

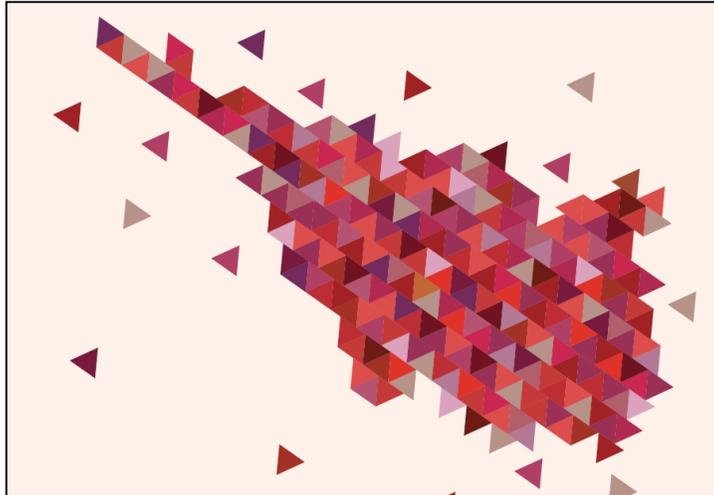
Im Freien Meer/Ackerstraße - städtebauliche Untersuchung

23. Januar 2023

Agenda

- Anlass
- Verortung im Stadtraum
- Historischer Hintergrund
- Unterschiedliche Analysebereiche
- Planungsrecht
- Ergebnisse aus dem Klimaanpassungscheck
- Stärken- und Schwächenanalyse
- Zeitlicher Horizont

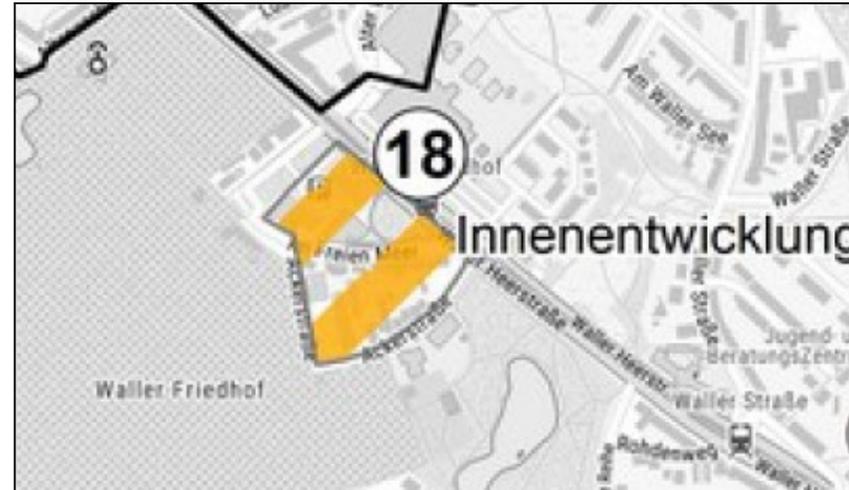
Anlass



Bericht zur
Flächenbereitstellung
"Wohnbauflächen in
Bremen"

Dezember 2021

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau  Freie
Hansestadt
Bremen



Nr.	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Bauleit- planung	Bemerkung
18	Im Freien Meer (Innenentwicklung)	50	35	15		Arrondierung des Wohnquartiers auf ehemaligen Gärtnerflächen

Umsetzungzeiträume

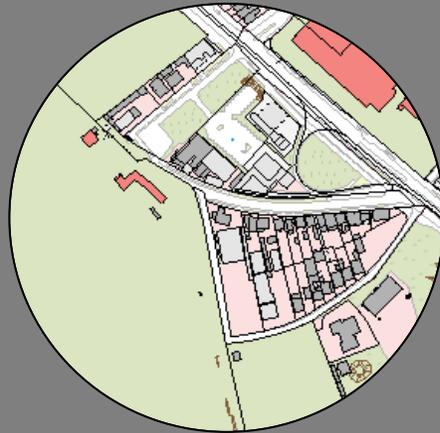
-  Kategorie A: Projekte, die im Zeitraum 07.2019 bis 06.2021 wesentlich weiterbewegt wurden
-  Kategorie B: Projekte, an denen im weiteren Verlauf der Legislaturperiode mit Nachdruck gearbeitet wird
-  Kategorie C: Projekte, in denen erst nach 2023 nennenswerte Projektfortschritte erzielbar sind
-  Mehrfarbige Schraffierungen stehen für zwei Konkretisierungsstufen in einem Projektgebiet

Anlass



(Quelle: Foto Stadtplanung Bremer Westen 2022)

Untersuchungsgebiet



(Quelle: GeoInformation Bremen 2022)

Lage im Raum



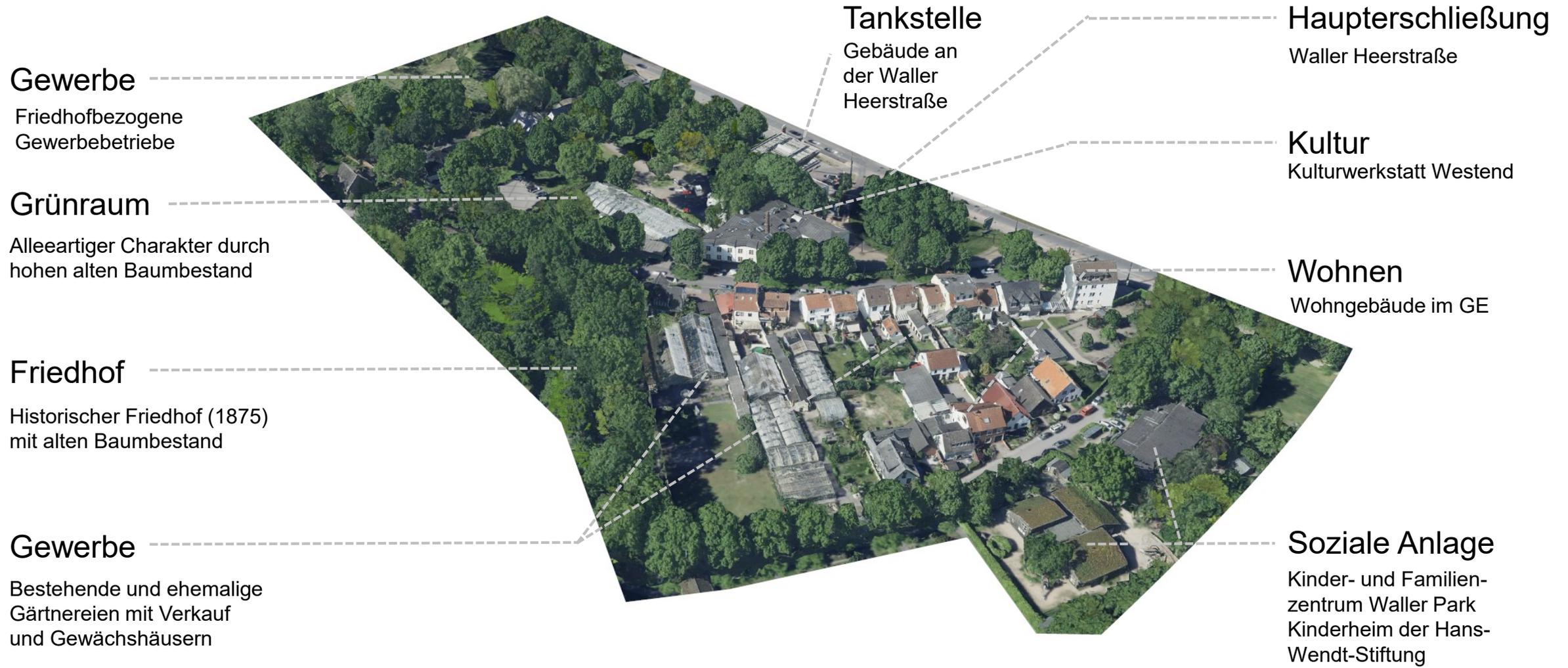
(Quelle: Schrägluftbild - Bremen 3D der digitale Zwilling)

Lage im Raum



(Quelle: Schrägluftbild - Bremen 3D der digitale Zwilling)

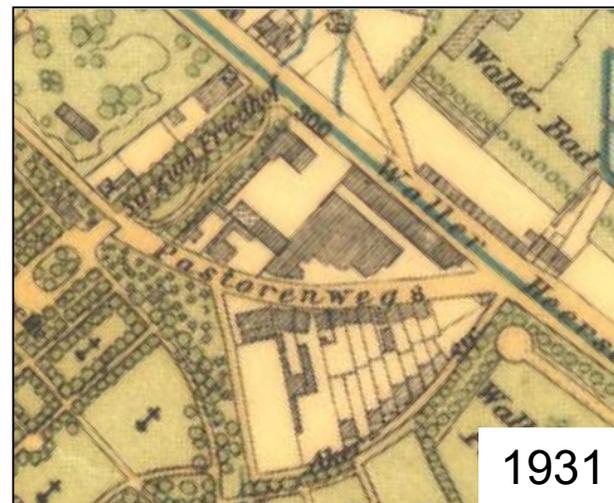
Untersuchungsgebiet



(Quelle: Bremen 3D- der digitale Zwilling)

Referat West | Untersuchung- Im Freien Meer / Ackerstraße

Historischer Hintergrund



Historischer Hintergrund



Referat West | Untersuchung- Im Freien Meer / Ackerstraße

Historischer Hintergrund



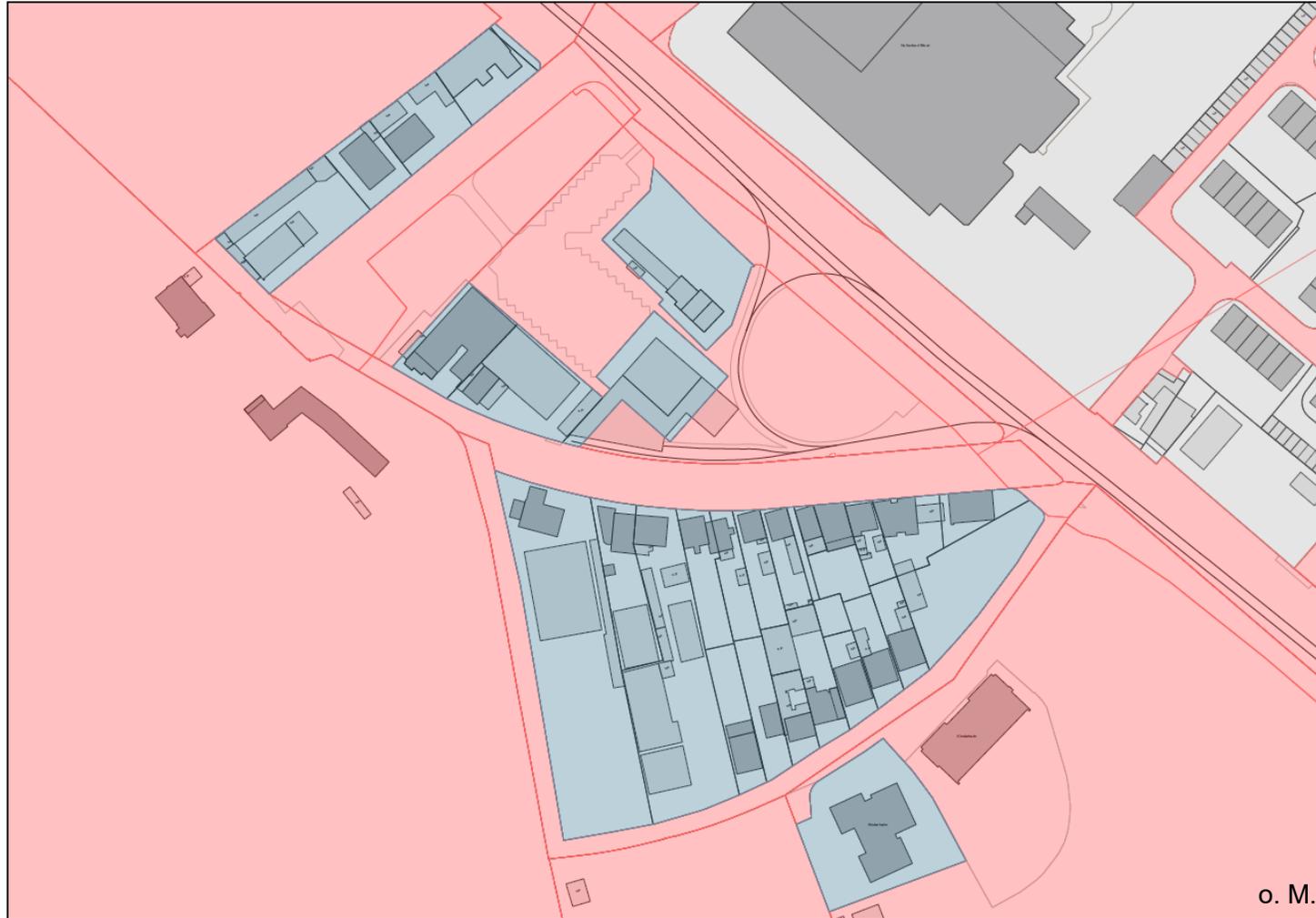
Bestand- Grünraum



Legende

-  Bäume
-  Begleitgrün
-  Halböffentliches Grün
-  Öffentliches Grün

Bestand- Eigentumsverhältnisse



Legende

-  Stadtgemeinde Bremen
-  Unterschiedliche Eigentümer
-  Keine Differenzierung

Bestand- Verkehr/Straßenräume



Legende

-  Hauptstraße
-  Parkplatzfläche
-  Anliegerstraße (schmal)
-  Quartiersstraße
-  Fuß- und Radweg
-  Fuß- und Radweg (halböffentlich)
-  Straßenbahn

Bestandserhebung-Schwarzplan



Bebauungsstruktur – Gebäudetypologien



Legende

-  Doppelhaus
-  Einzelhaus
-  Hallen
-  Mehrfamilienhäuser
-  Nebenanlagen
-  Reihenhäuser
-  Solitär

Bebauungsstruktur -Dachformen



Legende

-  Flachdach
-  Giebeldach
-  Traufdach
-  Walmdach

Bebauungsstruktur -Geschossigkeit



Legende

-  1. Geschossig
-  2. Geschossig
-  3. Geschossig

Referat West | Untersuchung- Im Freien Meer / Ackerstraße

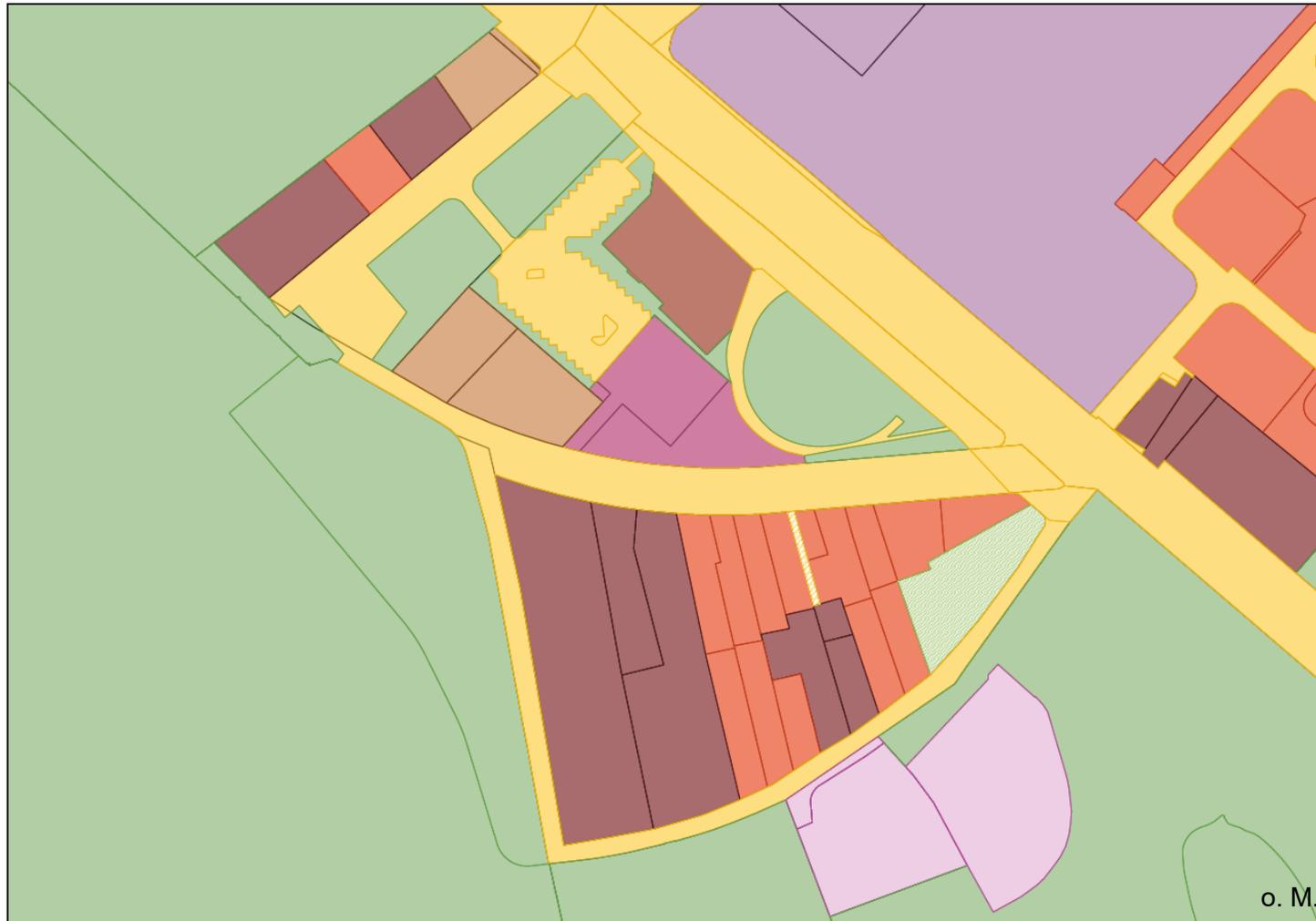
westend-Bedeutung für den Stadtteil



Legende

-  Freizeitanlage
-  Kulturelle/Soziale Einrichtung

Bebauungsstruktur -Nutzungen

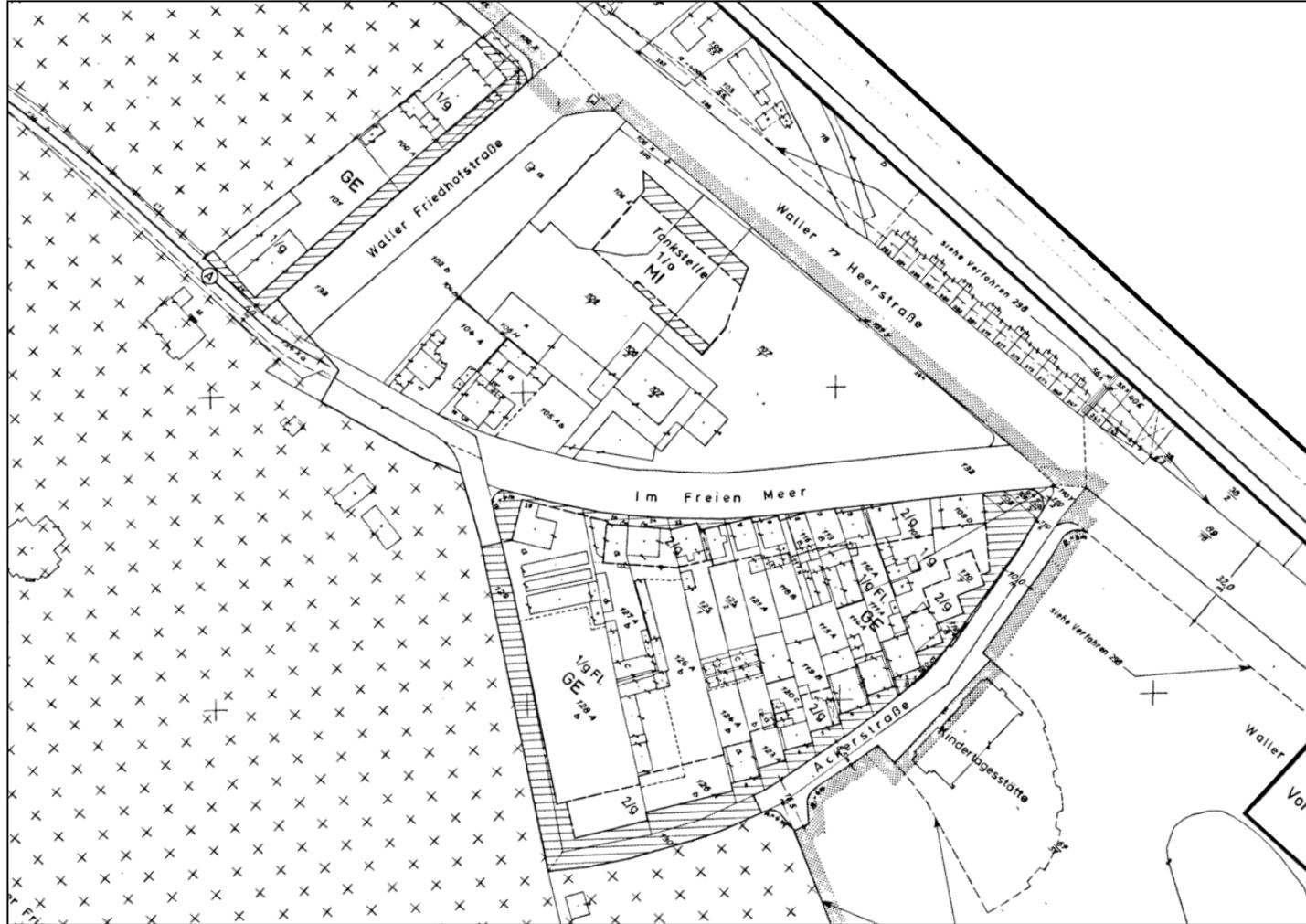


Legende

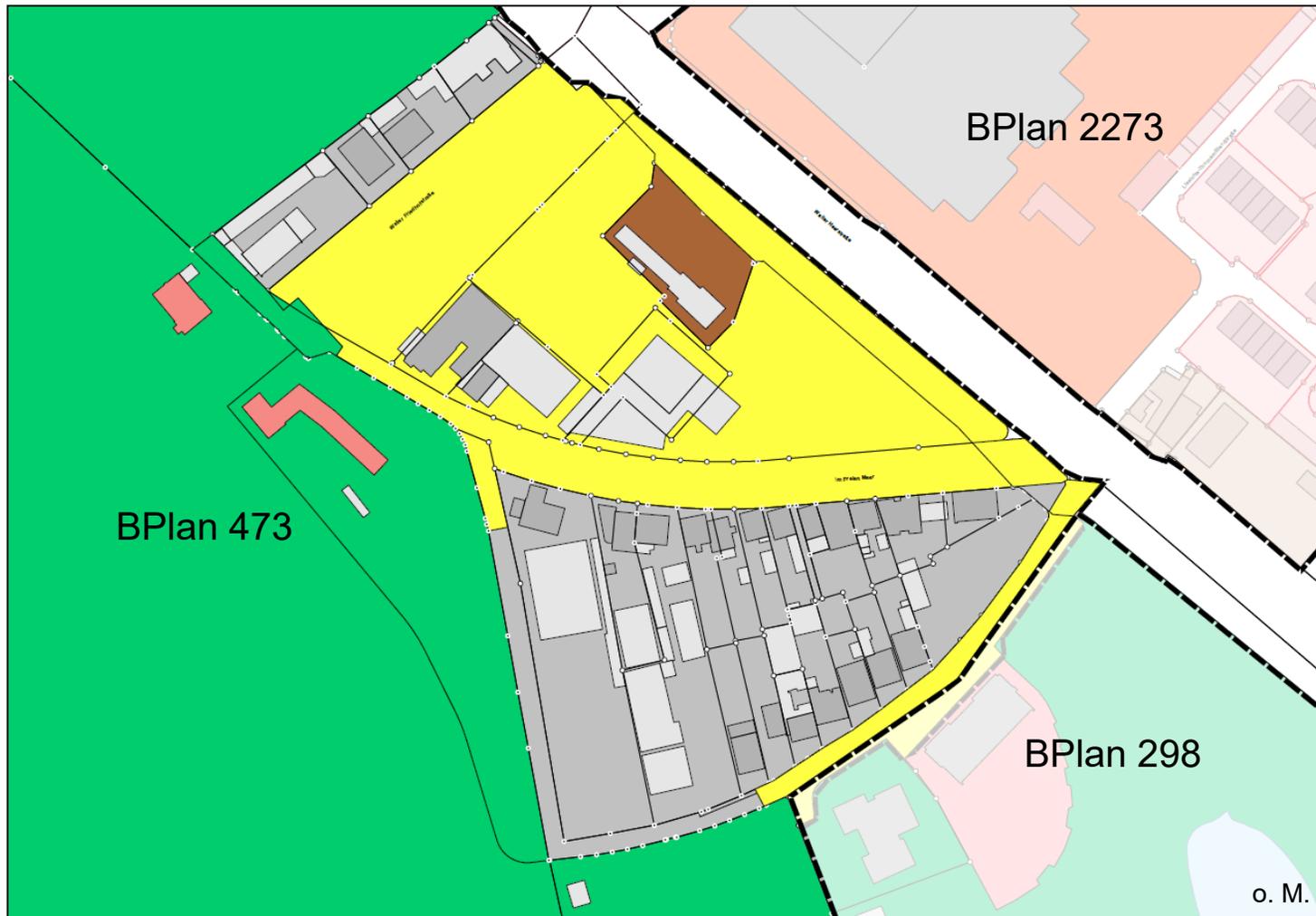
-  Grünraum (privat)
-  Grünraum
-  Kulturelle Anlage
-  Soziale Anlage
-  Soziale Anlage (privat)
-  Tankstelle
-  Verkehrsfläche
-  Wohnen
-  Wohnen + Gewerbe
-  Gewerbe

Referat West | Untersuchung- Im Freien Meer / Ackerstraße

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 473



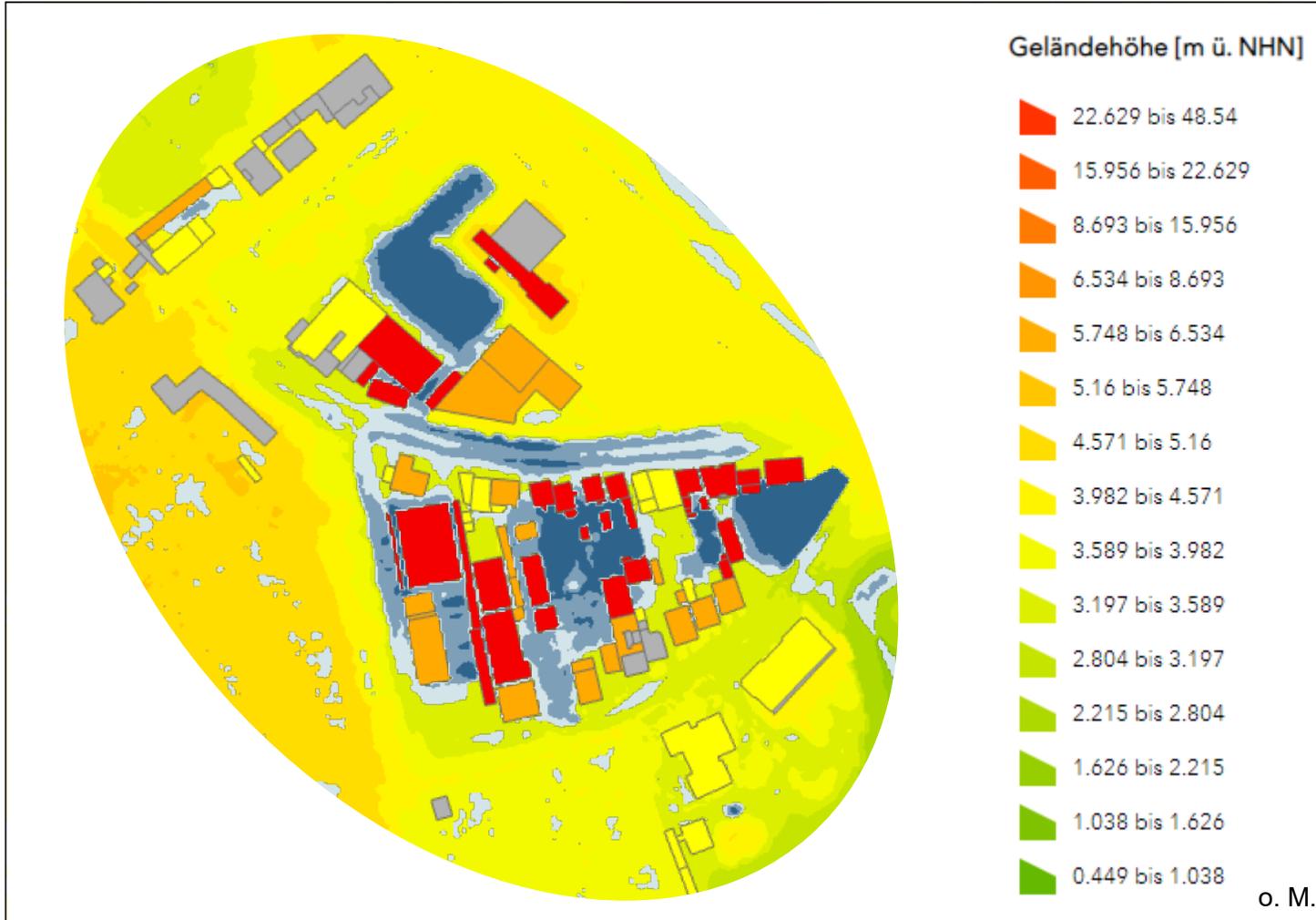
Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 473, Nr. 298, Nr. 2273



Legende

-  Friedhof (öffentlich)
-  Gewerbegebiet
-  Grenze des Geltungsbereichs des BPlan
-  Mischgebiet Zweckbestimmung Tankstelle
-  Öffentliche Straßen, Wege und Plätze

Ergebnisse aus dem Klimaanpassungscheck

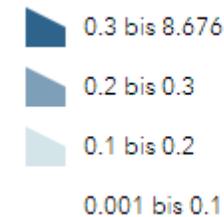


Quartier erzeugt keine besondere Brisanz im Rahmen des Klimaanpassungschecks.

Hervorgehoben werden kann

- Unmittelbare Nähe zu Freiraum
- Der Boden ist versickerungsfähig
- Unterschiedliche Geländehöhe (erzeugt zwei tiefere Senken)

T100 kombinierter Ansatz



Wasserstand am Gebäude

Wasserstand am Gebäude

max_Wasserstand_T50_in_m_ü_GOK



AIS- Starkregenvorsorge (kombinierter Ansatz Wasserstand am Gebäude, T100 und Geländehöhe)

Ergebnisse aus dem Landschaftsprogramm Bremen



Legende

-  Zu sichernde Freiräume
-  Erhaltung und/oder Entwicklung überörtlicher Grünverbindungen
-  Gewässer

Landschaftsprogramm BREMEN (Textkarte 5.3-1:
Hinweise für die Bauleitplanung 2014)

23.01.2023

Städtebauliche Untersuchung

24

Stärken- und Schwächenanalyse

Fotoanalyse



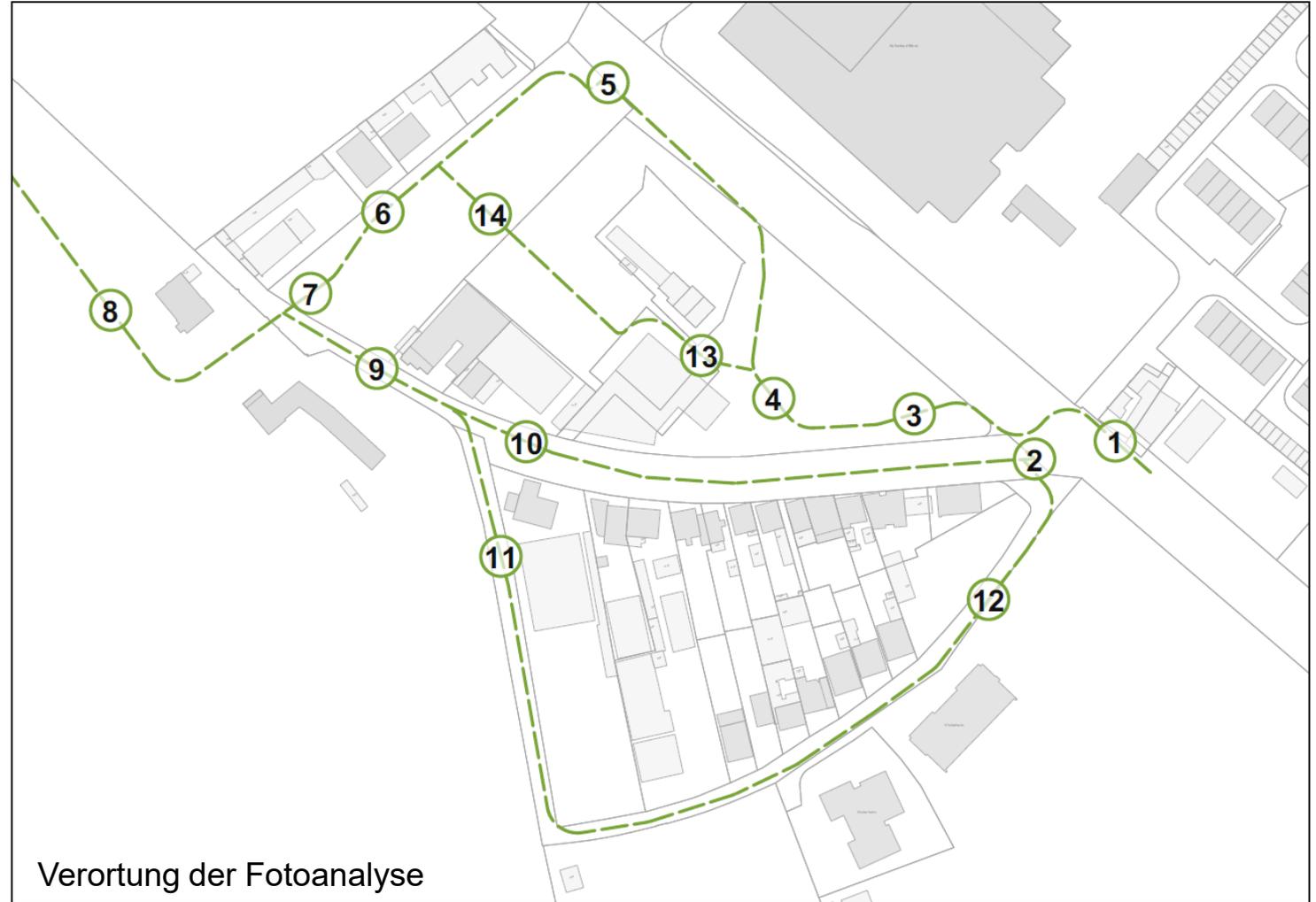
Fotoanalyse



Fotoanalyse



Fotoanalyse



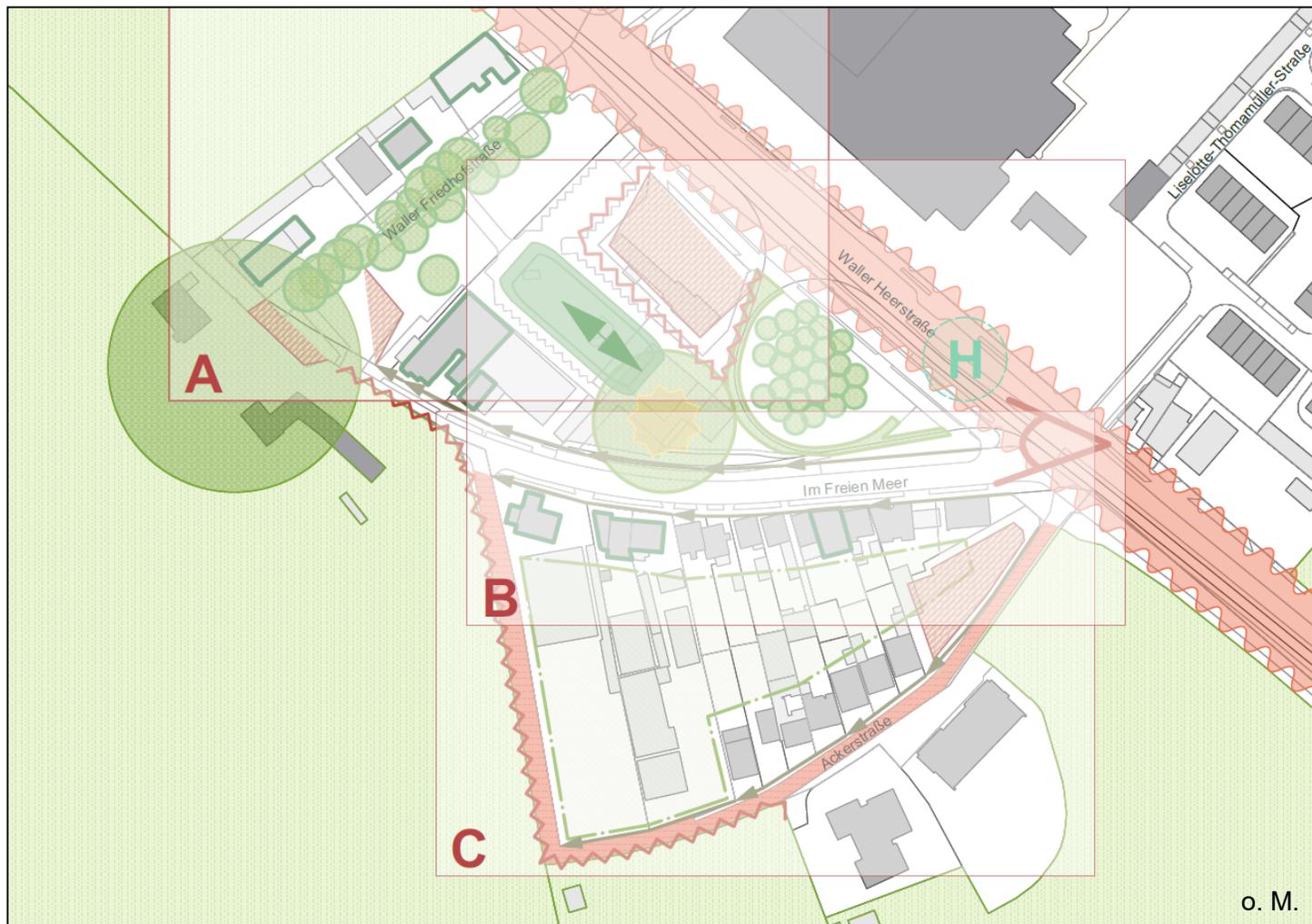
Stärken- und Schwächenanalyse



Legende

-  Anbindung ÖPNV Synergieeffekte
-  Klare Baufeldstruktur
-  Flächenpotenzial (Wohnungsbau)
-  Synergieeffekte
-  Grün- und Freiflächen
-  Identitätsträger
-  Raumbedeutsame Nutzung
-  Kulturelle Anlage- Impulsgeber
-  Barriere
-  Lärmquelle
-  Schmale Erschließung
-  undefinierte Raumsituation
-  Schlechte Sichtbeziehungen

Stärken- und Schwächenanalyse - Vertiefungsbereiche



Legende

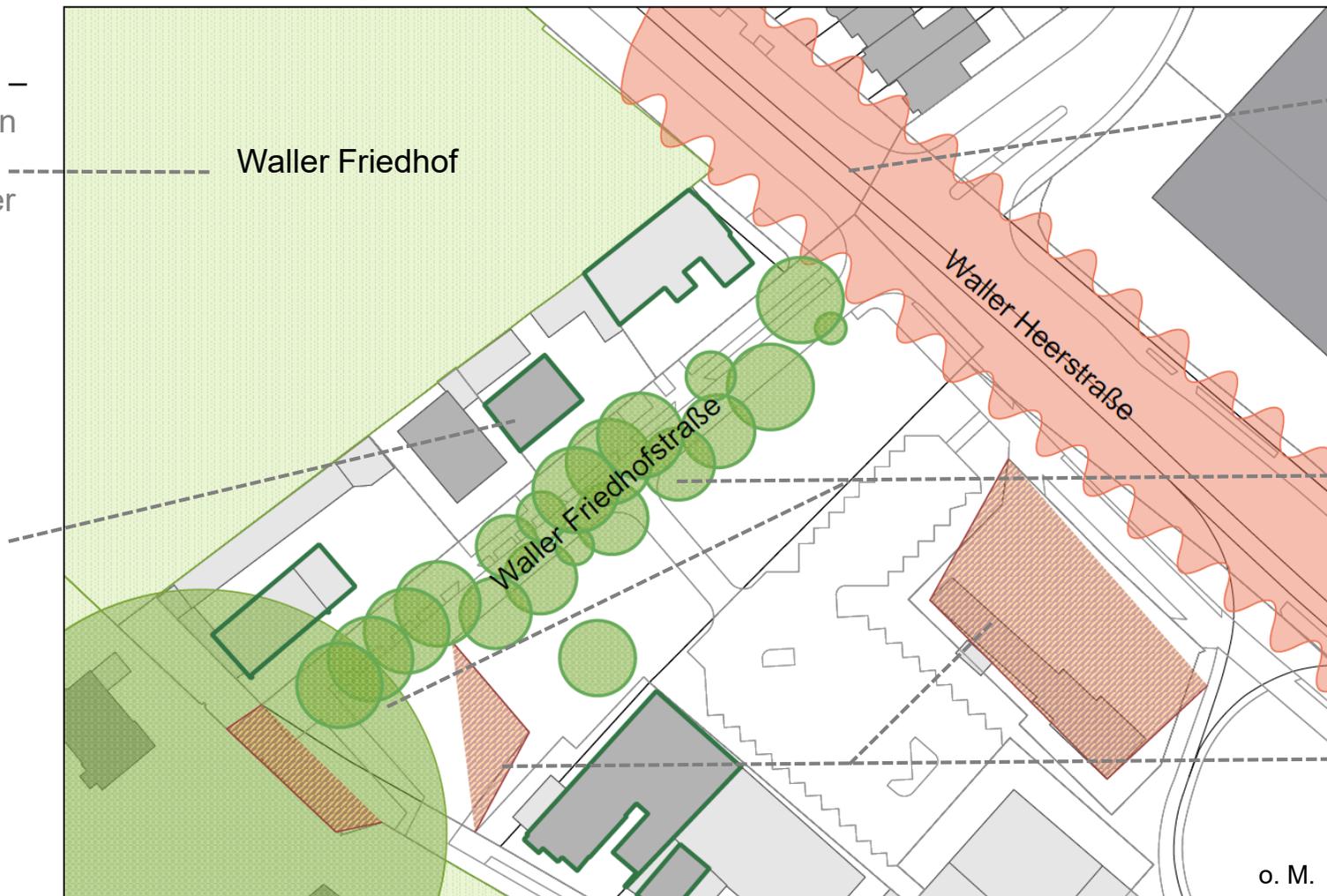
-  Anbindung ÖPNV Synergieeffekte
-  Klare Baufeldstruktur
-  Flächenpotenzial (Wohnungsbau)
-  Synergieeffekte
-  Grün- und Freiflächen
-  Identitätsträger
-  Raumbedeutsame Nutzung
-  Kulturelle Anlage- Impulsgeber
-  Barriere
-  Lärmquelle
-  Schmale Erschließung
-  undefinierte Raumsituation
-  Schlechte Sichtbeziehungen

Stärken- und Schwächenanalyse – Karte A

Grün- und Freiflächen –
Hoher Anteil an grünen
Flächen in der
Umgebung hier: Waller
Friedhof

Waller Friedhof

Urbane Mischung –
Raumbedeutsame
Nutzungen die im
Zusammenhang mit
dem Friedhof stehen
(Gärtnereien,
Bestattungsinstitut)



Lärmquelle –
Hauptverkehrsstraße
Waller Heerstraße

Identitätsträger –
besondere Merkmale, die
das Quartier einzigartig
machen
tolle Eingangssituation
durch den Alleecharakter
der Straße

Undefinierte
Raumstruktur – im
Bereich des Eingangs
zum Waller Friedhof und
im Bereich der
bestehenden Tankstelle

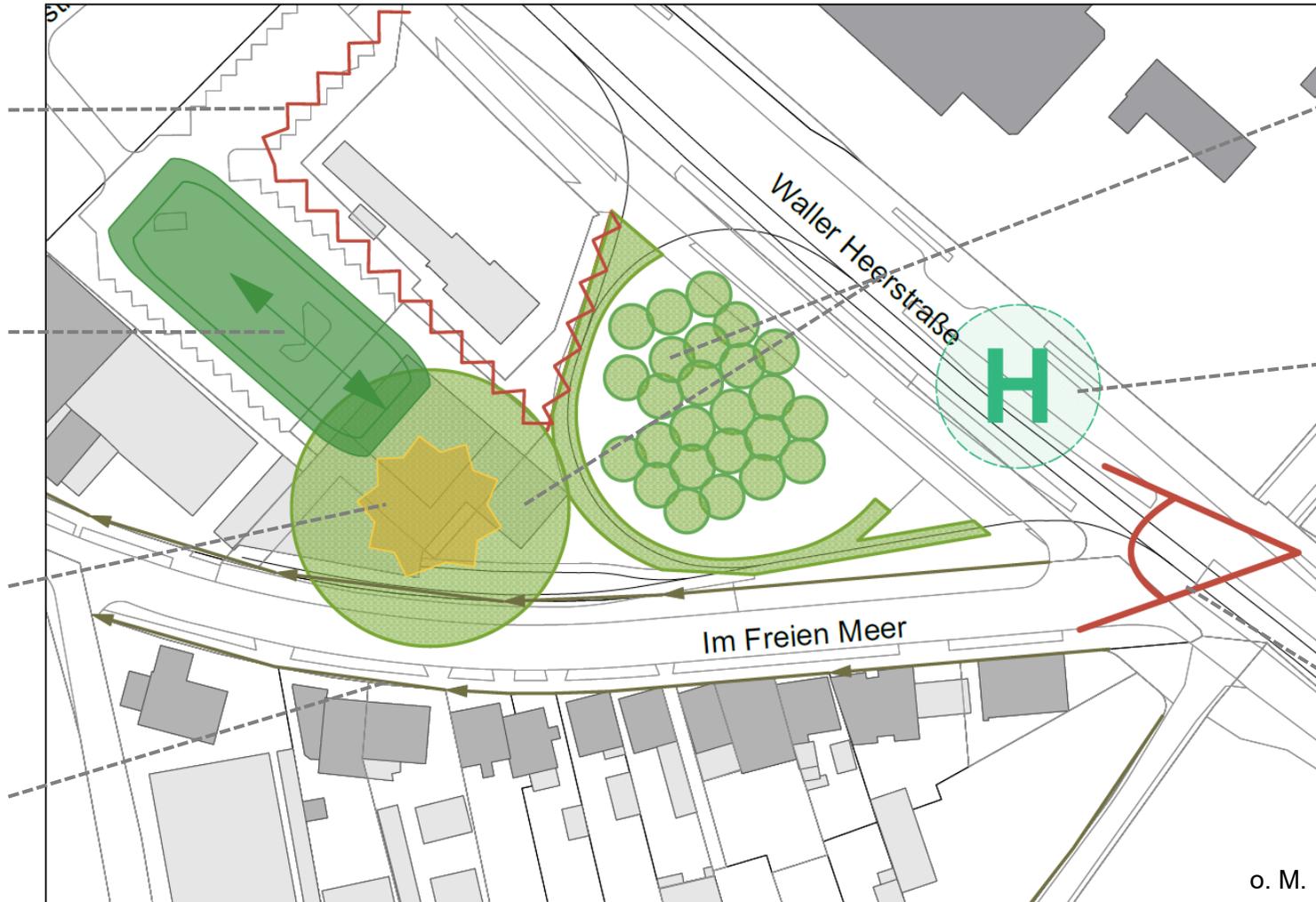
Stärken- und Schwächenanalyse – Karte B

Barriere – die unterschiedlichen Nutzungsbereiche sind nicht von allen Seiten begehbar

Synergien – Doppelnutzung im Bereich des Parkplatzes durch das westend

Impulsgeber – das westend als zukünftige Gestaltungsquelle für den Stadtteil

Historische Baufeldstruktur – besondere runde Struktur der Baufelder



Identitätsträger – der Baumbestand, die runde Form der Gleise und das westend als Besonderheit für das Quartier

Anbindung ÖPNV – direkte Verbindung zum öffentlichen Nahverkehr

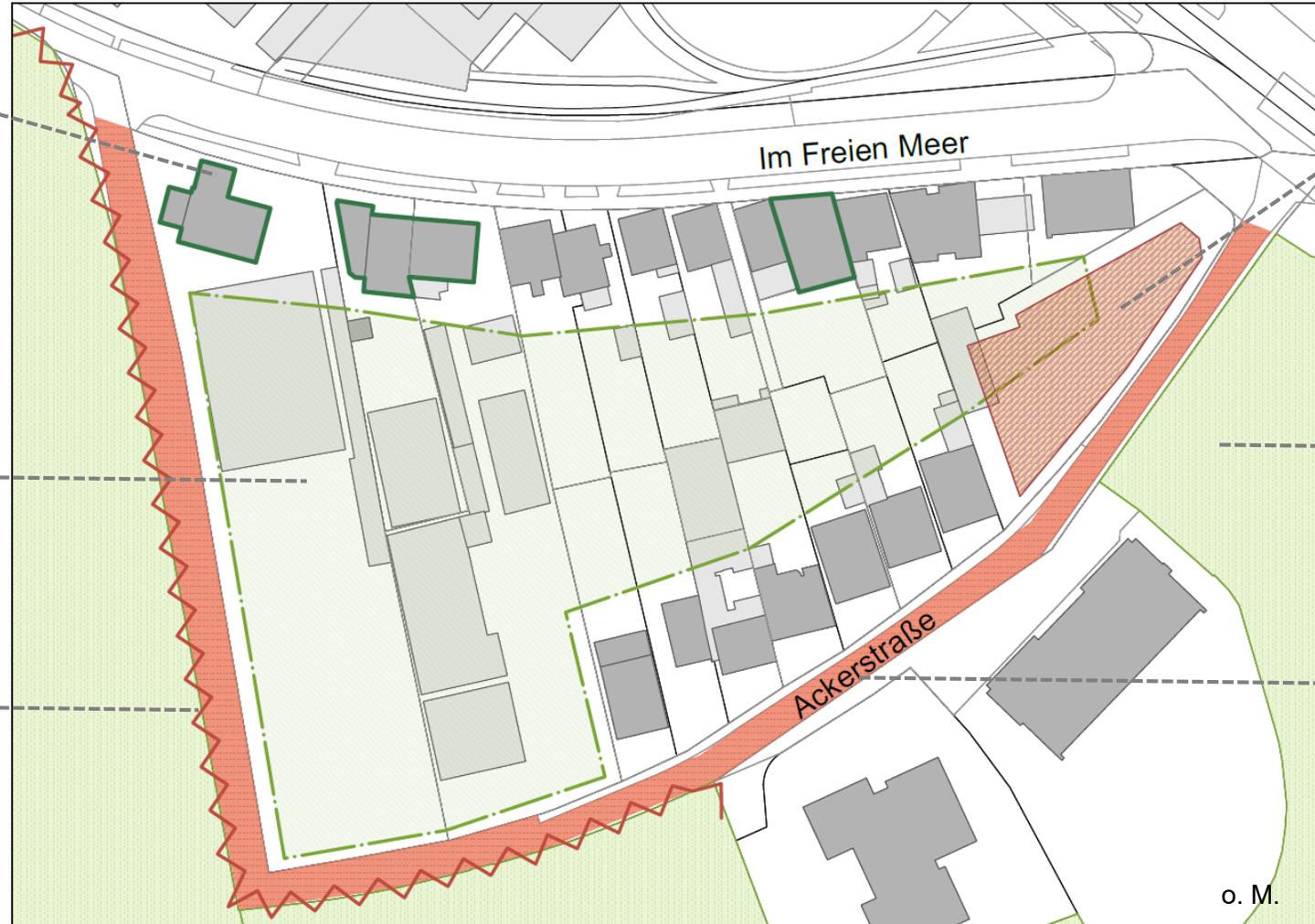
Schlechte Sichtbeziehungen – Quartier bzw. der Bereich des westends ist schlecht einsehbar von der Waller Heerstraße

Stärken- und Schwächenanalyse – Karte C

Urbane Mischung –
Raumbedeutsame
Nutzungen die im
Zusammenhang mit dem
Friedhof stehen
(Gärtnereien, Café)

Flächenpotenzial –
Flächen für evtl.
sozialen Wohnungsbau

Barriere – kein Zugang
von der Ackerstraße
zum Waller Friedhof



**Undefinierte Raum-
situation –** untergenutzte
Fläche im Eingabereich
des Quartiers

Grün- und Freiflächen –
Hoher Anteil an grünen
Flächen in der Umgebung
hier: Waller Friedhof und
Waller Park

Schmale Straße – die
Ackerstraße ist nur
teilweise ausgebaut und
verfügt nicht über
geeignete Straßenbreiten

Stärken- und Schwächenanalyse – Tabelle 1.1

Thema	Schwäche
Barrierewirkung	Die unterschiedlichen Nutzungsbereiche sind teilweise nicht von allen Seiten begehbar. Gerade die Tankstelle im Eingangsbereich des Quartiers liegt abgegrenzt von den umgebenen Nutzungen. Zudem verhindert ein besonderer Friedhofszaun die Zugänglichkeit von allen Seiten. Dies kann auch positiv bewertet werden, da damit der Fokus auf den Eingängen des Friedhofs liegt.
Lärmquelle	Das Quartier liegt sehr gut erschlossen an der Waller Heerstraße. Mit dieser Haupteinfahrt für den ganzen Stadtteil und auch eine hohe Lärmwirkung einher.
Schlechte Sichtbeziehungen	Dem Quartiers/westend fehlt ein eindeutiger Eingangsbereich bzw. notwendige Raumkanten
Schmale Straße	Die Ackerstraße ist nur teilweise ausgebaut und verfügt nicht über angemessene Straßenbreiten
Undefinierte Raumsituation	Gerade im Bereich der Waller Heerstraße befinden sich undefinierte bzw. untergenutzte Räume. Im Bereich des Eingangs für den Friedhof besteht eine unklare Raumsituation durch die parkenden Autos in diesem Bereich.

Stärken- und Schwächenanalyse – Tabelle 1.2

Thema	Stärke
Anbindung ÖPNV	Das Quartier ist durch die direkte Nähe zur Tram Station (Tram Linie 10 und Linie 2) gut an das öffentliche Netz angebunden
Synergieeffekte	Die Parkplatzfläche entfalten durch die Doppelnutzung von Parkfläche und „Atelierbereich“ des westends zwischen den unterschiedlichen Nutzungen Synergieeffekte
Flächenpotenzial	In Zukunft freiwerdende Flächen können für sozialen Wohnungsneubau genutzt werden
Identitätsträger	Besondere Merkmale, die das Quartier besonders machen. Dazu gehört die runde Form der ehemaligen Wendeschleife der BSAG, das westend als Kulturhaus mit großen Wirkungsfaktor für den ganzen Stadtteil, die Waller Friedhofstraße als besondere Eingangssituation durch den Allee Charakter der Straße (gemeinsamer Entwurf Waller Friedhof und vorgelagerte Straße) und der sehr hohe Baumbestand im Quartier mit unterschiedlichen Qualitäten
Raumbedeutsame Nutzungen	Durch die Nähe zum Waller Friedhof sind im Quartier des westends auch wichtige friedhofsbezogene Nutzungen angesiedelt. Gärtnereinen, ein Bestattungsinstitut und ein Café profitieren von der Nutzung des Waller Friedhofs und stillen den benötigten Bedarf
Besondere Baufeldstruktur	Historisch vorhandene Struktur der Baufelder und daran angelehnter Gebäudebestand
Grün- und Freiflächen	Sehr hoher Anteil in der unmittelbaren Umgebung von Grün- und Freiflächen durch den Waller Friedhof und Waller Park
Mittelpunkt/Keimzelle	Das westend als Impulsgeber für das Quartier und den Stadtteil. Durch seine besondere räumliche Situierung im Mitten des Quartiers und die öffentliche Form der Nutzung liegt eine hohe Qualität

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Freie Hansestadt Bremen
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Veronika Halbert, M.Sc. Raumplanung
Referat 62 – Planung, Bauordnung Bezirk West
Contrescarpe 72, 28195 Bremen
Tel 0421 361-32421