedert. Die aus einem 0,5 m breiten Sicherheitsstreifen, einem 1,5 m breiten Rad- und Gehweg bestehende Nebenanlage wird neu gepflastert. Die Fahrbahn erhält eine Gesamtbreite von 6,5 m. Das Parken auf der Westseite soll aufgrund des außerordentlich hohen Parkdrucks in Senkrechtaufstellung erfolgen, anschließend an die Senkrechtaufstellung angeordneten Parkplätze wird ein 0,7 m breiter Sicherheits- und Überhandstreifen sowie daran ein 1,5 m breiter Rad- und Gehweg angelegt. Die Maßnahmen befinden sich in der Umsetzung. Die Deputation für Bau und Verkehr hat der Maßnahme in der Sitzung am 8. Mai 2003 zugestimmt (Vorlage 15/755 [S]).

Finanzierungsmittel:

Folgende Finanzierungsmittel wurden für Einzelmaßnahmen eingesetzt:

Städtebauliche Planungen	60.248 €
Baumpflanzungen	219.459 €
Umbau Herbststraße	154.404 €
Umbau Hemmstraße	2.094.510 €
Umbau Admiralstraße	750.000 €
Gesamtausgaben	<u>3.278.621 €</u>

An den Gesamtausgaben beteiligte sich der Bund mit Bundesfinanzhilfen in Höhe von 628.603 €. Die Gesamtmaßnahme „Findorff“ ist mit dem Bund abgerechnet worden.

Die Durchführung weiterer Maßnahmen im Anschluss an das Sanierungsgebiet (z. B. eine mögliche Umgestaltung der Münchener Straße sowie der Umbau des nicht im Sanierungsgebiet befindlichen Teils der Admiralstraße) kann ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts im Rahmen des Aktionsprogramms 2010 – Zentren- und Stadtteilentwicklung – erfolgen.

III. Aufhebung der Sanierungssatzung

Gemäß § 162 Abs. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist oder sich als undurchführbar erweist.

Mit der Realisierung der letzten Einzelmaßnahme „Umbau der Admiralstraße“ ist die Sanierung durchgeführt worden.

Der Fachausschuss „Bau, Stadtentwicklung und Umweltschutz“ des Stadtteilbeirates Findorff hat der Aufhebung am 16. Juni 2004 zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat die Vorlage in ihrer Sitzung am 25. August 2004 einstimmig zur Kenntnis genommen.

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, das Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes zwischen Eickedorfer Straße, Herbststraße, Kastanienstraße, Münchener Straße, Hemmstraße („Findorff“) vom 17. September 1991 (Brem.ABl. S. 646 – 2130-m-21) zu beschließen.

ANLAGE

Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes zwischen Eickedorfer Straße, Herbststraße, Kastanienstraße, Münchener Straße, Hemmstraße („Findorff“)

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 162 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zwischen Eickedorfer Straße, Herbststraße, Kastanienstraße, Münchener Straße, Hemmstraße („Findorff“) vom 17. September 1991 (Brem.ABl. S. 646 – 2130-m-21) wird aufgehoben.

§ 2

Dieses Ortsgesetz wird mit seiner Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweis

Eine Verletzung der in § 214 Satz 1 Nrn. 1 und 2 des Baugesetzbuches 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 Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Findorff“ schriftlich gegenüber der Stadtgemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 214 i. V. mit § 215 Baugesetzbuch).