

Bremen, den 21. Januar 2015

Telefon: 361-6475 (Frau Wedler)  
361-4821 (Frau Holstein)  
361-10859

Deputation für Umwelt, Bau, Ver-  
kehr, Stadtentwicklung und Energie

Vorlage Nr. 18/484 (S)  
Tagesordnungspunkt

## **Deputationsvorlage**

**Bebauungsplan 2460**  
**für ein Gebiet in Bremen-Walle, zwischen Steffensweg, Dedesdorfer Straße, Vege-**  
**sacker Straße und Helgolander Straße**  
**(Bearbeitungsstand: 02.12.2014)**

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

**I. Sachdarstellung**

A) Problem

Anfang 2010 verlagerte der Bremer Sportverein von 1906 (BSV) seine Sportflächen im Rahmen der Sportstättenentwicklungsplanung vom Dedesdorfer Platz an die Sportanlage am Hohweg. Seitdem findet kein regulärer Vereinsbetrieb auf dem Sportplatz Dedesdorfer Straße statt. Die Fläche ist dem Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) zugeordnet.

Die Flächen im Zentrum des Stadtteils Walle soll neuen Nutzungen zugeführt werden.

Im Ergebnis eines mehrjährigen und umfangreichen Beteiligungsprozesses stellte das Bauressort im Frühjahr 2014 einen städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurf vor, dem der Beirat Walle in seinen Kernaussagen zustimmte.

Dieser Entwurf soll weiter präzisiert werden. Um die u.a. vorgesehenen Wohnnutzungen zu realisieren, ist die Schaffung neuen Planungsrechts erforderlich. Gleichzeitig wird mit dem Plan eine neue öffentliche Freifläche rechtlich gesichert.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

## 1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 11.500 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst den ehemaligen Sportplatz sowie das an das Regionale Beratungs- und Unterstützungszentrum (ReBUZ) angrenzende und mit einem Erdbunker bebaute Grundstück. Das Plangebiet ist von der Vegesacker Straße, der Lankenauer Straße und der Sandstedter Straße aus erschlossen.

Der Sportplatz ist mit Rotgras ausgebaut. Der Platz und Teile der Bunkerfläche sind mit Dioxin und anderen Schadstoffen belastet. Am Eingangsbereich der Vegesacker Straße steht eine ehemalige Flak - Baracke, die der BSV als Vereinsheim mit Sportklausen betreibt. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig. Der Verein wird sein Büro kurzfristig an die Sportanlage Am Panzenberg verlagern.

Die Fläche ist dem SVIT (Sondervermögen Technik und Infrastruktur) zugeordnet, für das Immobilien Bremen die Eigentümervertretung übernimmt. Im Sommer 2010 gründete sich die Bürgerinitiative Waller Mitte, die sich für den vollständigen Erhalt des Sportplatzes und die Nutzung als Bewegungs- und Begegnungsraum einsetzt. Dazu gründete die Bürgerinitiative den Verein Waller Mitte e.V., der im Oktober 2011 mit Immobilien Bremen eine Zwischennutzungsvereinbarung schloss, die eine durch den Verein betreute Nutzung des Platzes zulässt. Seitdem erprobt und etabliert der Verein mit verschiedenen weiteren Akteuren aus dem Stadtteil die Nutzungsmöglichkeiten des Platzes.

Unter dem Gesichtspunkt, dass Wohnraum in attraktiven und integrierten Lagen dringend benötigt wird, ist die Fläche sehr gut für eine maßvolle Innenentwicklung geeignet. Auf der Fläche können Wohngebäude entstehen, die die vorhandene Baustruktur und das Wohnungsangebot des Stadtteils ergänzen. Zudem stehen für das SVIT noch Verbindlichkeiten im Rahmen der Vereinbarungen zur Sportstättenentwicklung aus, die aus der Fläche erlöst werden müssen. Walle ist jedoch ein dicht bebauter Stadtteil mit einem eher geringen Anteil an öffentlichen Freiflächen. Daher soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und öffentlicher Freifläche entstehen. Um die divergierenden Interessenslagen auszuloten und eine gemeinsam getragene Lösung für die dauerhafte Nutzung des Platzes zu finden, haben sich der Beirat Walle, das Ortsamt West, Immobilien Bremen, der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie die Bürgerinitiative Waller Mitte im Herbst 2010 auf die Einrichtung eines Runden Tisches verständigt. Nach der gemeinsamen Auswahl einer geeigneten externen Moderation wurden ab Mitte 2011 in 8 moderierten Sitzungen des Runden Tisches die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und -vorschläge mit eingeladenen Experten diskutiert und abgewogen. In den 3 letzten Terminen wurde ein städtebauliches Workshopverfahren mit 4 Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten durchgeführt. Der Runde Tisch verständigte sich auf seiner letzten Sitzung im November 2012 auf das Team BARarchitekten und Lebalto, das seinen Entwurf unter bestimmten Maßgaben weiterbearbeiten soll. Der weitere Planungsprozess wird seit Januar 2013 vom nicht-ständigen Fachausschuss des Beirats Walle begleitet.

Nachdem das Baureisort einen städtebaulichen Testentwurf erarbeitet hatte, ermittelte Immobilien Bremen das für eine Weiterbeauftragung notwendige Zahlengerüst zur Darstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit. Ende 2013 wurde dann das Planungsteam BARarchitekten und Lebalto beauftragt, die Planungen zu präzisieren. Die Beauftragung bezieht das nähere Umfeld des Dedesdorfer Platzes außerhalb des Bebauungsplangebiets mit ein. Dadurch werden auch im Umfeld des Dedesdorfer Platzes an der Bremerhavener Straße attraktive Freiräume geschaffen und die Verknüpfung der beiden Ortsteile Walle und Überseestadt mit einer attraktiven Wegebeziehung verbessert.

Dieser Entwurf wurde zuerst in der Immobilienkommission am 7.03.2014 vorgestellt. Damit sollte sichergestellt werden, dass sowohl die maßvolle Wohnbauentwicklung am Standort, aber auch der Verzicht auf maximalen Erlös durch Sicherung einer Freifläche von den in der Kommission vertretenen Ressorts und politischen Vertretern mitgetragen wird. Grundlage der Tätigkeit der Immobilienkommission ist ein Beschluss des Senats vom 4. November 2008.

Sie empfahl, das vorgestellte städtebauliche Konzept auf Basis der dargestellten 6.000 bis 6.500 m<sup>2</sup> BGF auf einer zu veräußernden Grundstücksfläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> weiter zu verfolgen.

Mit dieser Empfehlung wurde das städtebauliche Konzept am 12.03.2014 öffentlich dem nicht-ständigen Fachausschuss Dedesdorfer Platz vorgestellt. Am Ende einer intensiven Diskussion wurde deutlich, dass der Entwurf bei Teilen der Bürgerinitiative auf Ablehnung stößt, bei großen Teilen der Fachausschussmitglieder aber Zustimmung findet.

Am 2.4.2014 beschloss der Beirat mehrheitlich, den vorgestellten Entwurf weiterzuvollziehen und wünscht einige Präzisierungen, die im weiteren Entwurfsprozess und Bauverfahren bearbeitet werden.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Fläche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dar. Der sich in Aufstellung befindende neue Flächennutzungsplan stellt in seiner am 4.12.2014 durch die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschlossenen Fassung Wohnbaufläche und Grünfläche dar.

Verbindliche Bauleitplanungen existieren für die Fläche nicht.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung



Städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf, Stand 3.3.2014, BARarchitekten und atelier lebalto

Die Grundzüge des städtebaulich-freiräumlichen Entwurfs sollen als Ziele des Bebauungsplans weiterverfolgt werden und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die im Grünen Netz und im Flächennutzungsplan in der am 4.12. 2014 beschlossene Fassung verankerte Querungsmöglichkeit von der Vegesacker Straße zum Steffensweg wird als Verlängerung der Lankenaue Straße für den Fuß- und Radverkehr ausgebaut. Dadurch werden die Querverbindungen im Stadtteil und auch die Verbindung vom Stadtteilzentrum Walle in die Überseestadt gestärkt.
- Es wird ein öffentlicher Platz mit einer Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> einschließlich Wegeverbindungen geschaffen.
- Im Rahmen der Innenentwicklung werden ca. 4.500 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche geschaffen auf der max. 6.500m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisiert werden kann. Auf diesen Flächen soll Wohnungsbau entstehen, der das Wohnungsangebot im Stadtteil ergänzen kann. Konkret sind im städtebaulichen Entwurf folgenden Gebäude und Baufenster vorgesehen:
  - 2 Torhäuser flankieren die neu zu schaffende Wegebeziehung.
  - Die Sandstedter Straße wird als Wegebeziehung mit Erschließungsfunktion weitergeführt. Beiderseits der verlängerten Sandstedter Straße entstehen Wohnbauflächen. Die „kleine Reihe“, die sich an die Gärten der Häuser am Steffensweg

anschließt, nimmt den Maßstab der umliegenden Bebauung auf und erhält so ausreichend Abstand zu den vorhandenen Gebäuden. Der gegenüberliegende Gebäuderiegel grenzt unmittelbar an den öffentlichen Freiraum und orientiert sich sowohl zur Verlängerung der Lankenauer Straße als auch zum öffentlichen Platz.

- Die Freifläche zwischen ReBUZ und den rückwärtigen Gärten der Bebauung an der Bremerhavener Straße ist mit einem Erdbunker bebaut. Auch sie soll als Wohnungsbaufäche ausgewiesen werden. Das konkrete Baufenster muss im weiteren Entwurfsprozess definiert werden.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele soll ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

Zu den im Konsens mit dem Beirat Walle verabredeten Zielen des Projektes wurden weitere Maßnahmen verabredet, die nicht Inhalt des Bebauungsplans werden, weil sie entweder außerhalb des Bebauungsplans liegen und auch ohne die Schaffung neuen Planungsrechts umsetzbar sind oder weil die Maßnahmen nicht mittels Planungsrecht steuerbar sind.

- Ergänzung der Freiflächenplanung um den Bereich Bremerhavener Straße – Steffensweg außerhalb des Plangebietes
- Ermöglichung von besonderen Bauprojekten, durch z.B. Baugemeinschaften, Genossenschaften im Rahmen der Ausschreibungen
- Unterstützung des Stadtteils bei der Schaffung eines kulturellen Raumes z.B. im RE-BUZ, in besonderen Wohnprojekten oder in einer Gaststätte,
- Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Freiflächenplanung

#### 4. Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Die Fläche ist größtenteils unbebaut. Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Verfahrens beschrieben und bewertet.

#### C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

##### 1. Finanzielle Auswirkungen

Das Projekt ist Bestandteil des Städtebauförderprogramms „aktive Stadt- und Ortsteilzentren- Walle“. In einem ersten Realisierungsschritt soll die Dioxinsanierung aller zukünftigen öffentlichen Flächen und aller zu bebauenden Flächen mit Ausnahme des mit einem Erdbunker bebauten Grundstücks erfolgen. Die Gesamtkosten von 591.728 € werden der Deputation in einer separaten Vorlage zum Beschluss vorgelegt. Die Mittel stehen auf der Haushaltsstelle 3696/ 863 24-0 „Aktive Zentren und Nebenzentren-Schwerpunktgebiet Walle“ zur Verfügung. Die der Gemeinde bei der Realisierung des neuen Planes in Gänze entstehenden Kosten werden im Verlauf des weiteren Entwurfsprozesses ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zum Beschluss vorgelegt sowie in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

##### 2. Genderprüfung

Aufgrund der umfangreichen Abstimmungen und Einbindung von Frauen und Männern in unterschiedlichen Lebens- und Altersphasen ist davon auszugehen, dass keine

Festsetzungen getroffen werden, die sich einseitig nur auf eine Geschlechtergruppe beziehen.

#### D) Abstimmungen

In den umfangreichen Planungs- und Beteiligungsprozess waren zahlreiche Akteure und Interessensgruppen eingebunden. So waren am Runden Tisch neben dem Ortsamt, den Fraktionen des Beirates, Immobilien Bremen, dem Bauressort und der BI Waller Mitte jeweils auch Vertreter der Anwohner, der Waller Geschäftsleute, Vertreter der Interessensgruppen für Kinder und Jugendliche sowie Vertreter der Senioren eingebunden. Das Bildungsressort und für das Sozialressort die Initiativberatung wurden in beratender Funktion eingeladen. Zusätzlich führte die Moderatorin Interviews und Expertenrunden mit Vertretern für Kinder sowie Jugendliche und Bildung, Senioren, Sport und Bewegung und Anwohnerinnen und Anwohner durch. Die Erkenntnisse der Interviews und Expertenrunden flossen in den weiteren Planungsprozess ein.

Zur fachlichen Unterstützung bei der Bewertung der Entwürfe wurden externe Experten zu den Themen Bewegung/Sport (Dr. Stefan Eckl), stadträumliche Gestaltung (Prof. Dipl.-Ing. Kunibert Wachten) und für soziale Aspekte der Planung Frau Prof. Dr. Annelie Keil eingeladen.

Im nicht-ständigen Fachausschuss Dedesdorfer Platz sind als ständige Gäste neben Vertretern des Bauressorts und Immobilien Bremen die BI Waller Mitte, die Waller Geschäftsleute, Anwohner und Senioren mit je einem Vertreter eingeladen.

Der städtebaulich-freiräumliche Entwurf (Stand 3.3.2014) wurde am 12.03.2014 dem nicht-ständigen Fachausschuss Dedesdorfer Platz vorgestellt und am 2.04.2014 vom Beirat Walle in seinen wesentlichen Zügen beschlossen.

Am 13.11. 2014 wurden in einer Sitzung des nicht-ständigen Fachausschusses Dedesdorfer Platz die Inhalte des Aufstellungsbeschlusses vorgestellt.

Alle hier benannten Sitzungen des Runden Tisches und des Fachausschusses waren öffentlich.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.1 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet für ein Gebiet in Bremen-Walle, zwischen Steffensweg, Dedesdorfer Straße, Vegesacker Straße und Helgolander Straße (Bearbeitungsstand: 02.12.2014) ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“

### Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2460 (Bearbeitungsstand: 02.12.2014)