

## 4. Analyse der einzelnen Baugebiete

### 4.1 Ortsteil Walle

#### 4.1.1 Baublöcke 434-17 und 434-18, zwischen Stiftstraße, Eisenbahnanlagen Bremen - Bremerhaven, Travemünder Straße und Waller Heerstraße

In diesen Baublöcken wird zum größten Teil gewohnt. In den letzten Jahren entstanden im Baublock 434-17 Neubauten, und zwar ausschließlich Mietwohnungen (Waller Dorf 1). Zur Zeit wird gerade das Modellprojekt Waller Dorf 2 errichtet. Im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstehen hier Reihenhäuser mit mehreren Wohneinheiten pro Haus. In direkter Nachbarschaft verfällt allerdings langsam das Gebäude Dünenstraße 9. Es ist noch zum Teil bewohnt.

Direkt an der Heerstraße betreibt ein Autohändler sein Geschäft. Durch die Autoaufstellung vermindert sich die Qualität des Straßenbildes. Zum Teil lagern direkt neben den Wohngebäuden Autowracks. Die Nutzung dieser Flächen entspricht nicht der exponierten Lage des Grundstücks im Stadtteil.

Die Travemünder Straße hat durch begrünte Vorgärten sowie durch die Straßenbaumbepflanzung und den geringen Verkehr eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner. So lässt sich z.B. in diesem Bereich Kinderspiel im Vorgarten und auf der Straße beobachten.

Die Bewohnerstruktur weicht in Bezug auf die Zahl der Kinder und Jugendlichen sowie der Ausländer vom Durchschnitt des Stadtteils wie auch von der Stadt Bremen erheblich ab. Gleiches gilt für den Anteil an Mietwohnungen. So sind im Baublock 434-18 ca. 25 % der Einwohner unter 18 Jahre, im Baublock 434-17 knapp 40 %. Damit liegen die Werte deutlich über dem Durchschnitt, der im Stadtteil wie in der Stadt lediglich rund 16 % beträgt. Auch der Anteil der ausländischen Bewohner liegt mit knapp 44 % erheblich über dem Durchschnitt. Wie in den benachbarten Baublöcken fällt auch im Baublock 434-18 der Anteil an Mietwohnungen mit 90 % überdurchschnittlich hoch aus.

#### **Städtebauliche Missstände:**

- Der baulicher Zustand des Hauses Dünenstraße 9 ist als schlecht zu bezeichnen. Dementsprechend sind hier die Wohnverhältnisse mangelhaft.
- Funktionsmängel:
  - das Nebeneinander von Wohnen und Autoschrottplatz,
  - die Unternutzung direkt an der Waller Heerstraße, durch die Lagerung von Autos zum Verkauf und
  - die fehlende Ausstattung mit öffentlichen Spielflächen

#### **4.1.2 Baublock 434-19, zwischen Travemünder Straße, Eisenbahnanlagen Bremen - Bremerhaven, Lauenburger Straße und Waller Heerstraße**

In diesem Baublock gibt es Wohngebäude und Gewerbebetriebe sowie im Innenbereich ein Theater. Die Raumstruktur dieses Baublocks wird von der baulichen Gestaltung und Erschließung des Theaters dominiert. Im folgenden soll daher der Theaterbereich eingehend beschrieben werden.

Zunächst muss festgestellt werden, dass das Theater von der Straße kaum wahrnehmbar ist. Zwar hat es zwei Eingänge: Einen im Westen, mit Orientierung zur Waller Heerstraße, und einen im Osten, mit Orientierung zur Eisenbahnanlage. Von der Waller Heerstraße ist der Westeingang des Theaters jedoch nur über einen Durchgang eines Wohngebäudes erreichbar. Der Osteingang kann vom Waller Ring über die Lauenburger Straße bzw. von der Waller Heerstraße über die Travemünder Straße erreicht werden. Der Raum vor dem östlichen Eingang wird als Pkw-Stellplatzanlage genutzt.

Besucher des Theaters, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn oder Bus) anreisen, nutzen den hier gepflasterten Weg der Lauenburger Straße. Dieser Eingangsbereich ist weder einladend gestaltet noch bietet er eine ausreichende Orientierung, um die Erschließung des Theaters zu erkennen. Hier liegen funktionale und gestalterische Mängel vor. Der direkt in der Einmündung am Waller Ring aufgestellte Imbisscontainer verstärkt diese Missstände.

Das Grundstück südlich dieses Eingangs ist unbebaut und in städtischem Eigentum. Das nordöstlich dieses Bereiches gelegene Grundstück ist eingeschossig bebaut. Dieser Theatereingangsbereich wird somit von "Buden" gesäumt. Eine der kulturellen Einrichtung "Theater" entsprechende räumliche Führung und Darstellung fehlt.

Die Ein- und Ausfahrt des Theaters an der Travemünder Str. ist ungepflegt und verwahrlost. Dieser Teil wird durch Gestrüpp und einen defekten Zaun verunziert. Zudem stehen hier Container. Die hinter dem Theater liegende Stellplatzanlage ist nicht geordnet. Es fehlen Bäume.

Im östlichen Bereich des Baublocks, parallel zu den Bahnanlagen, stehen eingeschossige Gebäude. Da diese Schuppen direkt im Eingangsbereich des Theaters an der Lauenburger Str. liegen, wirkt dieser Raum nicht einheitlich. Das Erscheinungsbild steht im krassen Missverhältnis zum Anspruch, den Kulturstandort entsprechend seiner regionalen Bedeutung darzustellen.

Ebenfalls flächeneinnehmend ist die Autowaschanlage an der Waller Heerstraße. Das Grundstück ist zum größten Teil mit Asphalt versiegelt. Die hier angrenzende Gebäudefassade des Theaters wirkt trist, ihre Großflächigkeit verstärkt diesen Eindruck noch.

An der Waller Heerstraße wird in diesem Abschnitt ansonsten gewohnt, vereinzelt sind Einzelhandel und weitere gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Auffällig ist der hohe Anteil an Mietwohnungen an dem Gesamtwohnungsbestand in diesem Baublock. Er liegt mit 92 % deutlich über dem Waller bzw. dem gesamtstädtischen

Durchschnitt (67% bzw. 68 %). Offenbar ist das Interesse, an diesem Ort Wohneigentum zu bilden, gering ausgeprägt.

Der Bebauungsplan 448 von 1961 wurde noch auf der Grundlage der Staffelbauordnung von 1917 bzw. 1940 erlassen und setzt für den gesamten Bereich Gewerbeklasse II fest. Danach sind hier Nutzungen zulässig, die sich störend auf die vorhandenen Wohngebiete sowie die benachbarten kulturellen Einrichtungen auswirken könnten. So sind z.B. Kraftwagenreparaturanstalten, Transportunternehmen, Lager von Kohle u.v.m. zulässig.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anfang des 20. Jahrhunderts geplante Hauptverkehrsstraße. Erkennbar ist dies im nordwestlichen Teil des Baublocks. Dieser Bereich wurde als Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Die hier zum größten Teil noch vorhandenen Gebäude sollten abgerissen werden. Diese Planung wurde in den 1980er Jahren aufgegeben.

Die Gebäude aus den 1960er Jahren vor dem Theater entsprechen aber diesem Bebauungsplan. Die Häuserflucht wird infolge der damaligen Planungsvorstellung erklärbar.

### **Städtebauliche Missstände:**

Es kann festgestellt werden, dass in diesem Teil des Stadtquartiers städtebauliche Missstände in hohem Maße vorliegen. Diese beziehen sich auf die Funktionsfähigkeit des Gebietes. Es fehlt eine der Bedeutung des Baublocks angemessene räumliche Ausgestaltung, um die diesem Bereich zugewiesenen Aufgaben erfolgreich bewältigen zu können.

Folgende Missstände liegen vor:

- Das Quartier wird nicht entsprechend seiner zentralen Lage genutzt. Dies betrifft die Art und das Maß der tatsächlichen Nutzung in bestimmten Teilbereichen. Daher ist die Funktionsfähigkeit des Gebiets geschwächt.
- Die Wohn- und Lebensqualität ist beeinträchtigt. Dies gilt bezüglich:
  - der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden,
  - der Auswirkungen der vorhandenen Mischung,
  - der Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand.
- Das Theater ist unzureichend erschlossen. Die benachbarten Nutzungen werten diesen Kulturstandort ab.

#### **4.1.3 Baublöcke 434-20 und 434-21 beiderseits des Waller Rings, zwischen Waller Heerstraße, Lauenburger Straße, Bahnanlagen und Wiedaustraße**

Die beiden Baublöcke liegen an den Hauptverkehrsstraßen Waller Ring/Waller Heerstraße. In direkter Nachbarschaft liegt der Bahnhof Walle. Dieser Teil des Untersuchungsgebiets befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils.

Beide Blöcke am Waller Ring beherbergen eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen. So wird an der Waller Heerstraße und auf der nördlichen Seite des Waller Rings gewohnt und im Erdgeschossbereich gibt es Geschäfte des Einzelhandels, Dienstleistungen und Schankwirtschaften.

Zwei Bordelle sind hier ebenfalls ansässig. Vor allem bei dem Standort in der Lauenburger Str., im Baublock 434-20, in direkter Nachbarschaft zum Waldau-Theater, sind negative Ausstrahlungseffekte anzunehmen. Die "Vergnügungsadresse" in der Wiedaustraße wirkt dagegen eher klein und unscheinbar.

Trotz der zentralen und gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet kann, zumindest in Teilbereichen, von einer Unterausnutzung der Flächen gesprochen werden. Ein großer Anteil der Grundstücke wird in beiden Gebietsteilen als Stellplatz und für Lagerzwecke genutzt. Auch unbebaute, als Baulücken einzustufende Grundstücke, wie z.B. an der Ecke Waller Ring/Waller Heerstraße, gibt es in diesem Teil des Untersuchungsgebiets.

Im Baublock 434-21, direkt neben dem Walle-Center und südlich der Bahnanlagen, stehen Schuppen aus der Nachkriegszeit. Besonders augenfällig unzumutbar ist das kleine eingeschossige Barackenhaus Wiedaustraße 10, in welchem gewohnt wird! Hier ist auch die Hauptzufahrtstraße für den Lieferverkehr sowie für die motorisierten Kunden des Walle-Centers. Direkt benachbart dieser Wohnnutzung ist der große, flächeneinnehmende Stellplatz. In den anderen Schuppen werden Baumaterialien gelagert.

Im Baublock 434-21 sind in dem großen Einzelhandelsgebäude Leerstände festzustellen. Dies wird durch das im Jahr 2000 neu eröffnete benachbarte Einzelhandelszentrum erklärbar. So sind vormals im Baublock 434-21 ansässige Betriebe in das Walle-Center umgezogen. Ein Nutzungskonzept für diesen Bereich fehlt: Bretterbuden, die behelfsmäßig nach dem 2. Weltkrieg errichtet wurden, stehen neben Neubauten der 1980er Jahre.

Die Wiedaustraße zwischen Walle-Center und Baublock 434-21 erinnert eher an eine verwaiste Hinterhofsituation, die im krassen Gegensatz zu der nebenan gepflegten Einkaufswelt steht.

Betrachtet man die Gebäudestruktur, so fällt das Gebäudeensemble an der Waller Heerstraße im Baublock 434-20 auf. Diese Bremer Reihenhäuser wurden um 1900 mit geschlossenen verglasten Veranden errichtet. Sie stellen in ihrer Ausformung eine Epoche der Bremer Baugeschichte dar und sind gerade im Stadtteil Walle nur noch sehr selten vorhanden.

Im Gegensatz dazu verursachen die Gebäude bzw. "Buden" an der Wiedaustraße durch Größe und Gestaltung räumliche Missstände. Verwaorungstendenzen sind zu beobachten.

Auffällig ist im Baublock 434-20 der hohe Anteil an Mietwohnungen. Er liegt mit 86 % deutlich über dem Waller bzw. dem gesamtstädtischen Durchschnitt (67% bzw. 68 %). Offenbar ist hier das Interesse, an diesem Ort Wohneigentum zu bilden, gering ausgeprägt. Vor allem das Wohnen in den viergeschossigen Gebäuden am Waller Ring wird durch den Kraftfahrzeug-Verkehr gestört. Diese Wohnungen sind sehr hohen Lärmimmissionen ausgesetzt. Im rückwärtigen Bereich bieten die Balkone der Wohnungen ebenfalls keine hohe Aufenthaltsqualität. Hier blicken die Bewohner hauptsächlich auf Stellplatzanlagen und Lagerräume. Die Wohnbedingungen können aufgrund dieser Umstände und Lagekriterien nicht als gut bezeichnet werden.

Für den Baublock 434-20 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans 448 von 1961, der noch auf der Grundlage der alten Staffelbauordnung erarbeitet wurde. Er setzt Gewerbeklasse 2 fest. Damit sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen erheblich stören könnten.

Für den Baublock 434-21 weist der Bebauungsplan 599 von 1967 Mischgebiet aus. Im Rahmen der in den 1960er Jahren geplanten "autogerechten Stadt" setzt der Bebauungsplan eine Verbreiterung des Waller Ringes fest. So liegt z.B. das Gebäude Waller Ring 121 zum Teil auf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

### **Städtebauliche Missstände**

- Das Quartier wird nicht entsprechend seiner zentralen Lage genutzt. Daher ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes geschwächt.
- Die Wohn- und Lebensqualität ist, zumindest in Teilbereichen, gemindert. Für die dort lebenden und arbeitenden Menschen bestehen bezüglich:
  - der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden,
  - der Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustanderhebliche Beeinträchtigungen.

#### 4.1.4 Baublock 434-53

##### **zwischen Waller Heerstraße, Geestemünder Straße, Auf dem Pickkamp und Waller Ring**

Entgegen der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets wurde der gesamte Baublock in die Analyse miteinbezogen. Eine Bewertung dieses Stadtraums und das Feststellen von städtebaulichen Missständen ist nur bei Betrachtung des gesamten Baublocks möglich, da, wie im weiteren gezeigt wird, Mängel ebenfalls im Blockinnenbereich, und damit außerhalb des Geltungsbereichs des Untersuchungsgebietes, gesehen werden.

Der Baublock kann bezüglich seiner Nutzungsstruktur in drei Bereiche aufgeteilt werden:

- Der südliche Teil (Waller Heerstraße / Geestemünder Straße / Auf dem Pickkamp) wird als Wohngebiet eingestuft. Lediglich im Erdgeschossbereich an der Waller Heerstraße werden Dienstleistungen angeboten.
- Der mittlere Teil (Waller Heerstraße / Auf dem Pickkamp) wird hinter den Wohnhäusern an der Waller Heerstraße bis zur Straße Auf dem Pickkamp gewerblich genutzt.
- Der nördlicher Teil (Waller Heerstraße / Waller Ring / Auf dem Pickkamp) ist durch Wohnen mit Ladengeschäften in der Erdgeschosebene geprägt. Im Innenbereich befinden sich gewerbliche bzw. Lagernutzungen.

An der Waller Heerstraße dominiert zum größten Teil die zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung. Aber auch eingeschossige Reihenhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss sind hier noch vorhanden. Bemerkenswert ist die stark ausgeprägte Wohnnutzung, die hier auf vielen Grundstücken ebenfalls im Erdgeschoss bzw. Hochparterre anzutreffen ist. In diesem Punkt unterscheidet sich dieser Baublock ganz wesentlich von den benachbarten Baublöcken an der Waller Heerstraße. Zum Teil ist die Bausubstanz erneuerungsbedürftig. Einige Grundstücke machen einen verwahrlosten Eindruck.

Korrespondierend mit der kleinteiligen "Bremer Haus"-Bebauung an der Waller Heerstraße liegen Vorgärten zwischen öffentlicher Straße und den Gebäuden. Sie sind in Teilen begrünt, noch sehr gut erhalten und stellen gelungene Beispiele einer "halbprivaten" Zone dar. Häufig ist die gesamte Vorgartenzone aber auch einfach mit Steinplatten bedeckt.

Der öffentliche Straßenraum wird vollkommen von Verkehrswegen und öffentlichen Stellplätzen eingenommen. Straßenbäume fehlen völlig.

Es ist festzustellen, dass das direkt gegenüberliegende Walle-Center auf den Baublock 434-53 bisher positive Impulse ausgelöst hat. So wurden jahrelang leerstehende Räume bzw. Ladengeschäfte wieder vermietet und sanierungsbedürftige Gebäude an der Waller Heerstraße instandgesetzt und modernisiert.

Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil älterer Bewohner in diesem Baublock. Er liegt bei rund 21 %, und damit 3 % über dem Durchschnitt des Stadtteils. Umso bedeutender ist das Angebot des gegenüberliegenden Einkaufsbereichs Walle-Center für die Versorgungsqualität.

Der Bebauungsplan 767 von 1972 setzt keine Grundflächenzahl fest. Fast der gesamte Baublock wird als überbaubare Fläche ausgewiesen. Man ging bei der Planfestsetzung in den 1970er Jahren fälschlicherweise davon aus, dass die Maßzahlen der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) automatisch gelten. Ein heute beantragtes Vorhaben muss daher in diesem Falle nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) beurteilt werden. Der hohe Grad an Überbauung im Blockinnenbereich ist aufgrund der unklaren Bestimmungen im Bebauungsplan erklärbar.

**Städtebauliche Missstände:**

- Der bauliche Zustand von einem Teil der Gebäude ist instandsetzungs- bzw. sanierungsbedürftig.
- Der Blockinnenbereich ist zum größten Teil bebaut. Dies führt zu einer mangelnder Belichtung, Besonnung und Belüftung, zumindest der Erdgeschossbereiche. Zum anderen fehlen private Frei- und Grünflächen.
- Die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten mindert die Lebensqualität in diesem Stadtquartier.