

Vorlage Nr. 19/324 - S
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
am 18. Januar 2018

Dedesdorfer Platz – Freiraumplanung und Erschließung

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
Integriertes Entwicklungskonzept Walle

A. Problem

Nach einem intensiven öffentlichen Beteiligungs-, Diskussions- und Abstimmungsprozess mit Bürgerinnen und Bürgern, der Initiative „Waller Mitte“, Planern und Planerinnen, zu beteiligenden Ämtern und Fachabteilungen sowie dem Abschluss des Verfahrens zur „Anhörung der Träger öffentlicher Belange“ hat auch der Beirat Walle am 19. September 2017 einen positiven Beschluss zur vorgelegten Freiraumplanung als neuen Quartiersplatz gefasst (Anlage 1).

Grundlage aller Planungen auf und rund um den Dedesdorfer Platz sind die Ergebnisse der Immobilienkommission zum städtebaulichen Konzept und zur Bebauung, die Beschlüsse der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft zur Dioxinsanierung (Vorlage Nr.18/495 -S- vom 05. Februar 2015) sowie der Beschluss zur Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ - Bebauungsplan 2460 - (Vorlage Nr. 19/250 -S- vom 27. April 2017) nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) zur Entwicklung der ehemaligen Sportanlage im Zuge des Planaufstellungsbeschlusses vom 5.2.2017

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, einen neuen Quartiersplatz auf dem ehemaligen Sportplatz zu errichten und im Gesamtkonzept mit umgebenden Flächen eine städtebaulich funktionierende Lösung für neue vollerschlossene Wohnbauflächen zu realisieren sowie neue Verbindungswege im Stadtteil herzustellen (Anlage 2).

Das Projekt ist integraler Bestandteil des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Walle“.

Entsprechend der Zusicherung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr, alle im Beiratsbeschluss zur Umsetzung des städtebaulichen- und Freiraumkonzeptes formulierten Aspekte, Forderungen und Anregungen im Planungsprozess aufzugreifen, sorgfältig zu bearbeiten und zu erörtern, ist jetzt ein Stand erreicht, der die Umsetzung des Projektes als Ganzes – Freiraum, Wohnungsbau, Erschließung – gewährleistet.

Zusammen mit den Berliner Büros BARarchitekten (städtebauliche Präzisierung, Anlage 3) sowie atelier le balto (Freiraumplanung, Anlage 4), M+O Bremen (Verkehrs- und Erschließungsplanung), dem Umweltbetrieb Bremen (Umsetzung und Entwurfsplanung) sowie der Immobilien Bremen AöR wurden zusammen mit dem Beirat, der Initiative „Waller Mitte“, Bürgerinnen und Bürgern und Baugemeinschaftsinteressierten mehrere Workshops zum städtebaulichen Konzept, zur Freiraumplanung (Anlage 5), zur Nutzung und zu Aspekten der Erschließung, insbesondere zur Stellplatzproblematik, durchgeführt. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens „Träger öffentlicher Belange“ musste die ursprüngliche Freiraumplanung v.a. aufgrund der Einwände des Landesbehindertenbeauftragten sowie eines für die „Aktionsflächen“ erforderlichen Lärmschutzgutachtens (Anlage 6) vom Umweltbetrieb Bremen überarbeitet und den Erfordernissen angeglichen werden (Anlage 7).

Neben der Freiraumplanung auf der ursprünglichen Sportanlage Dedesdorfer Platz sind auch die westlich davon gelegene Dreiecksfläche am Steffensweg / Bremerhavener Straße, die Verbindung von der Sandstedter Straße zur Lankenauer Straße, der Anschluss an den Steffensweg sowie der Wendepunkt an der Sandstedter Straße Bestandteile der jetzt zur Beschlussfassung vorliegenden Deputationsvorlage, da sich die in der Begründung zum Bebauungsplan 2460 (Anlage 8) formulierten und beschlossenen Ziele nur im Gesamtkontext darstellen, begründen und realisieren lassen. Dies auch vor dem Hintergrund der Gesamtfinanzierung, Erschließung und Bereitstellung von erschlossenen Wohnbauflächen für Gruppen des gemeinschaftlichen Wohnens.

Der Zeitplan für die Platzgestaltung, die Freiräumung des „Bunkergrundstückes“ sowie aller für die Erschließung erforderlichen Wegebeziehungen ist eng gesteckt.

- Vorstellung im Beirat (am 19.09.2017 erfolgt)
- Deputationsvorlage (18. Januar 2018)
- Parallel Ausführungsplanung mit Versickerungskonzept (ca. 4-5 Wochen)
- Öffentliche Ausschreibung mit Rücklauf (Angebotsfrist)
- Vergabeverfahren mit Prüfung
- Baubeginn (witterungsabhängig) 1./2. Quartal 2018
(Erdarbeiten / Drainage / Kanal /Belagarbeiten nur in frostfreier Zeit / Rahmenpflanzung)
- Herstellung der Rasenfläche (3-4 Wochen)
- Fertigstellung geplant Sommer / Herbst 2018

Dieser enge Zeitplan ist auch deshalb geboten, da die Baugrundstücke schnellstmöglich den interessierten Baugemeinschaften erschlossen zum Erwerb angeboten werden sollen. Entsprechend dem Bebauungsplanverfahren ist vorgesehen, dass der Verkauf der Baugrundstücke auf dem Dedesdorfer Platz ausschließlich an Baugemeinschaften erfolgen und die Ausschreibung zum Festpreis erfolgen soll. Die Auswahl der BewerberInnen wird nach der Qualität des Konzeptes auf Grundlage des zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und Immobilien Bremen AöR abgestimmten Vergabeverfahren erfolgen (BdV vom

23. Februar 2017 und Deputationsbeschluss dazu vom 16. März 2017). Dabei sollen auch Bewerbungen von Mietgemeinschaften nach dem Vorbild der Projekte „Bunte Berse“ und „Gartenstadt Süd/Bremer Punkt“ berücksichtigt werden.

Eine Ausschreibung der Baugemeinschaftsgrundstücke erfolgt mit Planreife (II. Quartal 2018). Sollte sich die Planreife verzögern, wird eine vorgezogene Ausschreibung in Erwägung gezogen.

Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes wurde mit Ausnahme des sogenannten „Bunkergrundstückes“ bereits weitgehend aufgrund von durchgeführten Bodensanierungen und der Beseitigung von Kampfmitteln geräumt und gerodet. Sie stellt derzeit weitgehend eine von Zäunen umgebene unversiegelte Platzfläche dar und ist zur Herstellung als Quartiersplatz vorbereitet. Die bereits in der Deputationsvorlage (Nr. 18/495-S-) zur Dioxinsanierung des Dedesdorfer Platzes beschlossene Sanierung des Bunkergrundstückes wird Anfang des Jahres 2018 für die Baureifmachung erfolgen.

B. Lösung

In der Deputationsvorlage zum Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 2460 - (Vorlage Nr. 19/250 -S- vom 27. April 2017), einschließlich der Begründung sind die städtebaulichen Ziele der Umgestaltung des ehemaligen Sportplatzes detailliert beschrieben. In Bezug auf Freiraumgestaltung und Erschließung lassen sich diese auszugsweise wie folgt formulieren:

Städtebauliches Ziel

Grundlage des Bebauungsplans ist das Ergebnis eines im Jahre 2012 ausgelobten städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs zur Nachnutzung des ehemaligen Sportplatzes. Der Siegerentwurf der Berliner Arbeitsgemeinschaft BAR-Architekten/ atelier le balto sieht die Erhaltung des Großteils des ehemaligen Sportplatzes als multifunktionale Freifläche für die Quartiersbewohnerinnen/ Bewohner sowie in Teilbereichen eine ergänzende Randbebauung vor. Insgesamt sollen rd. 4.500 m² Grundstücksflächen für Wohnungen und ergänzende kulturelle und gastronomische Nutzungen realisiert werden, die mit rd. 6.500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) überbaut werden sollen.

Die zentrale Freifläche soll als Quartiersplatz in unterschiedliche Bereiche mit verschiedenen Funktionen – bspw. eine Ballspiel- und Liegewiese, eine Sandspielfläche mit Möglichkeit zum Beachvolleyballspiel oder eine Boule-Bahn – gegliedert werden. Die Nutzungsansprüche wurden in einer breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung ermittelt und dem Freiraumkonzept zugrunde gelegt. Darüber hinaus ist die Platzfläche auch zur Entwässerung des dort anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Um die Durchlässigkeit des Stadtteils in Nord-Süd-Richtung für den Fuß- und Radverkehr zu verbessern, wurde der Betrachtungsraum für die städtebaulichen Planungen zum Dedesdorfer Platz ausgeweitet und um weitere

Freiflächen in der Umgebung des Plangebiets ergänzt. Somit kann eine Lücke des bereits bestehenden Grünzugs, der vom Stadtteilzentrum Walle bis zur Überseestadt führt, geschlossen werden. Der Lückenschluss des Grünzugs reicht in Verlängerung des Spielplatzes und Schulhofes Helgolander Straße bis hin zum Spielplatz Columbusstraße und Schulhof Nordstraße und soll das „Grüne Netz“ von Walle vervollständigen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, die Verbesserung der Durchlässigkeit im Stadtteil und die Verbesserung und Vervollständigung von Querverbindungen ist eines der Programmziele.

Das städtebauliche Konzept sieht darüber hinaus eine Erweiterung der bestehenden Randbebauung entlang des Dedesdorfer Platzes vor. Mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von rd. 6.500 m² sollen überwiegend Wohnungen entstehen, die durch kleinteilige gewerbliche, kulturelle und gastronomische Nutzungen ergänzt werden sollen. Es wird je nach Wohnungsgröße von ca. 60 Wohneinheiten ausgegangen. Die Lankenauer Straße soll hierzu verlängert und in Richtung Sandstedter Straße fortgeführt werden. Der Bereich der bestehenden Wendeanlage in der Sandstedter Straße, die derzeit vielfach als Parkierungsmöglichkeit durch die Anwohnerinnen/ Anwohner genutzt wird, soll als Durchfahrtsmöglichkeit und für Stellplätze neu geordnet werden.

Für das Plangebiet wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das die Bestandssituation und die Auswirkungen der Planung beschreibt und auf dieser Grundlage Maßnahmen vorschlägt. Vorgesehen ist u.a. die Möglichkeit zur Anlage von Carsharing-Stellplätzen im Bereich des Steffenswegs. Hierdurch soll die Möglichkeit geboten werden, die Anzahl der herzustellenden privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen auf ein Minimum der laut Stellplatzortsgesetz (StellplIOG) notwendigen Stellplätze zu reduzieren. Durch die Ausweisung von Carsharing-Stellplätzen wird dem Wunsch der Bauinteressentinnen nach alternativen Mobilitätsangeboten in der direkten Umgebung der Neubebauung entsprochen. So dient der unmittelbar an die geplante Bebauung angrenzende Quartiersplatz einer wohnortnahen Erholung. Zudem wird er als großzügige öffentliche Freifläche mit der vorgesehenen Entwässerung des hier anfallenden Regenwassers einen positiven Beitrag für das Mikroklima leisten. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit einhergehenden in Intensität und Häufigkeit zunehmenden Starkregenereignisse kann hierdurch ein Schutz vor zufließendem Niederschlagswasser an den Gebäuden erreicht werden.

Erschließung

Im Hinblick auf die geplante Erschließungsstraße, die Anordnung erforderlicher öffentlicher Parkplätze im öffentlichen Raum und die Möglichkeit zur Reduzierung der erforderlichen Pflichtparkplätze auf den Baugrundstücken ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten (Mobilitätskonzept) erarbeitet worden. Die Prüfung und Beurteilung des Mobilitätskonzepts erfolgt

im Zuge der Baugenehmigung. Carsharing-Stellplätze werden hier im öffentlichen Raum und öffentlich zugänglich vorgehalten. Das erarbeitete Mobilitätskonzept sieht die Schaffung von vier Carsharing-Stellplätzen vor, auf dessen Grundlage die Anzahl der erforderlichen privaten, auf den Baugrundstücken herzustellenden Pflichtstellplätze gem. StellplOG reduziert werden kann. Die Carsharing-Stellplätze sollen innerhalb der Dreiecksfläche im Steffensweg/Ecke Bremerhavener Straße realisiert werden.

Über die privaten Pflichtparkplätze hinaus sind öffentliche Parkplätze in einem Umfang von 25% der geplanten Wohneinheiten – also rd. 15 öffentliche Parkplätze – innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen. Mit der Neuanlage von öffentlichen Parkplätzen im Zuge von Neubaumaßnahmen soll auch sichergestellt werden, dass der sonstige öffentliche Raum (Gehwege etc.) nicht widerrechtlich beparkt wird. Ein Nachweis der geforderten öffentlichen Parkplätze in der Umgebung des Plangebiets ist nicht möglich, es haben sich auch keine Hinweise für eine Doppelnutzbarkeit vorhandener Stellplatzanlagen ergeben.

Zusätzlich zu den geforderten öffentlichen Parkplätzen für die neu entstehenden Wohnungen müssen bei der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen auch bestehende öffentliche Parkplätze berücksichtigt werden, die bei Realisierung der Planung entfallen würden. Dies betrifft den Bereich der derzeitigen Wendeanlage in der Sandstedter Straße sowie eine derzeit als Parkplatz genutzte Fläche zwischen der Wendeanlage und der Wohnbebauung südlich der Dedesdorfer Straße. Auf dem Parkplatz östlich der Wendeanlage parken derzeit bis zu sechs Pkw, im Bereich der Wendeanlage weitere fünf Pkw. Es müssen also – zusätzlich zu den 15 geforderten öffentlichen Parkplätzen – elf bestehende, überplante Parkplätze im Bereich der Wendeanlage in der Sandstedter Straße, zzgl. sechs bestehende öffentliche Parkplätze in der Lankenauer Straße sowie fünf bestehende Parkplätze im Steffensweg in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen werden. Insgesamt sind rd. 37 Parkplätze im öffentlichen Raum unterzubringen, zzgl. der vorgesehenen vier Carsharing-Stellplätze, um die erforderlichen privaten Pflichtstellplätze reduzieren zu können.

Dabei soll die Erschließungsstraße in jedem Fall als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden, da in Verbindung mit dem geplanten Quartiersplatz die Aufenthaltsfunktion im öffentlichen Raum im Vordergrund stehen soll.

Gutachterlich wird empfohlen, eine Durchfahrung in die Sandstedter Straße im Zweirichtungsverkehr (also keine Wendeanlage und keine Einbahnstraße) vorzusehen, da Durchgangsverkehr allenfalls in geringem Umfang zu erwarten ist – die geplante Erschließungsstraße stellt weder gegenüber dem Steffensweg noch gegenüber der Vegesacker Straße eine Abkürzung oder einen Zeitgewinn für durchfahrende Pkw dar. Es ist daher davon auszugehen, dass die Erschließungsstraße im Wesentlichen durch Anwohnerinnen/ Anwohner genutzt wird und der neu entstehende Quartiersplatz zu Fuß oder mit dem Fahrrad

erreicht wird. Nicht-Anlieger sind in der durchgebundenen Straße nur in geringem Umfang zu erwarten. Aufgrund der ohnehin sehr geringen Verkehrsbelastung im Bestand und der kaum höheren Neuverkehre nach Realisierung der Bauvorhaben sind die Wechselwirkungen zwischen den beiden Straßen zudem vernachlässigbar gering. Das Konzept ermöglicht neben den oben aufgeführten Vorteilen zudem die Unterbringung aller erforderlichen öffentlichen Parkplätze inklusive dem Ersatz der wegfallenden Parkplätze innerhalb der Verkehrsfläche.

Öffentliche Grünfläche (Quartiersplatz)

Der geplante Quartiersplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Funktion Quartiersplatz / Entwässerung festgesetzt. Der Quartiersplatz soll wohnortnahe Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten und auf Grundlage eines freiraumplanerischen Konzeptes ausgebaut werden. Dieses Konzept wurde unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie des Beirats Walle erarbeitet. So sind bspw. eine Sandspielfläche mit Beachvolleyballfeld und eine Spielwiese mit Möglichkeit zum Fußballspiel sowie eine Boule-Bahn vorgesehen, jedoch ohne fest installierte Spielgeräte wie Fußballtore oder ein Volleyballnetz. Im Hinblick auf diese Freizeitnutzungen soll Nutzergruppen die Möglichkeit geboten werden, selbstverwaltet Spielgeräte wie ein Volleyballnetz oder Boule-Kugeln in Nebenanlagen für Spielgeräte unterzubringen. Durch entsprechende Nutzungsverträge, die mit diesen Nutzergruppen abgeschlossen werden sollen, sollen auch Nutzungszeiten und Verhaltensregeln festgelegt werden. Ziel ist es, hierdurch eine mit der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung und Schule verträgliche Nutzung des Platzes zu regeln und Nutzungskonflikte, bspw. im Hinblick auf Lärmbelastigungen während der Ruhezeiten oder Lichtimmissionen, zu vermeiden. Eine Beleuchtung des Parks ist nicht vorgesehen

Darüber hinaus soll das auf der öffentlichen Grünfläche anfallende Regenwasser innerhalb der Grünflächen entwässert werden. Der im südlichen Bereich des Quartiersplatzes vorgesehene Weg für Fußgängerinnen/ Fußgänger und Fahrradfahrerinnen/ Fahrradfahrer wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gesichert. Diese Festsetzung leitet sich auch aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünverbindung und dem Integrierten Entwicklungskonzept Walle her, das an dieser Stelle einen Lückenschluss des im Stadtteil vorhandenen Grünzugs vorsieht.

Die Aufwertung des ehemaligen Sportplatzes zu einem in großen Teilen begrüntem und mit Bäumen bestandenen Quartiersplatz wird sich positiv auf das Mikroklima im Quartier auswirken. Das Gebiet ist zudem gut an den ÖPNV angebunden. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Kompakten Stadt", das auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und eine Stadt der kurzen Wege abzielt.

Entwässerung

Die geplante Bebauung an der Vegesacker Straße soll an die hier vorhandene Kanalisation angebunden werden. Die im westlichen Bereich des Plangebietes geplante Bebauung soll an die im Steffensweg vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Das innerhalb des Quartiersplatzes anfallende Regenwasser soll u.a. vor diesem Hintergrund und der Zielsetzung einer nachhaltigen und ökologischen Freiraumplanung innerhalb der Grünflächen des Quartiersplatzes entwässert werden. Hierzu ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt worden.

Die im südlichen Bereich des Platzes vorgesehene Wegefläche sowie die für Container vorgesehenen Bereiche des Platzes sollen darüber hinaus durch ein Mulden-Rigolensystem im für Versickerung geeigneten westlichen Bereich des Platzes entwässert werden.

Das innerhalb des Quartiersplatzes anfallende Regenwasser soll durch Mulden bzw. ein Mulden-Rigolen-System innerhalb des Platzes zurückgehalten und entwässert werden. Dabei ist die im Zentrum des Quartiersplatzes vorgesehene Mulde auch für Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert.

Baumersatz

Zur Errichtung der auf dem Bunkergrundstück vorgesehenen Bebauung müssen voraussichtlich insgesamt zwölf Bäume gefällt werden, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Als Ausgleichspflanzung für diese zwölf Bäume sind im Plangebiet 19 großkronige standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen können auch im Bereich des Quartiersplatzes erfolgen, da voraussichtlich unter Berücksichtigung des zur Erhaltung vorgesehenen Baumbestandes im südöstlichen sowie im westlichen Teil des Bunkergrundstücks, dessen Bebaubarkeit und der geplanten Erschließung keine Ersatzpflanzung auf dem Bunkergrundstück erfolgen kann.

Natur, Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Vielmehr stellt die Entwicklung des ehemaligen Sportplatzes zu einem Quartiersplatz als öffentliche Grünfläche eine Aufwertung des Landschafts- bzw. Stadtbildes und eine Steigerung des Nutzwertes für die Allgemeinheit dar. Hierdurch wird ein Beitrag zur wohnungsnahen Erholung im Ortsteil geleistet. Darüber hinaus wird durch die Neuanlage einer Grünverbindung im Stadtteil ein Beitrag zur Vernetzung bestehender Grünräume sowie einer Stärkung des Fuß- und Radverkehrs im Stadtteil geleistet.

Pflanzen

Im Plangebiet finden sich einheimische Bäume und Sträucher. Dabei ist der Bereich des ehemaligen Sportplatzes – mit Ausnahme von fünf zur Erhaltung vorgesehenen und gem. Baumschutzverordnung geschützten Bäumen im

Nordwesten, Nordosten und Südosten der ehemaligen Sportplatzfläche – im Zuge der durchgeführten Bodensanierungen und Kampfmittelräumung bereits gerodet worden.

Im Bereich des Bunkergrundstücks ist der vorhandene Erdbunker mit Pioniervegetation bewachsen. Der Bunker ist von Böschungen umgeben, die mit Büschen und Bäumen bewachsen sind. Im Norden des Bunkergrundstücks befindet sich ein ebenfalls mit Büschen und Bäumen bewachsener Erdwall. Insgesamt befinden sich auf dem Bunkergrundstück 17 Bäume, von denen aufgrund ihres Stammumfangs 15 gem. Baumschutzverordnung geschützt sind. Aufgrund des besonderen Standortes auf einer Aufschüttung bzw. einem Erdbunker weisen die vorhandenen Bäume überwiegend nur eine mittlere bzw. eine schlechte Vitalität auf. Zur Errichtung der auf dem Grundstück vorgesehenen Bebauung müssen voraussichtlich insgesamt zwölf Bäume gefällt werden, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Hierbei handelt es sich um fünf Hainbuchen, einen Feld-Ahorn, eine Stiel-Eiche, zwei Mehlbeeren und drei Schwarz-Erlen. Zum Ausgleich setzt der Bebauungsplan in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde fest, dass Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssen. Diese sind planerisch entlang des neuen Rad- und Fußweges und in der geplanten Verlängerung der Sandstedter Straße sowie auf dem Platz selbst vorgesehen.

Freizeit- und Sportlärm

Ziel der Planungen ist es, einen sozial-integrativen Quartiersplatz zu schaffen. Er dient dem Verweilen, sich Treffen und Erholen sowie zum Bewegen. So sind u.a. eine Sandspielfläche, die für Beachvolleyball genutzt werden kann sowie eine Ballspiel- und Liegewiese vorgesehen. Diese Wiese soll u.a. zum Fußballspielen genutzt werden können. Es sind jedoch keine fest installierten Spielgeräte oder Fußballtore vorgesehen. Es wird auch keine Drahtgitterkäfige um die Spielflächen geben, so dass kein Lärm durch das Abprallen von Bällen an solchen Drahtgittern entstehen wird.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die geplanten Nutzungen des Quartiersplatzes im Hinblick auf eine Verträglichkeit mit der angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung und Schulnutzung schalltechnisch geprüft. Im Ergebnis ist die Anlage des geplanten Beachvolleyballfeldes nur im südlichen Bereich des Platzes möglich. Darüber hinaus sind die Nutzungszeiten des geplanten Beachvolleyballfeldes im Zuge der Genehmigung bzw. den mit den Nutzergruppen vorgesehenen Nutzungsverträgen einzuschränken. Der durch die Ballspiel- und Liegewiese erzeugte Lärm hingegen wird als sozialadäquat und in den angrenzenden bestehenden und geplanten Wohngebieten hinnehmbar gewertet.

Die Platzfläche verbleibt im öffentlichen Eigentum. Durch die Überlassung der vorgesehenen Nebenanlagen für Sportgeräte oder kulturelle Zwecke oder Nutzungsrechte an Dritte, kann die Stadtgemeinde vertraglich Einfluss auf die Nutzung in Bezug auf Dauer und Art sowohl der Nebenanlagen als auch des Beachvolleyballfeldes nehmen und so die sozialadäquate Nutzung sicherstellen. Regelungen zum Freizeit- und Sportlärm im Bebauungsplan werden aus diesen Gründen nicht für erforderlich gehalten.

Präzisierung der Freiraumplanung (Anlage 7)

Der Umweltbetrieb Bremen wurde durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr mit der Weiterführung der Planung und Realisierung der Freianlagen des Dedesdorfer Platzes beauftragt. Grundlage war der Entwurf von atelier le balto vom 19.09.2016. Im Zuge der Weiterplanung begann im Frühjahr 2017 das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit der Entwurfsplanung von atelier le balto, das an 33 Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme verschickt wurde. Aufgrund der Stellungnahmen bezüglich Unterhaltung, Barrierefreiheit und Planung / Bauordnung musste der Entwurf überarbeitet werden. Einwände bezogen sich auf den Pavillon, die Lage und Größe des Sandplatzes und der damit verbundenen Anordnung der Aktionsfelder. Aus Unterhaltungsgründen wurden Holzbohleneinfassungen und die Dimensionierung und das Querprofil der Rasenmulden kritisiert, insbesondere aber aus Kostengründen die großflächige wassergebundene Wegefläche.

Auf Kritik stieß der Entwurf beim Landesbehindertenbeauftragten der Stadt Bremen. Hier wurde eine grundlegende Überarbeitung mit Einhaltung der rechtlichen Anforderungen der Barrierefreiheit (BremLStrG, § 2 Abs. 1 und „Richtlinie zur barrierefreien Gestaltung baulicher Anlagen des öffentlichen Verkehrsraums, öffentlicher Grünanlagen und öffentlicher Spiel- und Sportstätten“ (RL Barrierefreiheit) vom 02.03.2016 (Drucksache der Bremischen Bürgerschaft 19/113 S)) gefordert.

Konkret wurden festgelegte Hauptwegebeziehungen mit geeigneten taktilen Leiteinrichtungen mit Berücksichtigung der Nutzung und Sondernutzungen des Platzes gefordert. Der Entwurf erfüllte dieses aufgrund der großflächigen wassergebundenen Decke nicht. Weiter wurde der großfugige Pflasterbelag an den Zugängen bemängelt, auch Poller und Sitzmobiliar entsprachen im vorgelegten Entwurf nicht den vorgenannten rechtlichen Forderungen.

In Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, dem Landesbehindertenbeauftragten und dem Umweltbetrieb Bremen wurde der Entwurf im Konsens den Forderungen angepasst.

Parallel zum TÖB-Verfahren wurde das Versickerungskonzept durch einen Fachplaner geprüft und mit einem Drainageraster, ohne Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal detailliert. Die Entwässerung des Geh- und Radweges sollte über einen Kanalanschluss erfolgen. Für die weiterführende Planung der Platzentwässerung ist das Büro HBI HILLER + BEGEMANN INGENIEURE GMBH, Bremen vom SUBV beauftragt.

Folgende Änderungen ergeben sich nun zum Entwurf von atelier le balto:

Räume, Fläche, Bodenbeläge und Vegetation

Abweichend von der geplanten ca. 3000 m² großen Fläche aus wassergebundener Wegedecke, über die die gesamte Erschließung des Platzes erfolgen sollte, wurde eine ringförmige Erschließung des Platzes mit einem 2,50 m breiten Weg und einem groß- und mehrformatigen Betonpflasterbelag in verschiedenen Grautönen vorgesehen. Die wassergebundene Wegedecke wird durch eine robuste Rasenfläche ersetzt, die Raum für vielfältige Freizeitaktivitäten bietet und gleichzeitig der Flächenversickerung dient.

Der Sandplatz muss aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens auf 128,00 m² reduziert und an die Südseite des Platzes an den Fuß- und Radweg verlegt werden.

Das kleine, abgesenkte Karree in der Mitte des Platzes bleibt, wie im ursprünglichen Entwurf geplant, erhalten. Das Thema der zum mittigen Karree führenden Wege aus großformatigen Betonplatten bleibt ebenfalls erhalten, die Wege werden jedoch zur Gewährleistung der Barrierefreiheit durchgehend verlegt.

Der 4,00 m breite Fuß- und Radweg wird abweichend vom alten Entwurf gradlinig von der Lankenauer Straße auf die Vegesacker Straße geführt.

Die ursprünglich geplanten, beidseitig flankierenden 2,00 m breiten befestigten Streifen mit Baumreihen und Fahrradständern wurden auf einen Streifen an der Südseite reduziert.

Der Saum

Die geplante 4 m breite Randbepflanzung an der Ost und Nordseite aus Sträuchern und Stauden verschiedenster Arten (Weiden, Beeresträucher, Rosen, Schmetterlingsbäume, Sanddorne) sowie die geplante Baumgalerie aus Zier- und Nutzbäumen (Apfel-, Birnen- und Pflaumenbäume bzw. Zier-, Kirschen- und Apfelbäume, sowie Felsenbirnen) werden nicht verändert.

Im Bebauungsplanverfahren ist die Nachpflanzung von 19 großkronigen, heimischen Laubbäumen auf den Freianlagen Dedesdorfer Platz gefordert. Entlang der Sandstedter Straße und des Fuß- und Radweges sind daher, abweichend von den ursprünglich geplanten Chinesischen Wildbirnen und den japanischen Schnurbäumen - großkronige, heimische und standortgerechte Bäume (z.B. Silberlinde) vorgesehen.

Mulden als Rahmen

Die Mulden wurden mit einer Tiefe von ca. 30 cm und einer Breite von 2 m geplant. Dieses ergibt zusammen mit den notwendigen Seitenbanketten sehr steile Böschungsverhältnisse (1:2), die mit normalem Pflegeaufwand nicht zu unterhalten sind. Deshalb werden sie durch flachere Mulden mit Neigungen von 1:4 ersetzt. Um das gleiche Aufnahmevermögen zu erhalten wird die Mulde entsprechend breiter. Auch die geplanten Überwegungen mussten wegen fehlender Barrierefreiheit grundlegend überdacht werden, mit dem Ergebnis, dass der Fuß-Radweg in einen

gradlinigen Verlauf ohne Versatz direkt an den Platz grenzt und die südliche Mulde an die Grenze des Schulgrundstücks rückt und somit die Überwegungen entfallen.

Die Mulden erhalten wie ursprünglich geplant eine Wiesenansaat, um den gewünschten Kontrast zu den Kurzrasenflächen zu erzielen. Das Bild eines blühenden Landschaftswiesenbandes um den Platz bleibt erhalten.

Abgrenzung zu den Nachbarn

Im Abgleich der Grundstücksgrenzen mit dem realem Zaunverlauf der Privatgärten parallel der Vegesacker Straße zu der öffentlichen Grünanlage Dedesdorfer Platz zeigt sich, dass die Privatzäune über die Grundstücksgrenze hinaus in die Grünanlage gesetzt wurden, teilweise bis zu 1,40 m. Im Zuge der Neugestaltung des Platzes, bei der auch das Höhenprofil neu moduliert wird, sollte ein neuer einheitlicher Zaun, analog zum Bestandszaun an der Nordseite auf dem korrekten Grenzverlauf gesetzt werden.

Die Schulen erhalten barrierefreie Zugänge zum Dedesdorfer Platz und das Geländeprofil wird in diesem Bereich angepasst.

Aktionsfelder

Aufgrund der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens muss der ursprünglich an der Nordwestseite geplante Sandplatz an die Südseite verlagert werden. Zusammen mit dem Bouleplatz und der 11,00 x 11,00 m großen Fläche dem „Zimmer“ für den Übersee-Container des Vereins „Walle Mitte“ und den Bauwagen „Waller Leselust“ bildet er eine Aktionsband entlang des Fuß- und Radweges.

Die Fläche für Container und Bauwagen erhält eine Befestigung analog zum Pflaster der Zuwege und des Seitenstreifens.

Der von atelier le balto geplante Pavillon entfällt in Abstimmung mit dem Verein „Waller Mitte“ aus wirtschaftlichen Gründen.

Möblierung/ Ausstattung:

Die geplanten Bänke aus Eichenblöcken (Entwurf atelier le balto/ Kernholz GmbH Berlin), teilweise mit Lehnen ausgestattet, werden in enger Abstimmung mit dem Landesbehindertenbeauftragten an die vorgeschriebenen Maße angepasst.

Das Material für Abfallbehälter, Poller und Fahrradständer aus hellgrauem, verzinktem Stahl bleibt wie ursprünglich geplant. Die Poller erhalten zusätzlich die vom Landesbehinderten geforderten Kontraststreifen.

Mobilpunkt, Verbindungswege, Erschließung (Anlage 9)

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses hat am 26. August 2016 ein Workshop zum Mobilitätskonzept stattgefunden. Die Ergebnisse wurden sowohl bei der Freiraumplanung, dem Entwässerungskonzept als auch bei der Erstellung des Bebauungsplanes 2460 hinsichtlich der erforderlichen Stellplatzanzahl im öffentlichen Raum als auch der Fahrbahnbreiten intensiv erörtert. Im Planungsverfahren hat die Ingenieurgesellschaft M+O Bremen ein Erschließungs- und Stellplatzkonzept erarbeitet, das sowohl den Ergebnissen des Beteiligungsverfahrens als auch den Ansprüchen des Amtes für Straßen und Verkehr

Rechnung trägt. Das Konzept ermöglicht die Reduzierung der Fahrbahnbreite und zudem die Unterbringung aller erforderlichen öffentlichen Parkplätze inklusive dem Ersatz der wegfallenden Parkplätze innerhalb der Verkehrsfläche. Auf der Dreiecksfläche am Steffensweg soll ein Mobilpunkt errichtet werden. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des Bebauungsplanes 2460 (Anlage 11).

Bunkergrundstück

Neben der Platzfläche befindet sich östlich, hinter den Gebäuden Steffensweg Nr. 173-177 eine ehemalige Bunkerfläche. Die Grenze zum Sportplatz wird von einem ca. 2,0 m hohen mit Büschen und Bäumen bewachsenen Erdwall gebildet. Im Süden des Grundstücks liegt der mit Pioniervegetation bewachsene Bunker, der von Böschungen umgeben ist, die ebenfalls mit Büschen und Bäumen bewachsen sind. In den Böschungen und der dem Sportplatz zugewandten Seite des Walls sind geringe Dioxinbelastungen nachgewiesen worden, die von der kontaminierten Sportfläche übertragen wurden. Die belasteten Böden liegen hier in den Wurzelbereichen des Baumbestandes und konnten auch mit hohem bautechnischen Aufwand nicht restlos entfernt werden, ohne das Wurzelwerk schwer zu schädigen. Eine komplette Dioxinsanierung wäre nur mit Baumfällungen möglich gewesen. Um die Bäume in dem seinerzeit laufenden Planungsprozess vorläufig zu erhalten, hatte man sich entschieden, die notwendigen Restarbeiten der Dioxinsanierung und Baumfällungen erst zum Zeitpunkt der Baureifmachung durchzuführen. Im Einzelnen handelt es sich um Altlastensanierung, den Abbruch von Gebäuden, Baumfällarbeiten sowie die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen.

Im Rahmen der Deputationsvorlage zur Dioxinsanierung (Vorlage Nr.18/495-S-) wurde auch die bisher zurückgestellte Entsorgung des Grundstückes beschlossen, die mit einem Gesamtbetrag von in Höhe von 73.328 € kalkuliert ist und die als Restmittel aus der noch nicht schlussabgerechneten Dioxinsanierung zur Verfügung steht. Diese Kosten werden ebenfalls bei der Wertermittlung des Grundstückes berücksichtigt werden und der Betrag wird nach Veräußerung des Grundstückes von Immobilien Bremen anteilig an das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zurückgeführt werden.

Zur Baureifmachung gehören des Weiteren der Abriss und die Entsorgung des Erdbunkers, einer dahinterliegenden Garage sowie der Sportklausen an der Vegesacker Straße. Die Baureifmachung soll in diesem Winter erfolgen.

Die Baureifmachung wird mit ca. 125.000 € kalkuliert, die im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vorfinanziert und nach Veräußerung der Grundstücke durch Immobilien Bremen an den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zurückgeführt werden. Die Erschließung und der Bau der Verkehrsflächen obliegt dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Rahmen des o.a. Programms.

C. Finanzielle Auswirkung / Genderrelevanz

Die Finanzierung des Gesamtprojektes Dedesdorfer Platz mit

- Quartiersplatz
- Verbindungsweges zwischen der Vegesacker Straße und dem Steffensweg
- „Dreiecksfläche“ am Steffensweg
- Wendeplatz an der Sandstedter Straße
- Verbindungsweg zwischen Sandstedter Straße und Lankenauer Straße
- Baureifmachung Bunkergrundstück / Sportklausur / Garage

soll im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Walle“ erfolgen.

Aufgrund der von Bremen angestrebten Veräußerung von Grundstücken an Baugemeinschaften ist auch vorab die baureife Herstellung der Wohnungsbauflächen erforderlich. Die aus bautechnischen und zeitlichen Gründen sinnvolle Vorfinanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms. Neben der Vorfinanzierung sind auch anteilige Rückflüsse aus Grundstückserlösen¹ für die Dioxinsanierung zu erwarten, über deren Höhe derzeit noch keine Aussagen gemacht werden können. Da bei der Finanzierung des neuen Quartierplatzes das Städtebauförderungsrecht Anwendung findet, fließen Erlöse anteilig in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und sind revolvierend einzusetzen.

Die Finanzierung des Gesamtprojektes Dedesdorfer Platz wird über die Haushaltsstelle 3696/89324-0 „Aktive Zentren und Nebenzentren – Schwerpunktgebiet Walle“ finanziert und ist wie folgt vorgesehen:

1. Freiraum Quartiersplatz

Geländeflächen / Bodenarbeiten	187.437 €
Baukonstruktionen	14.555 €
Technische Anlagen	116.375 €
Pflanz- und Saatflächen	138.466 €
Baustelleneinrichtung / Entsorgung etc.	30.337 €
19% MWST	92.562 €
Bausumme gesamt (brutto)	579.732 €
Baunebenkosten (brutto)	137.532 €
Gesamtkosten brutto	717.264 €
Davon:	
Bundesmittel des Programms „Aktive Ortsteil- u. Stadtteilzentren“	239.088 € (1/3)
Komplementärmittel der Freien Hansestadt Bremen	478.176 € (2/3)

¹ Das Grundstück „Dedesdorfer Platz“ befindet sich im Sondervermögen Immobilien und Technik und wird von Immobilien Bremen verwaltet. Die zu bebauenden Flächen werden durch Immobilien Bremen zur Ausschreibung gebracht werden.

2. Erschließung

a) Dreiecksfläche Steffensweg

Gesamtkosten brutto	132.837 €
Davon	
Bundesmittel des Programms „Aktive Ortsteil- u. Stadtteilzentren“	44.279 € (1/3)
Komplementärmittel der Freien Hansestadt Bremen	88.558 € (2/3)

b) Verbindungsweg Sandstedter Straße – Lankenauer Straße

Gesamtkosten brutto	156.157 €
Davon	
Bundesmittel des Programms „Aktive Ortsteil- u. Stadtteilzentren“	52.052 € (1/3)
Komplementärmittel der Freien Hansestadt Bremen	104.105 € (2/3)

Die Erschließungskosten für den Verbindungsweg Sandstedter Straße – Lankenauer Straße werden mit einem Betrag von 156.157 € (maximal aber bis brutto 200.000 € im Falle von Unvorhergesehenem) in die Wertermittlung der Grundstücke einfließen. Dieser Betrag wird nach Veräußerung der Grundstücke von Immobilien Bremen an den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zurückgeführt.

c) Wendeplatz Sandstedter Straße

Gesamtkosten brutto	99.837 €
Davon:	
Bundesmittel des Programms „Aktive Ortsteil- u. Stadtteilzentren“	33.279 € (1/3)
Komplementärmittel der Freien Hansestadt Bremen	66.558 € (2/3)

d) Baureifmachung Bunkergrundstück / Sportklausur

Dioxinsanierung Bunkergrundstück	73.328 €
Baureifmachung der Flächen Erdbunker / Garage / Sportklausur (100 %ige Vorfinanzierung)	125.000 €

Die Mittel in Höhe von 198.328 € brutto stehen auf der Haushaltsstelle 3696/893 24-0 „Aktive Zentren und Nebenzentren - Schwerpunktgebiet Walle“ zur Verfügung. Nach Rückfluss der Mittel stehen diese wieder zur Komplementierung weiterer Maßnahmen zur Verfügung.

Zusammenstellung der Finanzierung

Mittelbereitstellung Hst. 3696/89324-0 „Aktive Zentren und Nebenzentren“		Gesamt (€)	Anteil Bund (€)	Anteil FHB (€)
1	Freiraum Quartiersplatz	717.264	239.088	478.176
2a	Dreiecksfläche Steffensweg	132.837	44.279	88.558
2b	Verbindungsweg Sandstedter Straße - Lakenauer Straße	156.157	52.052	104.104
2c	Wendeplatz Sandstedter Straße	99.837	33.279	66.558
2d	Baureifmachung Bunkergrundstück/ Sportklause (Vorfinanzierung)	198.328	0	198.328
	Summen	1.304.423	368.698	935.725

Für das Projekt „Dedesdorfer Platz – Freiraumplanung und Erschließung“ ist eine Investitionssumme von insgesamt rd. 1,3 Mio. € in 2018 vorgesehen. Diese stehen auf der Haushaltsstelle 3696/89324-0 „Aktive Zentren und Nebenzentren“ zur Verfügung.

Genderrelevanz

Der geplante Quartiersplatz mit seinen vielfältigen Freizeitangeboten sowie die geplante Bebauung richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebietes und die Schaffung eines wohnortnahen Freizeit- und Erholungsangebots begünstigt die Bildung von Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts-, Betreuungsarbeit und die Freizeitgestaltung und somit auch auf die Gleichstellung der Geschlechter auswirken.

D. Beschlussvorschlag

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt die Kostenberechnung zum Quartiersplatz, zur Dreiecksfläche Steffensweg, zum Verbindungsweg Sandstedter Straße-Lankenauer Straße sowie zum Wendepplatz Sandstedter Straße zur Kenntnis und stimmt der Durchführung der Maßnahme sowie deren Finanzierung im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) stimmt der Dioxinsanierung des sogenannten Bunkergrundstückes und deren Finanzierung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) stimmt der Vorfinanzierung der Baureifmachung der Wohnungsbauflächen auf dem Bunkergrundstück / Garage / Sportklausen und deren Finanzierung zu.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt zur Kenntnis, dass der Eigentümervertreter (SVIT) zustimmt, die Verkaufserlöse anteilig zur Finanzierung der Erschließungskosten der Verkaufsflächen einzusetzen.

Anlagen

- Anlage 1: Beschluss des Beirates Walle zur Freiraumplanung
- Anlage 2: Schematische Skizze zu Verkehrsflächen / Bebauung / Quartiersplatz
- Anlage 3: Präzisierung des städtebaulichen Entwurfs
- Anlage 4: 1. Entwurf atelier le balto
- Anlage 5: Entwurf nach Workshop Ergebnissen
- Anlage 6: Untersuchung Freizeitlärm
- Anlage 7: Freiraumplanung (Genehmigungsplan Stand 19.09.2017)
- Anlage 8: Entwurf Bebauungsplan
- Anlage 9: Mobilitätskonzept / Erschließung
- Anlage 10: Formblatt WU

Anlagen

- Anlage 1: Beschluss des Beirates Walle zur Freiraumplanung
- Anlage 2: Schematische Skizze zu Verkehrsflächen / Bebauung / Quartiersplatz
- Anlage 3: Präzisierung des städtebaulichen Entwurfs
- Anlage 4: 1. Entwurf atelier le balto
- Anlage 5: Entwurf nach Workshop Ergebnissen
- Anlage 6: Untersuchung Freizeitlärm
- Anlage 7: Freiraumplanung (Genehmigungsplan Stand 19.09.2017)
- Anlage 8: Entwurf Bebauungsplan
- Anlage 9 : Mobilitätskonzept / Erschließung
- Anlage 10: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage 1: Beschluss des Beirats Walle zur Freiraumplanung

Ortsamt West
Stadtteilmanagement



Ortsamt West ° Waller Heerstr. 99 ° 28219 Bremen
An den
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Herrn Rainer Imholze
Abteilung 7 – 7.2 Zentrenentwicklung
Contrescarpe 72
28195 Bremen

Auskunft erteilt:
Ulrike Pala

Tel.: 0421/361-8470
Fax: 0421/496-8013

E-Mail:
ulrike.pala@oawest.bremen.de

Homepage:
www.ortsamtwest.bremen.de

Bremen, den 26.09.2017

Beschluss des Beirates Walle

Fachausschuss „Quartiersentwicklung“
Beschluss vom 19.09.2017:
Freiraumfläche Dedesdorfer Platz

Sehr geehrter Herr Imholze,

der Beirat Walle stimmt den am 19.09.2017 vorgelegten Planungen zur Freiraumfläche auf dem Dedesdorfer Platz zu (einstimmig).

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Pala
-Ortsamtsleiterin-

 Eingang
Waller Heerstr. 99

Dienstgebäude
Waller Heerstr. 99
28219 Bremen

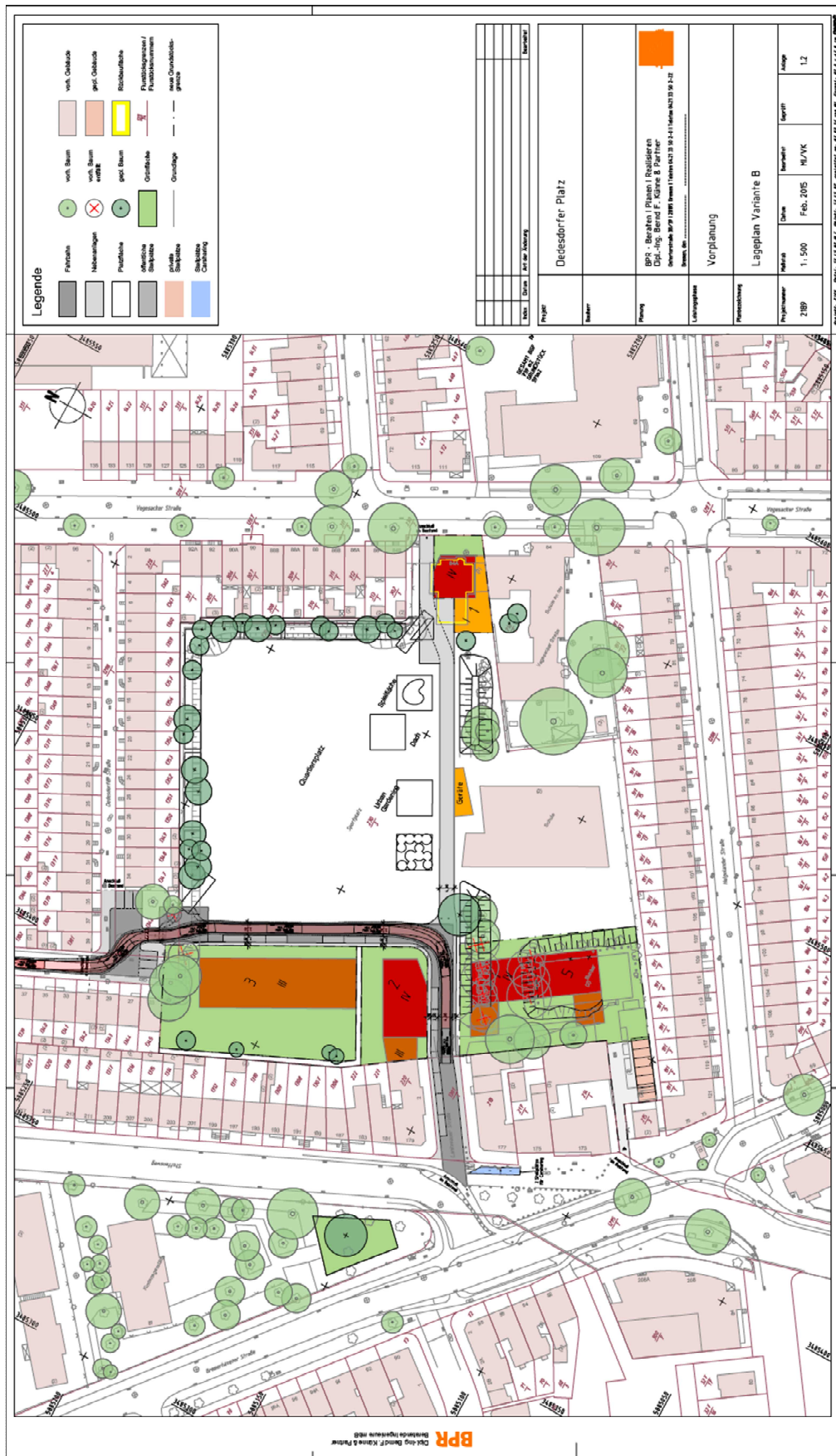
 Straßenbahn
Linie 2 u. 10
Haltestelle
Waldau-Theater

Bremer Landesbank
IBAN: DE27 2905 0000 1070 1150 00 BIC: BRLADE22XXX
Deutsche Bundesbank Filiale Hannover
IBAN: DE16 2500 0000 0025 0015 30 BIC: MARKDEF1250
Sparkasse Bremen (BLZ 290 501 01) Kto. 1090653
IBAN: DE73 2905 0101 0001 0906 53 BIC: SBREDE22

 Parkmöglichkeiten gibt es in der Tiefgarage des Walle-Centers (Reihe 46, Eingang zum Ortsamt von der Tiefgarage aus)

Dienstleistungen und Informationen der Verwaltung unter Tel. (0421) 361-0, www.transparenz.bremen.de, www.servicde.bremen.de

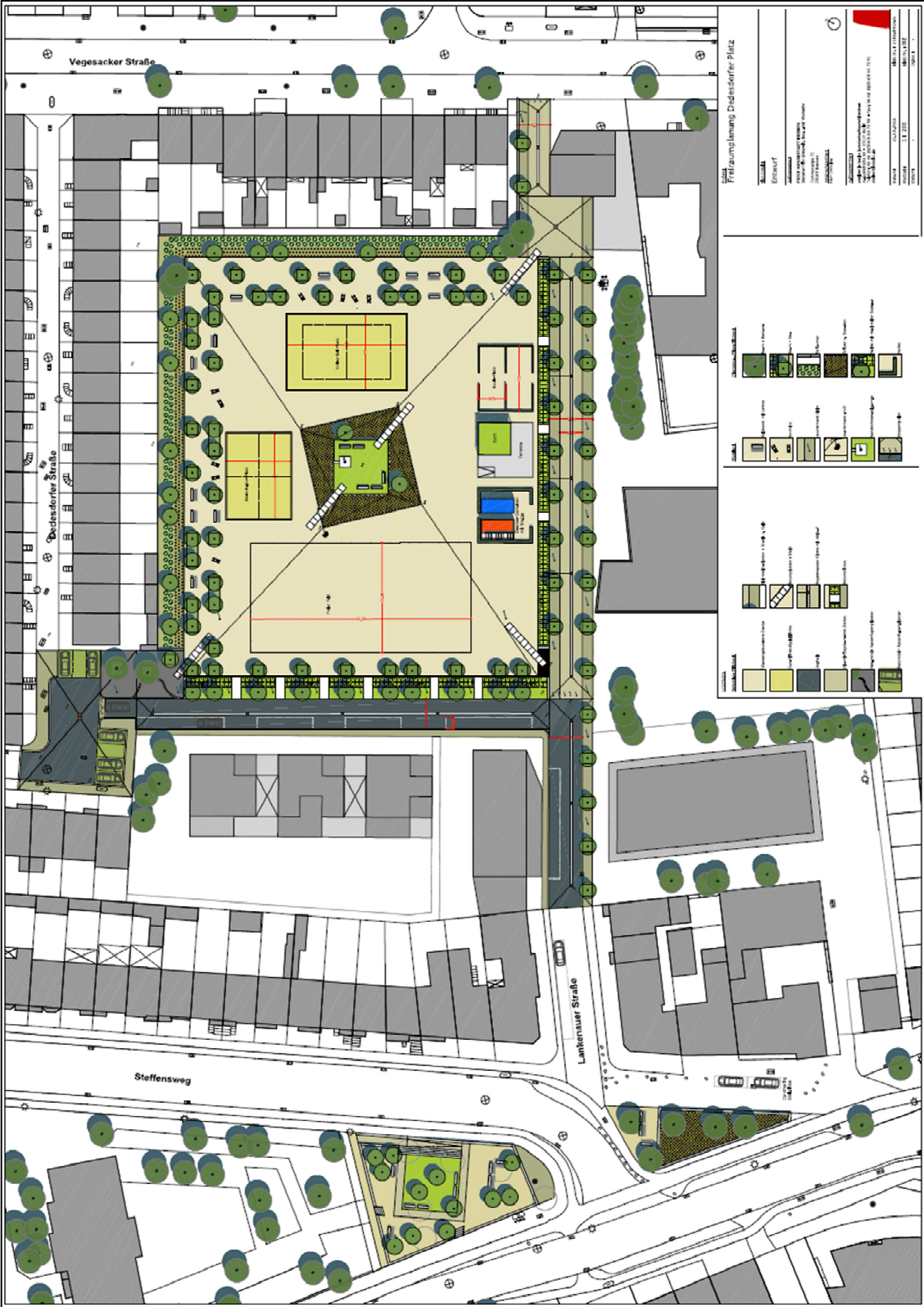
Anlage 2: Schematische Skizze zu Verkehrsflächen / Bebauung / Quartiersplatz



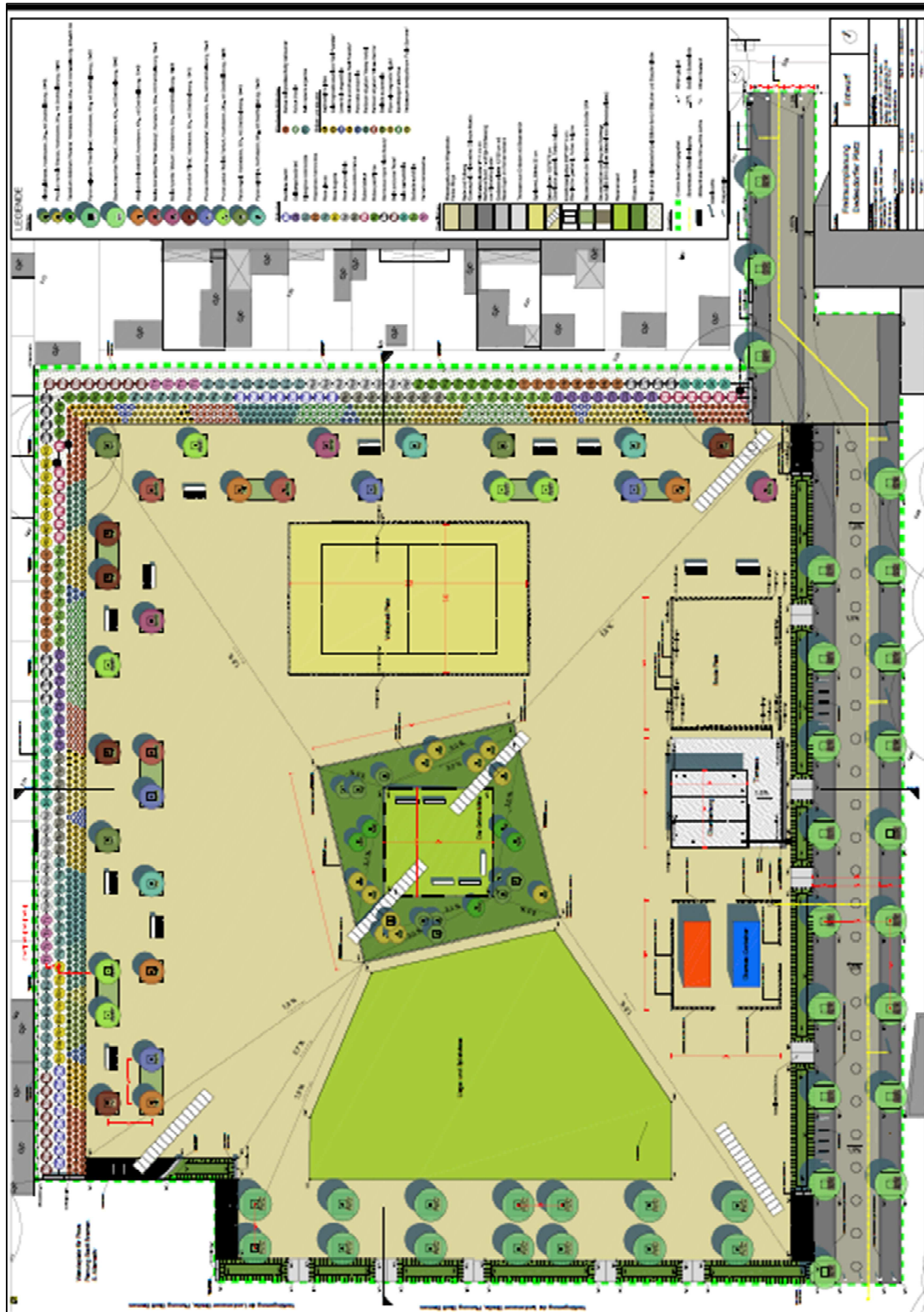
Anlage 3: Präzisierung des städtebaulichen Entwurfs



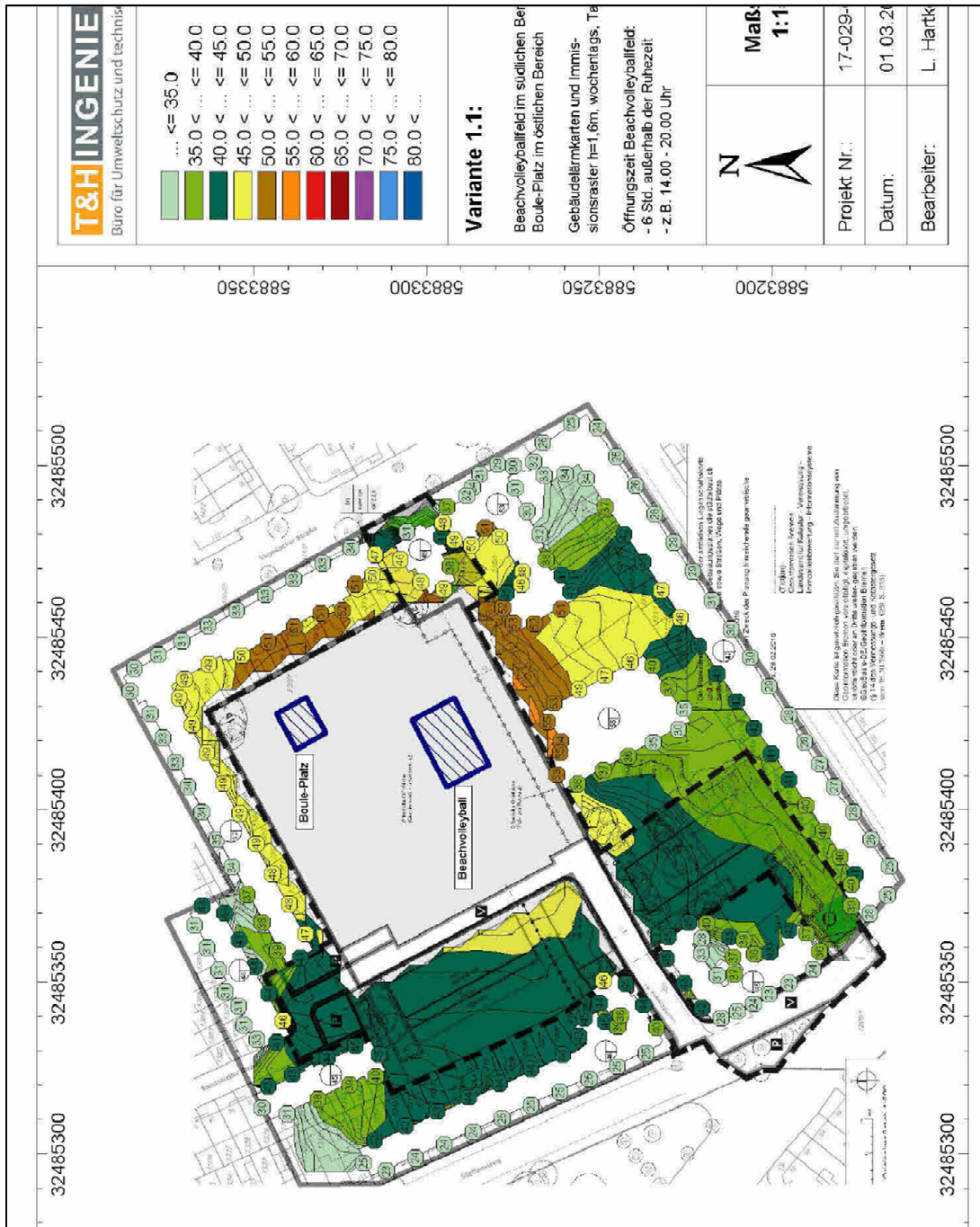
Anlage 4: 1. Entwurf atelier le balto



Anlage 5: Entwurf nach Workshop Ergebnissen



Anlage 6: Untersuchung des Freizeitlärms



Anlage 7: Freiraumplanung (Genehmigungsplan Stand 19.09.2017)



Anlage 8: Entwurf Bebauungsplan 2460



Anlage 9: Mobilitätskonzept / Erschließung (dazu Workshop am 26.08.2016)



Anlage 10: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage 10 zur Vorlage Nr.19/324 –S-:
Datum : 18.12.2017

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Dedesdorfer Platz – Freiraumplanung und Erschließung

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit betriebswirtschaftlichen
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung Barwertberechnung Kosten-Nutzen-Analyse
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse ÖPP/PPP Eignungstest Sensitivitätsanalyse Sonstige
(Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre): 5 Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1		1
2		
n		

Ergebnis

--

Weitergehende Erläuterungen

--

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 30.06.2019	2.	n.
---------------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Kennzahl
1	Es entstehen 60 neue Wohneinheiten	
2	Einhaltung des Budgetrahmens von 1,3 Mio. €	
n		

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 6 zu § 44 LHO: die Schwellenwerte werden nicht überschritten /

die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen Gremien

Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

<p>Das Projekt Dedesdorfer Platz ist Bestandteil des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, mit dem Ziel, zentrale Versorgungsbereiche ökonomisch und sozial zu stärken. Das Projekt Dedesdorfer Platz umfasst neben der Herstellung einer öffentlichen Grünfläche, einem neuen Quartiersplatz, auch die Verbesserung der Wegebeziehung zwischen den Nahversorgungsbereichen Walle Center / Vegesacker Straße sowie der sich entwickelnden Überseestadt. Der Dedesdorfer Platz befindet sich mit seiner Größenordnung von ca. 9.000 m² im Besitz des Sondervermögens Immobilien und Technik und soll teilweise bebaut werden. Im Rahmen der Wohnungsbaukonzeption</p>

hat man sich nach Befassung in der Immobilienkommission darauf verständigt, den Platz teilweise zu bebauen. Geplant sind ca. 60 neue WE mit mit 6.536 BGF. Aus diesen Grundstückserlösen werden anteilig Mittel in das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren zurückfließen, über deren Höhe zur Zeit noch keine Aussagen gemacht werden können. Um die Freiraumplanung im Jahre 2018 Jahr umsetzen zu können und die zu veräußernden Grundstücke für eine vermarktungsfähige Ausschreibung.vorbereiten zu können, ist die Baureifmachung der zu veräußernden Grundstücke erforderlich. Mit der Bebauung des Dedesdorfer Platzes,

der Schaffung neuen Wohnraums und der sozialen Nutzung des neuen Quartierplatzes wird auch die Zentralität des Stadtteil Walles gestärkt, die Einzelhandelssituation stabilisiert und der Wohnwert erhöht werden.