

Mitteilung des Senats vom 24. September 2019

Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft das Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“ (Achterbergstraße, Eisenbahn Bremen-Bremerhaven [ausschließlich], Bahnhof Bremen-Walle, Ratzeburger Straße, Glücksburger Straße, Fiegenstraße [ausschließlich], Osterfeuerberger Ring, Wiedastraße, Eisenbahn Bremen-Bremerhaven [ausschließlich], Eisenbahnunterführung Osterfeuerbergstraße, Eisenbahn Bremen-Bremerhaven [ausschließlich], Postamt 8 [ausschließlich], Utbremer Straße, ehemaliger Spielplatz an der Hansestraße, Wartburgstraße, St.-Magnus Straße, Wartburgplatz, Probststraße [teilweise], Utbremer Straße, Grenzstraße, Grohner Straße, Reuterstraße [teilweise], Waller Heerstraße, Hoffnungsstraße, Waller Heerstraße, Elisabethstraße [teilweise], Zietenstraße [ausschließlich], Helgolander Straße, Vegesacker Straße [ausschließlich], Schulzentrum an der Helgolander Straße, Geestemünder Straße [teilweise], Auf dem Pickkamp [ausschließlich], Waller Ring [ausschließlich], Waller Heerstraße, Apenrader Straße, Stiftstraße und Grünzug Walle/Oslebshausen) vom 17. Dezember 2002 (Brem.ABl. Seite 849) mit der Bitte um Beschlussfassung.

Problemlage und Ausgangssituation

Die städtische Deputation für Bau hat in ihrer Sitzung am 27. April 2000 beschlossen, dass vorbereitende Untersuchungen nach dem §141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Waller Heerstraße“ durchgeführt werden sollten. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Gebiet städtebauliche Missstände vorlagen, die ein Sanierungsverfahren begründen: Das Untersuchungsgebiet wies Substanzschwächen unter anderem bei den Wohnverhältnissen auf, sodass es in seiner Funktionsfähigkeit, das heißt insbesondere seiner wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion, als stark gefährdet gesehen wurde.

Als Zielsetzungen der künftigen Entwicklung und Neugestaltung wurde dabei formuliert:

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

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

Der Bereich „Waller Heerstraße“ wurde daher mit Beschluss vom 17. Dezember 2002 durch die Stadtbürgerschaft als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Sanierungsdurchführung

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

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

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

1. Maßnahmen im öffentlichen Raum

Straßenraumaufwertung „Waller Heerstraße und Utbremer Straße“

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

2. Maßnahmen im privaten Raum

Neubelebung und Neugestaltung des Medienzentrums

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

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

Eine umfassende Neugestaltung des Vorplatzes liegt jedoch in privater Hand.

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

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

Beispiele von Baulückenschließungen:

Aufstockung Waller Heerstraße 56: Auf das eingeschossige Gebäude wurden drei weitere Vollgeschosse und ein Dachgeschoss gebaut. Insgesamt entstanden 16 neue Wohneinheiten, die mit Fördermitteln des Bundes und der Freien Hansestadt Bremen finanziert wurden. Auch ohne finanzielle Unterstützung aus Städtebauförderungsmitteln gab es in den letzten Jah-

ren Aktivitäten in der Baulückenschließung, wobei unter anderem günstige Regelungen zur Stellplatzablösung diese Innenentwicklung unterstützte.

3. Maßnahmen zur Art der Nutzung

Nachverdichtung beim „Waller Dorf“

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

4. Planungsrecht

Verlängerung des Grünzuges Walle – Oslebshausen

Im Rahmen der oben genannten Verlängerung des größtenteils schon bestehenden Grünzuges Walle – Oslebshausen konnte 2006 eine schon seit Jahren brachliegende Kleingartenfläche als Freifläche für Kinder neu angelegt werden. In der Aufstellung des Bebauungsplanes 2350 wurde die planungsrechtliche Grundlage geschaffen: die 4 300 m² große Fläche wurde als öffentliche Parkanlage, „Naturerlebnisbereich“, festgesetzt. Dementsprechend wurden naturnahe Spielflächen hergestellt, wobei hier die Eigeninitiative und Kreativität der Kinder besonders wichtig war. Nicht Spielgeräte standen im Vordergrund des Nutzungskonzepts, sondern ein Angebot, das Kindern und Jugendlichen eine Chance gibt, sich ohne vorgefertigte Geräte spielerisch zu entfalten. Kinder konnten sich als „Hersteller“ von eigenen Baumhäusern und -höhlen betätigen. Die Errichtung des Ballspielfeldes mit Fußballtoren in der Mitte des Naturerlebnisbereichs sowie ein vorhandenes Holzbaumhaus im vorderen Bereich ergänzen das Angebot an Spielmöglichkeiten.

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

Sanierungsabschluss

Die 2002 bei der förmlichen Festlegung formulierten und beschlossenen Sanierungsziele sind im Kontext der damaligen Beschlüsse erreicht. Die städtebauliche Erneuerung als Gesamtmaßnahme, die darauf angelegt ist, für ein abgegrenztes Gebiet ein ganzheitliches Konzept mehrerer städtebaulicher Einzelmaßnahmen koordiniert vorzubereiten und durchzuführen, ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nach dem Städtebaurecht als abgeschlossen zu betrachten.

Aus Städtebauförderungs- und EFRE-Mitteln sind in der Zeit von 2001 bis 2018 rund 9,9 Millionen Euro verausgabt worden. Die Finanzierung erfolgte mit rund 0,1 Millionen Euro aus Grundstückserlösen, rund 1,5 Millionen Euro aus EFRE-Mitteln, rund 2,6 Millionen Euro aus Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung sowie rund 5,7 Millionen Euro aus Gemeindemitteln. Die Gesamtmaßnahme ist mit dem Bund abgerechnet worden. Da die Gesamtmaßnahme nach dem vereinfachten Sanierungsverfahren umgesetzt wurde, findet eine Ausgleichsbetragserhebung nicht

statt. Der Beschluss zur Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Waller Heerstraße“ hat keine Auswirkungen auf die weitere aktuelle und zukünftige Entwicklung des Ortsteils Walle.

Entsprechend der aktuellen Beschlüsse der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft verfolgt der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemeinsam mit ortansässigen Akteuren und den Eigentümern intensiv die Ziele des am 5. Februar 2015 beschlossenen integrierten Entwicklungskonzepts „Walle“. Auf dieser Basis werden weiterhin Maßnahmen im Ortsteil Walle mit öffentlichen Mitteln, hier aus dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ umgesetzt.

Aufhebung der Sanierungsdurchführung

Gemäß § 162 Absatz 1 Nummer 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt worden ist.

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

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

§ 1

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

§ 2

Dieses Ortsgesetz wird mit seiner Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweis

Gemäß § 215 Absatz 1 des BauGB – Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften – werden

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

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadtgemeinde Bremen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.