

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 130
für die Errichtung eines Büro-und Geschäftshauses in Bremen Altstadt
zwischen Obernstraße und Langenstraße einschließlich der Kleinen und Großen Waage-
straße
(Bearbeitungsstand: 28.04.2017)

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Gebäude Obernstraße 20 diente bis 1991 als Stammhaus für Bremens älteste und größte Kaffeerösterei. Die aus den 1950er-Jahren und somit aus der Phase des Wiederaufbaus stammenden Gebäude entsprechen heute nicht mehr den funktionalen Anforderungen an ein modernes Geschäftshaus. Insbesondere die Gestaltung und Nutzung der zur Stadtwaage orientierten Gebäudeteile bilden kein adäquates Pendant zum ortsbildprägenden Kulturdenkmal. Auch die an die Stadtwaage grenzenden Freiräume mit der Großen und Kleinen Waagestraße, welche die Obern- und die Langenstraße miteinander verbinden, weisen keine dem Standort angemessene Gestaltung auf.

Eigentümerin der Gebäude Obernstraße 18 und 20 sowie der Stadtwaage ist die Joh.-Jacobs & Co. – Gruppe. Sie beabsichtigt, ihre Grundstücke an der Obernstraße neu zu bebauen und die verbleibenden Freiflächen einheitlich mit der Großen und Kleinen Waagestraße gestalterisch aufzuwerten. Durch publikumswirksame Nutzungen in den Neubauten an der Obernstraße sowie der Stadtwaage soll der Stadtraum in diesem Bereich für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden. So soll in der Stadtwaage ein Gastronomiebetrieb einziehen, für den Möglichkeiten der Außengastronomie geschaffen werden sollen. In dem Neubau soll auch an die Geschichte des Standortes durch den Ausschank und Verkauf von Kaffee erinnert werden. Ziel ist ferner die Schaffung einer attraktiven Verbindung zwischen Obernstraße und Langenstraße sowie der Weser/Schlachte auf Höhe der Kleinen und Großen Waagestraße. So kann auch den Zielen aus dem „Innenstadtkonzept Bremen 2025“ Rechnung getragen werden. Die konkrete bauliche Lösung wurde über einen Realisierungswettbewerb ermittelt.

Im Zuge des geplanten Vorhabens ist vorgesehen, den Straßenraum der Kleinen und Großen Waagestraße umzugestalten. Daher werden diese Straßenverkehrsflächen ebenfalls vollständig in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

B) Lösung

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

Zum Planinhalt:

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB:

1. Planaufstellungsbeschluss

Es ist erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 sind die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet worden.

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 08. Mai 2017 vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen an den Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen dieses Planverfahrens ist am 27. Februar 2017 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

3. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

4. Umweltprüfung

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D) der Begründung wird verwiesen.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden erforderlichen Umbauten im öffentlichen Straßenraum.

Die ggf. anfallenden Kosten für die Suche von Kampfmitteln werden von der Vorhabenträgerin getragen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Freien Hansestadt Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 130 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet wird für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Arbeitsraum sein. Auch die Angebote und Funktionen des öffentlichen Raums richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch die intensivere Nutzung und Belebung der Kleinen und Großen Waagestraße wird die Verbindung zwischen der Langenstraße und der Obernstraße gestärkt mit auch positiver Auswirkung auf die Aufenthaltsqualität und den Sicherheitsaspekt im öffentlichen Raum. Die Gesichtspunkte des Gender Mainstreaming werden somit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 erfüllt.

D) Abstimmungen

Stellungnahme des Ortsamts Mitte/Östliche Vorstadt vom 24.02.2017:

„Die Neuplanung Gebiet in der Bremer Altstadt zwischen Obernstraße und Langenstraße wurde dem Beirat Mitte auf seiner Fachausschuss-Sitzung am 20. Januar 2017 vorgestellt und von ihm erörtert.

Die Neuplanung dieser Fläche zwischen Obernstraße und Langenstraße wurde erforderlich durch den Wunsch des Eigentümers und Bauherrn dem Stammsitz seines Unternehmens ein neues Gesicht zu geben. Dazu wurden das Nachbarhaus und die zur Langenstraße liegende Stadtwaage erworben. Die beiden Gebäude an der Obernstraße werden abgerissen und durch den Bau eines neuen Geschäftshauses mit einer hochwertigen Klinkerfassade

und einem skulpturalen Baukörper ersetzt. Das Gebäude reagiert mit unterschiedlichen Traufhöhen auf die Traufhöhen der Nachbargebäude. Die Stadtwaage bleibt erhalten und soll für einen Restaurantbetrieb umgebaut werden, der sich zum Hof hin öffnet. Dadurch soll eine Belebung hin zur Langenstraße gefördert werden. Für die Umsetzung der Pläne ist es erforderlich, dass neues Baurecht geschaffen wird. In den Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) werden die Verkehrsflächen zur Langenstraße einbezogen; es soll eine Fußgängerzone mit restriktiven Einfahrrechten entstehen und damit eine neue Nutzung des derzeitigen Hinterhofcharakters dieses Ortes ermöglicht werden.

Der Beirat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der Beirat steht der Neuplanung positiv gegenüber. Er ist der Ansicht, dass das neue Gebäude zu einer Aufwertung des Gebietes zwischen Obernstraße und Langenstraße beiträgt. Insbesondere die neue Nutzung der Stadtwaage und die damit verbundenen Pläne für den Hinterhof (Öffnung, Belebung und Begrünung) werden zu einer Attraktivitätssteigerung führen und positive Impulse auch für die Umgebung geben.

Folgende Fragen kamen bei der Inaugenscheinnahme der Planungsunterlagen auf:

- a) An der Nordostseite der Stadtwaage ist ein Podest eingeplant. Der Beirat bittet die Bauordnung, dass für die Überwindung der Höhenunterschiede die Barrierefreiheit gewährleistet ist (z. B. durch Anrampungen)
- b) Der V+E-Plan sieht vor, die Einfahrrechte einzuschränken. Wie sehen diese Regelungen im Detail aus, d. h. wer darf wann dort künftig fahren?
- c) Die Langenstraße hat einen hohen Bedarf an Fahrradabstellanlagen. Dieser Bedarf wird durch den Restaurantbetrieb weiter steigen. Gibt es Pläne für weitere Fahrradabstellanlagen und wo sind diese vorgesehen?
- d) Für die Langenstraße 13 (Stadtwaage) ist auch zur Langenstraße hin Außengastronomie geplant. Dies sieht der Beirat kritisch, da der Bürgersteig in der Langenstraße an dieser Stelle sehr gut genutzt wird. Die Außengastronomie führt an dieser Stelle zu einer Verengung des Straßenraumes. Wurden diese Planungen mit dem Denkmalschutz abgestimmt?“

Die Bauverwaltung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zu Frage a): Die Barrierefreiheit des Podests ist aus Platzgründen nicht möglich, ein notwendiges Steigungsmaß von 6% kann deshalb nicht eingehalten werden. Ein barrierefreier Zugang zur Stadtwaage ist jedoch über die Langenstraße möglich und aufgrund der geringen Entfernung zumutbar.

Zu Frage b): Anders als ursprünglich geplant, sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vor, die Einfahrrechte zu beschränken. Die Straßenfläche wird mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich ausgewiesen und entspricht der bereits bestehenden Widmung als Fußgängerzone. Die Zufahrt für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie Feuerwehrfahrzeuge ist weiterhin jederzeit möglich. Es besteht die Möglichkeit im Rahmen eines Widmungsverfahrens weitere Regelungen bezüglich der Einfahrrechte zu treffen.

Die Fragen c) und d) sind keine Belange der Bauleitplanung, sondern der künftigen Ausführung. Sie können derzeit noch nicht abschließen beantwortet werden, da sie sich noch in der Abstimmung befinden.

Die Bauverwaltung empfiehlt die Planung unverändert fortzuführen.

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 5. der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 130 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 130 für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt zwischen der Obernstraße und Langenstraße (Bearbeitungsstand: 28.04.2017) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 130 für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt zwischen der Obernstraße und Langenstraße (Bearbeitungsstand: 28.04.2017) einschließlich Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 130 (Bearbeitungsstand: 28.04.2017)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 (Bearbeitungsstand: 28.04.2017)
- Protokoll der Einwohnerversammlung (folgt)

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130
für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt
zwischen Obernstraße und Langenstraße einschließlich der Kleinen und Großen Waagestraße
(Bearbeitungsstand: 28.04.2017)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,13 ha und liegt zentral in der Bremer Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz und Rathaus. Im Nordosten wird es durch die Obernstraße sowie die Grundstücke der Obernstraße 16 und 14, im Südwesten durch die Langenstraße und im Westen durch die angrenzende Bebauung der Obernstraße 22 sowie Langenstraße 15 und im Osten durch die angrenzende Bebauung der Obernstraße 16 und 12 sowie Langenstraße 11 begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Baugrundstücke Obernstraße 18 und 20 sowie das Baugrundstück der Stadtwaage (Langenstraße 13). Die Obern- und Langenstraße gehören nicht zum Plangebiet.

Im Zuge des geplanten Vorhabens ist vorgesehen, den Straßenraum der Kleinen und Großen Waagestraße umzugestalten. Daher werden diese Straßenverkehrsflächen ebenfalls vollständig in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Da sich die Straßenverkehrsflächen der Großen und Kleinen Waagestraße nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden, sondern öffentliche Straßen sind, wird die Stadtgemeinde Bremen mit der Vorhabenträgerin im Rahmen des Durchführungsvertrages mit Verweis auf einen separaten Infrastrukturvertrag die bauliche Umgestaltung entsprechend dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans vereinbaren. Die Kleine Waagestraße ist im Anschluss an die Obernstraße teilweise überbaut. Die Überbauung soll nicht verändert werden und ist kein Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Sie ist gemäß § 12 Abs. 4 BauGB nur arrondierend in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Altstadt, westlich des nur knapp 200 Meter entfernten Marktplatzes mit Rathaus und Roland sowie der Handelskammer (Schütting) und der Bremischen Bürgerschaft. In Blickkontakt, aber räumlich etwas abgerückt, befindet sich der St. Petri Dom. Das Plangebiet selbst liegt in der äußeren Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte Rathaus und Roland.

Das Gebäude Obernstraße 20 diente bis 1991 als Stammhaus für Bremens älteste und größte Kaffeerösterei. Die aus den 1950er-Jahren und somit aus der Phase des Wiederaufbaus stammenden Gebäude entsprechen heute nicht mehr den funktionalen Anforderungen an ein modernes Geschäftshaus. Insbesondere die Gestaltung und Nutzung der zur Stadtwaage orientierten Gebäudeteile bilden kein adäquates Pendant zum ortsbildprägenden Kulturdenkmal. Auch die an die Stadtwaage grenzenden Freiräume mit der Großen und Kleinen Waagestraße, welche die Obern- und die Langenstraße miteinander verbinden, weisen keine dem Standort angemessene Gestaltung auf.

Die im Norden des Plangebiets befindlichen Grundstücke Obernstraße 18 und 20 sind Bestandteil eines zwischen der Kleinen und Großen Waagestraße befindlichen geschlossenen Blockrandes entlang der Obernstraße mit einer derzeit fünfgeschossigen, aus den 1950er Jahren stammenden Bebauung, in denen Einzelhandels- sowie Büronutzungen angesiedelt sind. Im rückwärtigen Bereich sind die Gebäude mit Ausnahme des Gebäudes Obernstraße 14 nur dreigeschossig.

Die dreigeschossige Stadtwaage ist zur Langenstraße und Richtung Obernstraße giebelseitig ausgerichtet und stellt im Stadtraum ein ortsbildprägendes und identitätsstiftendes Bauwerk dar. Flankiert durch die Kleine und Große Waagestraße ist dieses denkmalgeschützte Bauwerk freigestellt; alle vier Fassaden sind gut wahrnehmbar. Sie beherbergt derzeit das Kulturhaus der Sparkasse Bremen mit einem Veranstaltungssaal im Obergeschoss und ist Sitz der Günter-Grass-Stiftung sowie der Deutschen Kammerphilharmonie Bremen.

Die Große und die Kleine Waagestraße stellen die Verbindung zwischen der Obern- und Langenstraße dar. Die Verbindung zwischen der Obernstraße und dem Platzraum nordöstlich der Stadtwaage ist durch einen Höhenversprung von etwa 3,5 m geprägt. Dieser wird jeweils mittels einer Treppenanlage überbrückt. Die Kleine und Große Waagestraße sind folglich auf Höhe der Blockrandbebauung nur als Fußwegeverbindungen möglich, die zudem ortstypisch relativ schmal ausgestaltet sind. Die Kleine Waagestraße ist im Anschluss an die Obernstraße überbaut.

Im stadträumlichen Kontext mit den unbebauten Freiflächen der Grundstücke Obernstraße 14 bis 20 weist der nordöstlich der Stadtwaage bestehende Freiraum den Charakter eines Hinterhofes auf. Die vollversiegelten Freiflächen sind ungestaltet und dienen ausschließlich als Umfahrt um die Stadtwaage, zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, Fahrrädern und auch Müllbehältern bzw. als Zufahrt zu den Garagen im Gebäude Obernstraße 14 und den offenen Stellplätzen im südlichen Bereich des Grundstücks Obernstraße 22. Aufenthaltsqualitäten bietet dieser innerstädtische Freiraum nicht.

Das Plangebiet wird für den Kfz-Verkehr von der Langenstraße her erschlossen. Die Große und Kleine Waagestraße sind südwestlich der Gebäudereihe für Kfz befahrbar. Die Anbindung an die Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist gut. Mit der Haltestelle Obernstraße befinden sich die Straßenbahnlinien 2 und 3 unmittelbar nordöstlich des Plangebiets. Mit der Haltestelle Domsheide liegt in nächster Nähe ein zentraler stark frequentierter Knotenpunkt. Hier verkehren die Straßenbahnlinien 2, 3, 4, 6 und 8 sowie Busse der Linien 24 und 25.

Die Nachbarbebauung sowie das Umfeld des Plangebiets sind überwiegend durch fünf- bis achtgeschossige Geschäftshäuser unterschiedlichen Baualters geprägt.

Die nordöstlich des Plangebiets verlaufende Obernstraße bildet eine der Haupteinkaufsstraßen Bremens und ist als Fußgängerzone ausgewiesen. Auf ihr verkehren außerdem zwei Straßenbahnlinien. Dem Plangebiet unmittelbar nordöstlich gegenüberliegend befindet sich an der Obernstraße das Kaufhaus Karstadt.

Die südwestlich des Plangebiets gelegene Langenstraße wurde im Jahre 2007 als verkehrsberuhigte Straße neu gestaltet und in das Fußwegekonzept zum Marktplatz einbezogen. Der Straßenraum weist eine Vielzahl bis heute erhaltener Backsteingebäude im Stil der Weserrenaissance auf. Die gegenüber der Hauptfassade der Stadtwaage liegende Bebauung ist in den unteren Geschossen durch gastronomische Nutzungen geprägt.

Wie das Plangebiet selbst ist auch sein Umfeld urban und daher überwiegend versiegelt. Abgesehen von Straßenbäumen sind keine Grün- und Gehölzstrukturen vorhanden.

2. Geltendes Planrecht

Das Quartier liegt im Geltungsbereich dreier rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Für das Plangebiet gelten derzeit der Bebauungsplan 182 vom 15. Februar 1955, der Bebauungsplan 288 vom 17. Oktober 1957 sowie der Bebauungsplan 2440 vom 7. März 2016.

Die Bebauungspläne setzen für den gesamten Baublock des Plangebiets zwischen Obernstraße und Langenstraße ein Kerngebiet (MK) fest, in dem ab dem zweiten Obergeschoss Wohnnutzungen zulässig sind. Im Bereich der Obernstraße ist eine fünfgeschossige Bauweise zulässig, nach Bremischer Landesbauordnung fünf Vollgeschosse zuzüglich zweier Staffelgeschosse. Im Hofbereich zur Stadtwaage hin ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Es gelten die ausgewiesenen Baugrenzen. Der Bebauungsplan 288 konkretisiert außerdem die Grenzlinien zum öffentlichen Raum.

Im Plangebiet gilt das 8. Ortsgesetz über die Gestaltung der straßenseitigen Fassaden, das Aussagen zur Gliederung und Materialität enthält. Demnach sollen die Fassaden durch die Verwendung von Ziegel, Naturstein, Putz und Glas geprägt sein. Weiterhin enthält das 8. Ortsgesetz Regelungen für die Ausgestaltung und Anbringung von Werbeanlagen. Demzufolge sind Werbeanlagen so auszuführen, dass sie dem Gebäude und damit dem Straßenbild untergeordnet sind und sich hinsichtlich Form, Farbe, Größe, Material, Beleuchtung sowie dem Anbringungsort harmonisch einfügen. Werbeanlagen sind außerdem nur im Bereich des Erdgeschosses einschließlich der Brüstungszone des ersten Obergeschosses zulässig. Es wird weiterhin zwischen horizontalen und vertikalen Werbeanlagen unterschieden. Demnach müssen horizontale Werbeanlagen flach am Gebäude anliegen und nicht höher als 0,65 m, nicht tiefer als 0,3 m und nicht breiter als zwei Drittel der Fassadenbreite sein. Schriftzüge sind offen zu gestalten. Über Fassadenöffnungen ist je nur eine Werbeanlage zulässig. Bei mehreren Einzelhandels- oder Dienstleistungseinrichtungen ist jeweils eine Werbeanlage je Einrichtung zugelassen. Bei vertikal zur Fassade ausgerichteten Werbeanlagen wie zum Beispiel Auslegern darf die Ausladung 0,8 m nicht überschreiten. Die Ansichtsbreite ist bis zu 0,3 m zulässig. Darüber hinaus sind vertikale Werbeanlagen nur im Bereich des ersten Obergeschosses zulässig. In der Farbe sind Werbeanlagen insoweit beschränkt, dass keine grellen, signalhaften oder reflektierenden Farben zulässig sind. Abweichend davon können Firmenlogos zugelassen werden, wenn sie den allgemeinen Anforderungen entsprechen. Des Weiteren regelt das 8. Ortsgesetz, dass dauerhafte großflächige Werbeanlagen mit einer Größe von mehr als 4 m², Werbeanlagen auf Fensterflächen ab einem Fünftel der Glasfläche sowie sich verändernde Werbeanlagen (z. B. Leucht- und Wechselschaltungen, Laufschriften) unzulässig sind. Abweichend von den vorgenannten Anforderungen ist die Anbringung von Plakaten, Bannern oder Spannbändern für eine zeitlich begrenzte Veranstaltung oder bestimmte Anlässe möglich.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar. Der südwestliche Bereich des Plangebiets wird von der Darstellung des historischen Ortskerns umfasst. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs, der nahezu den gesamten Altstadt kern Bremens umfasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 130 kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit



Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan

Eigentümerin der Gebäude Obernstraße 18 und 20 sowie der Stadtwaage ist die Joh.-Jacobs & Co. – Gruppe. Sie beabsichtigt, ihre Grundstücke an der Obernstraße neu zu bebauen und die verbleibenden Freiflächen einheitlich mit der Großen und Kleinen Waagestraße gestalterisch aufzuwerten. Zur Qualifizierung der Planung wurde ein hochbaulicher Wettbewerb mit sechs teilnehmenden Büros durchgeführt. Der Beitrag des Büros Felgendreher, Olf, Köchling, Berlin-Bremen wurde mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Entwickelt wurde ein zukunftsfähiges Geschäftshaus, das Bezug nimmt auf die umgebende Bebauung mit ihren Traufhöhen, der architektonischen Formsprache und Materialität. Die Aufwertung des öffentlichen Raums umfasst die Neugestaltung der Treppenanlagen, eine Neupflasterung des gesamten im Plangebiet befindlichen öffentlichen Straßenraums und die Schaffung eines Podests an der Nordfassade der Stadtwaage, um auch von dieser Seite einen Zugang zu diesem Denkmal zu ermöglichen.

Durch die Treppenanlagen der Kleinen und Großen Waagestraße ist eine Barrierefreiheit im öffentlichen Raum innerhalb des Plangebietes nicht gewährleistet. Aufgrund der Höhenlage und der bestehenden Länge der Erschließungswege ist aus Platzgründen eine barrierefreie Wegeverbindung über die Kleine und Große Waagestraße nicht möglich. Darüber hinaus würde im Verlauf der Großen Waagestraße eine barrierefreie Ausgestaltung das gestalterische Konzept konterkarieren, das durch parallel verlaufende Treppenanlagen im Bereich der Gasse und innerhalb des Gebäudes geprägt ist. Eine barrierefreie Ausgestaltung der Großen und Kleinen Waagestraße ist aber auch nicht zwingend erforderlich, da mit der nahegelegenen Hakenstraße im Südosten des Plangebietes eine Ausweichmöglichkeit besteht, die keinen unzumutbaren Umweg darstellt.

Durch publikumswirksame Nutzungen in den Neubauten an der Obernstraße sowie der Stadtwaage soll der Stadtraum in diesem Bereich für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden. So soll in der Stadtwaage ein Gastronomiebetrieb einziehen, für den Möglichkeiten der Außengastronomie geschaffen werden sollen. In dem Neubau soll auch an die Geschichte des Standortes durch den Ausschank und Verkauf von Kaffee

erinnert werden. Neben einer Außenbestuhlung im Bereich zwischen dem Neubau und der Stadtwaage ist außerdem eine Außenbestuhlung im Bereich der Langenstraße vor der Stadtwaage vorgesehen. Ziel ist ferner die Schaffung einer attraktiven Verbindung zwischen Obernstraße und Langenstraße sowie der Weser/Schlachte auf Höhe der Kleinen und Großen Waagestraße. So kann auch den Zielen aus dem „Innenstadtkonzept Bremen 2025“ Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 130 – „Jacobshof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um an der Obernstraße ein zeitgemäßes Büro- und Geschäftshaus zu errichten, das die Tradition des ehemaligen Stammhauses von Jacobs Kaffee aufnimmt und gleichermaßen den öffentlich nutzbaren Stadtraum im Bereich der Stadtwaage und die fußläufigen Verbindungen positiv prägt. Ferner sollen durch die Festlegung einer besonderen Zweckbestimmung für die öffentliche Straßenverkehrsfläche die Voraussetzungen für einen hochwertig gestalteten Stadtraum geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Um an der Obernstraße die bauliche Nutzung eines Büro- und Geschäftshauses sowie die Nutzung der Stadtwaage durch eine Schank- und Speisewirtschaft planungsrechtlich zu ermöglichen, werden die im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke als Kerngebiet ausgewiesen. In die Kerngebietsausweisung wird auch das geplante Podest an der Nordwestseite der Stadtwaage einbezogen. Da es die gastronomischen Nutzungsmöglichkeiten des Denkmals verbessert, dient es primär dem Kerngebiet. Der Bereich des Podestes soll daher aus dem Straßenflurstück herausgetrennt werden. Bestandskonform wird auch die Überbauung der Kleinen Waagestraße, die nicht zum Vorhabengebiet gehört, als Kerngebiet ausgewiesen.

Um planungsrechtlich abzusichern, dass anstelle oder neben dem konkreten Vorhaben keine anderen oder weiteren Nutzungen im Plangebiet umgesetzt werden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Rahmen der zulässigen Nutzung nur Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3).

In dem Kerngebiet werden Vergnügungsstätten wie z.B. Nachtbars, Wettbüros und Spielhallen ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Vergnügungsstätten sind hier nicht zulässig, um städtebauliche Spannungen, die mit solchen Einrichtungen einhergehen können, auszuschließen. Durch Vergnügungsstätten können u.a. Beeinträchtigungen des Stadtbildes eintreten, da solche Nutzungen versuchen, mit auffälliger Werbung, z.B. durch Leuchtreklame, Kunden anzuwerben und zugleich keine ansprechende Schaufenstergestaltung aufweisen. Der Vorhabenstandort liegt zentral in der Bremer Altstadt in nächster Nähe zu dem historischen Ensemble am Marktplatz und umfasst auch das historische Denkmal Stadtwaage, so dass gerade an dieser zentralen Stelle im Stadtraum eine mögliche Beeinträchtigung des Stadtbildes vermieden werden soll.

Insbesondere für den öffentlichen Raum, der im Zuge dieses Verfahrens eine besondere Aufmerksamkeit erfährt, wäre durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit einer Verminderung der Aufenthaltsqualität zu rechnen. Eine Aufwertung der Freiflä-

chen sowie die Schaffung einer attraktiven Wegeverbindung ließe sich damit nicht vereinbaren.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch Ausweisung der überbaubaren Flächen wird die geplante und abgestimmte Kubatur des Neubaus planungsrechtlich fixiert. Dadurch fügt sich der Neubau weiterhin in die städtebauliche Struktur ein und bildet mit den umliegenden Gebäuden eine geschlossene Raumkante an der Obernstraße, die an den entsprechenden Stellen durch die Große und Kleine Waagestraße eine Durchwegungsmöglichkeit zulässt. Die Blockrandstruktur bleibt damit weiterhin erhalten.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wird erreicht, dass der Neubau gegenüber der ehemaligen Gebäudekubatur eine größere Gebäudetiefe aufweist. Die Gebäudeflucht hingegen öffnet sich geringfügig in Richtung der Stadtwaage und ermöglicht in der Großen Waagestraße somit einen größeren Lichteinfall von Süden.

Der Neubau wird im zweiten Obergeschoss an der Südfassade, im dritten Obergeschoss an der Westfassade und im vierten Obergeschoss an der Nordfassade zurückspringen. Diese Rückstaffelungen sind durch Baugrenzen und entsprechende Gebäudehöhen definiert. Sie nehmen jeweils Bezug auf Traufkanten der benachbarten Bebauung und führen zu einer skulpturalen Gebäudeform, die sich einerseits hinsichtlich der Kubatur und Höhenentwicklung harmonisch in das bauliche Umfeld einfügt, andererseits jedoch im Stadtraum einen gestalterischen Akzent setzt.

Der geplante Neubau soll auch ein Untergeschoss erhalten. An dieses soll ein Fluchttunnel anschließen, der mit einer bündigen Bodenluke in dem als Kerngebiet ausgewiesenen Platzbereich südwestlich des Neubaus mündet. Durch den Fluchttunnel soll den Belangen des Brandschutzes Rechnung getragen werden. Zudem soll ein Unterfluraufzug errichtet werden, mithilfe dessen eine Abfallentsorgung aus dem Kellergeschoss über die Hofebene erfolgen kann. Um beides planungsrechtlich zweifelsfrei zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Untergeschosse und bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 5)

Das Denkmal Stadtwaage wird durch eine dem Bestand entsprechende überbaubare Fläche planungsrechtlich gesichert.

3. Bauweise

Im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um planungsrechtlich abzusichern, dass an die vorhandene Bebauung Obernstraße 16 im Nordosten des Plangebietes angebaut wird und die bestehende städtebauliche Struktur erhalten bleibt.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll für beide Teilflächen des Kerngebiets durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 als Höchstmaß erfolgen. Die hohe Grundflächenzahl bzw. die geplante bauliche Dichte ist angesichts der hochzentralen Lage des Plangebiets gerechtfertigt. Zudem ist das Plangebiet bereits im Bestand vollflächig versiegelt.

Das Geländeniveau liegt im Bereich der Obernstraße bei etwa 10 m über NN, im rückwärtigen Bereich zwischen Obernstraße 18 und 20 sowie der Stadtwaage liegt das Geländeniveau bei etwa 6 bis 7 m über NN. Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf das Niveau der Straßenoberkante der Obernstraße.

An der höchsten Stelle darf das Gebäude eine Höhe von 29,5 m aufweisen. Es handelt sich hierbei um den Dachausstieg, der von den straßenseitigen Traufkanten abgesetzt ist und daher vom Straßenraum aus der Fußgängerperspektive kaum wahrnehmbar ist. Über den Dachausstieg soll eine vorgesehene Dachterrasse erschlossen werden. Einen halben Meter zusätzlich und somit 30 m über dem Niveau der Obernstraße, darf die Höhe eines würfelförmigen Aufbaus auf dem Gebäudekörper aufweisen, der als Leuchtkörper die Gestaltung des Gebäudes zusätzlich akzentuiert. Hier soll hinterleuchtet das Symbol einer Kaffeebohne abgebildet sein, durch das auf die Historie des Standortes hingewiesen werden soll.

Der eigentliche Hauptbaukörper darf eine Gebäudehöhe von 26,5 m über Obernstraße als Höchstmaß aufweisen. Die Abstufung im Nordosten wird mit einer Gebäudehöhe von 19 m, die Abstufung im Westen mit 14,5 m und die Abstufung im Südwesten mit 10 m, jeweils über dem Niveau der Obernstraße als Höchstmaß, festgesetzt. Damit wird die Umsetzung der Kubatur sichergestellt, die im Rahmen eines hochbaulichen Wettbewerbsverfahrens entwickelt wurde. Durch die Abstufungen wird der Bezug zu den Traufkanten der Nachbargebäude hergestellt. So bezieht sich die Rückstufung im Nordosten des vierten Obergeschosses auf einer Höhe von etwa 19 Metern auf die benachbarte Traufkante des Gebäudes der Obernstraße 16 wie auch des Gebäudes Obernstraße 22, das auf der anderen Seite der dazwischenliegenden Großen Waagestraße anschließt.

Für die Überbauung der Kleinen Waagestraße im Anschluss an die Obernstraße, die arrondierend in den Geltungsbereich mit aufgenommen wird, wird entsprechend des Bestandes die Gebäudehöhe von 20,5 m übernommen und planungsrechtlich gesichert. Dies entspricht der Höhe der Traufkante des östlich an die Überbauung angrenzenden Denkmals der ehemaligen Schröder-Bank und des westlich angrenzenden Gebäudes Obernstraße 14. Eine höhere Traufkante würde an dieser Stelle das Ortsbild stark beeinträchtigen.

Die im Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe des Denkmals Stadtwaage entspricht dem Bestand. Im Zusammenspiel mit den überbaubaren Flächen entspricht diese Maßfestsetzung dem Ziel des Bebauungsplans das Denkmal dauerhaft in seiner derzeitigen Form zu erhalten.

Die ausgewiesene überbaubare Fläche, die Grundflächenzahl sowie die zulässigen Gebäudehöhen führen zu einer Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO definierten Obergrenze der Geschossflächenzahl in Kerngebieten von 3,0. Im konkreten Fall liegt die GFZ für das neue Büro- und Geschäftsgebäude bei etwa 4,4. Diese Überschreitung ist aufgrund vorliegender städtebaulicher Gründe gerechtfertigt. Demnach ist die Überschreitung der Geschossflächenzahl notwendig, um angesichts des kleinen Grundstücks eine Gebäudekubatur realisieren zu können, die der städtebaulichen Struktur in diesem historisch geprägten Bereich der Innenstadt Rechnung trägt und unter wirtschaftlichen und funktionalen Gesichtspunkten umsetzbar ist. Bei einer Geschossflächenzahl von 3,0 könnte das Gebäude mit drei Geschossen nur eine Gebäudehöhe von etwa 14 Metern, bezogen auf die Obernstraße, erreichen. Die umliegenden Gebäude weisen hingegen eine Gebäudehöhe von mindestens 20 Metern auf. Daraus würde ein deutlicher Strukturbruch des Blockrandes und der Straßenabwicklung an der Obernstraße resultieren. Bei deutlich reduzierter Gebäudetiefe könnte dieser Strukturbruch zwar vermieden werden, das Vorhaben würde dann jedoch unwirtschaft-

lich sein. Die Grundrisse würden zudem deutlich an Funktionalität einbüßen und nicht mehr den Bedürfnissen der potenziellen NutzerInnen entsprechen. Städtebaulich wird an diesem Ort ein baulicher Akzent angestrebt, der die Wegeverbindung zur Langenstraße im Stadtraum markiert.

Der erhöhten baulichen Dichte wird im Zuge des Vorhabens durch zurückgestaffelte Geschosse entgegengewirkt. Durch die daraus resultierende Kubatur wird auf die jeweils angrenzenden Gebäude Bezug genommen. Dem zuträglich ist ebenso die sich leicht öffnende Gebäudeflucht des Neubaus, die für einen größeren Lichteinfall von Süden sorgt. Ferner wird durch Maßnahmen der Aufwertung und Aktivierung der Großen und Kleinen Waagestraße sowie der Schaffung einer attraktiven Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität zwischen dem Neubau und der Stadtwaage die erhöhte bauliche Dichte ausgeglichen.

5. Reduzierung der Abstandsflächen

Infolge der städtebaulichen Planung und der angestrebten Gebäudehöhe wird es in Richtung Große Waagestraße bzw. zum Nachbarn in der Obernstraße 22 und in Richtung Stadtwaage zu einer Abstandsflächenunterschreitung kommen. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von den Regelungen des § 6 BremLBO durch die folgende Festsetzung reduziert:

In Kerngebiet gilt abweichend von § 6 BremLBO im mit "(A)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,09 H, im mit "(B)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,1 H und im mit "(C)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H. (Textliche Festsetzung Nr. 6)

Aus der Reduzierung des Abstandsflächenmaßes ergeben sich keine städtebaulichen Missstände. Mit der Planung hat auch die bisher bestehende, historisch bedingte Gassensituation weiterhin Bestand und kann somit im Stadtgrundriss bewahrt bleiben. Die Reduzierung hat darüber hinaus zur Folge, dass das städtebaulich reizvolle Spannungsfeld zwischen dem verengten Stadtraum der Gasse an dieser Stelle und der sich öffnenden Platzsituation vor dem Denkmal der Stadtwaage erhalten bleibt. Ferner ist das Unterschreiten des Regelabstandes auch aufgrund der künftigen Nutzungen als Büro- und Geschäftshaus möglich, da in den gewerblich genutzten Bereichen der Sozialabstand nur eine untergeordnete Rolle spielt. In den Bereichen der geplanten Büronutzung des Neubaus springt die Bebauung außerdem zurück, sodass sich in den höheren Geschossen aufgrund eines größeren Abstandes eine bessere Belichtung der Räume des Neubaus ergibt. Die oberen Geschosse profitieren außerdem von der Höhe des Gebäudes sowie der Höhe der umgebenden Bebauung und einer daraus resultierenden guten Belichtungssituation.

Auf dem Grundstück der benachbarten Obernstraße 22 besteht ebenfalls eine gewerblich genutzte Bebauung. Planungsrechtlich ist dort allerdings ab dem zweiten Obergeschoss eine Wohnnutzung allgemein zulässig, die derzeit jedoch nicht vorhanden ist. Durch den Neubau wird sich die Lage im Vergleich zur Bestandssituation nicht wesentlich verschlechtern. Das Bestandsgebäude der Obernstraße 20 weist eine Höhe von etwa 20 m auf, sodass sich daraus eine Abstandsfläche von etwa 0,08 H ergibt. Das geplante Gebäude verfügt zwar über eine Gebäudehöhe von 26,5 m, weist jedoch zur großen Waagestraße eine Rückstaffelung auf. Angrenzend an die Große Waagestraße beträgt die Gebäudehöhe des geplanten Neubaus zunächst nur etwa 14,5 m. Der geplante Neubau rückt zudem geringfügig von der bestehenden Gebäudekante ab, so dass sich in Richtung Stadtwaage die Gebäudeflucht leicht öffnet und einen größeren Lichteinfall von Süden ermöglicht. Es ergibt sich folglich für den Neubau zur Großen Waagestraße eine Abstandsfläche von 0,1 H. Eine Verschlechterung wird sich jedoch

für den südlichen Gebäudeteil der Obernstraße 22 ergeben. Die Bestandsgebäude der Obernstraße 18 und 20 sind in diesem Bereich nur dreigeschossig beziehungsweise etwa 10 m hoch, wodurch sich eine Abstandsfläche von etwa 0,2 H ergibt. Der Neubau hingegen wird auch dort die Gebäudehöhe von 26,5 m und somit eine Abstandsfläche von etwa 0,1 H aufweisen. Jedoch ist in diesem Bereich der Obernstraße gemäß Bebauungsplan 182 nur eine zweigeschossige Bebauung (Baustaffel 2) möglich, sodass hier folglich keine Wohnnutzung stattfinden kann. Im Hinblick auf die Wohnnutzung ergeben sich somit aus der Verringerung der Abstandsflächen im südlichen Grundstücksbereich keine Nachteile.

Bezogen auf die Ebene ab dem dritten Vollgeschoss, ab der eine im Hinblick auf die Abstandsflächen sensible Wohnnutzung überhaupt erst zulässig ist, beträgt das Abstandsmaß des geplanten Neubaus etwas mehr als 0,1 H, ebenso wie das Abstandsmaß des Bestandsgebäudes.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ist es gerechtfertigt, dass im Rahmen der Abwägung dem Erhalt des Ortsbildes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ein höheres Gewicht beigemessen wird als der Optimierung der Wohnqualität in der Innenstadt. Die Bremer Altstadt zeichnet sich gerade durch altstadtypische Straßenzüge aus, zwischen denen zusätzlich schmale Gassen als Verbindungen bestehen, die die Durchlässigkeit der Altstadt für FußgängerInnen erhöhen und einen attraktiven und spannungsreichen Wechsel zwischen räumlicher Weite und räumlicher Enge zur Folge haben.

Zum bestehenden Denkmal der Stadtwaage hin wird bei Ausschöpfung der überbaubaren Flächen und der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe das in § 6 BremLBO definierte Abstandsflächenmaß von 0,4 H ebenfalls, jedoch nicht in dem gleichen Umfang, unterschritten. Das Abstandsflächenmaß des Neubaus beträgt bemessen bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche 0,3 H. Auch in diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass keine städtebaulichen Missstände hervorgerufen werden, da es sich in der Stadtwaage künftig um gewerbliche Nutzungen handelt und zwischen dem Neubau und der Stadtwaage eine aufgewertete und attraktiv gestaltete Platzfläche entstehen wird.

6. Stadterhaltung und Denkmalschutz

Die Eigenschaft der Stadtwaage als Einzelanlage bzw. unbewegliches Kulturdenkmal, das dem Denkmalschutz nach den §§ 5 Absatz 4 und 9 Absatz 6 BauGB unterliegt, wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

7. Energie und Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 4, dass die tragenden Konstruktionen von Dachflächen überwiegend so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist.

8. Kennzeichnung von Leitungen / Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Versorgungsleitungen vorhanden (siehe Abbildung unten). Abzweigend von großdimensionierten Gas- und Versorgungsleitungen in der Obern- und Langenstraße befinden sich Sammelanschlussleitungen als Hausanschlusssysteme in der Kleinen und Großen Waagestraße zur Versorgung der im Plangebiet befindlichen sowie der angrenzenden Gebäude. Weiterhin befindet sich im Plangebiet ein Mischwasserkanal in direkter Nähe zum geplanten Neubau. Die Leitungen liegen zwar in der öffentlichen Verkehrsfläche. Aufgrund des geringen Abstands der Leitungen zum Baugrundstück sind sie bei der Errichtung des geplanten Neubaus zu berücksichtigen.

Im Zuge der Neugestaltung der Großen Waagestraße soll der Zustand des Mischwasserkanals geprüft und gegebenenfalls im Zuge der geplanten Straßenbaumaßnahmen saniert werden.

Im Norden der Großen Waagestraße befindet sich dicht neben dem geplanten Neubau ein 1 kV-Verteilerkasten der wesernetz Bremen GmbH. Der Verteilerkasten soll verlegt werden, da sich dieser sonst unmittelbar vor einem Schaufenster befinden und gestalterisch den Stadtraum empfindlich stören würde. Daher soll der Verteilerkasten in südwestliche Richtung verschoben und vor dem Gebäude Obernstraße 22 unmittelbar nördlich der Zufahrt zu dessen Hinterhof in kleinerer Bauform neu errichtet werden. Das Gebäude hat an dieser Stelle keine Öffnungen. Der Verteilerkasten wird an dieser Stelle weder funktionale noch stadtgestalterische Störungen hervorrufen. Der zukünftige Standort dieser technischen Anlage ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

9. Erschließung und Verkehr

Der Bereich ist seit 1995 als Fußgängerzone gewidmet, so dass für Anlieger und Anlieferungen die Zufahrt möglich ist. Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Große und Kleine Waagestraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich auszuweisen. Eine verkehrsrechtliche Regelung zur Befahrbarkeit durch Anliefer- und Anliegerverkehr muss im Bebauungsplan nicht ausdrücklich normiert werden. Die Ausweisung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich steht der Anlieferungen der gewerblichen Nutzungen, dem Befahren durch Anlieger und durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge nicht entgegen.

Die in Folge der Planung nicht mehr überbauten Flächen entlang der Nordwestseite des geplanten Neubaus werden zukünftig ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. So kommt es zu einer geringfügigen Aufweitung der Straßenraums der Großen Waagestraße.

Die Stellplätze der Obernstraße 14 und 16 werden in ein Parkhaus im Umfeld verlagert. Ebenso sollen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für das geplante Vorhaben in das Parkhaus verlagert werden.

D) **Umweltbelange**

Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 BauGB aufgestellt werden. Diese Voraussetzung ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 erfüllt, da die zulässige Grundfläche etwa 312 m², inklusive der Stadtwaage 603 m² beträgt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 130 stellt kein Vorhaben dar, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Aufgrund der zentralen Lage kann nicht davon ausgegangen werden, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden. Die Voraussetzung für die Durchführung des Planverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB liegen somit vollständig vor. Von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben könnten, sind gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern zu betrachten und zu bewerten: Relevante Veränderungen in den Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planänderung jedoch nicht. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen.

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt und vollständig versiegelt. In Folge der Planung wird sich die Nutzungsdichte geringfügig erhöhen, angestrebt wird dadurch ein erhöhter Publikumsverkehr. Dies wird begünstigt durch die überaus zentrale Lage und die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, so dass der erhöhte Publikumsverkehr nicht gleichzusetzen ist mit einem erhöhten Anteil des motorisierten Verkehrs. Insgesamt wird sich in Folge der Planung die Umweltsituation im Plangebiet daher nicht verändern.

Auf das Plangebiet wirken von außen Verkehrslärmbelastungen durch den Straßenbahnverkehr auf der Obernstraße und den Straßenverkehr auf der Langenstraße ein. Diese sind jedoch angesichts der dahingehend angestrebten, relativ unempfindlichen Geschäftshausnutzung als nicht erheblich einzuschätzen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es zudem zu einer Veränderung des Stadtbildes kommen. Durch die geplante Gestaltung des Neubaus ist mit einer deutlichen Aufwertung der Freiraumsituation sowie Aufenthaltsqualität im Plangebiet und somit des Stadtbildes zu rechnen. Zudem werden die Wegebeziehungen im Verlauf der Großen und Kleinen Waagestraße deutlich aufgewertet. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes kann durch die Planung ausgeschlossen werden.

Boden

Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Aufgrund gewerblicher Nutzungen in den vergangenen Jahrhunderten können Boden- und Grundwasserverunreinigungen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Mit Nutzungskonflikten und Auswirkungen auf den Menschen durch eventuelle Bodenverunreinigungen ist nicht zu rechnen, da der Boden infolge der neuen Planungen auch weiterhin vollständig versiegelt bleibt.

Oberflächenwasser

Das Grundstück ist bereits im Bestand vollständig versiegelt. Aus diesem Grund erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über den vorhandenen Anschluss an die Regenwasserkanalisation. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung der Be-

standssituation ist nicht mit einer Erhöhung der Regenwassermengen zu rechnen. Eine Überprüfung der Kapazitäten ist nicht erforderlich.

Sonstiges

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden erforderlichen Umbauten im öffentlichen Straßenraum.

Die ggf. anfallenden Kosten für die Suche von Kampfmitteln werden ebenfalls von der Vorhabenträgerin getragen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Hansestadt Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 130 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet wird für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Arbeitsraum sein. Auch die Angebote und Funktionen des öffentlichen Raums richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch die intensivere Nutzung und Belebung der Kleinen und Großen Waagestraße wird die Verbindung zwischen der Langenstraße und der Obernstraße gestärkt mit auch positiver Auswirkung auf die Aufenthaltsqualität und den Sicherheitsaspekt im öffentlichen Raum. Die Gesichtspunkte des Gender Mainstreaming werden somit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 erfüllt.

Für Entwurf und Aufstellung
Evers & Küssner | Stadtplaner
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg

Vorhabenträgerin □
Johann-Jacobs-Haus GmbH & Co. KG
Neuer Jungfernstieg 17
20354 Hamburg

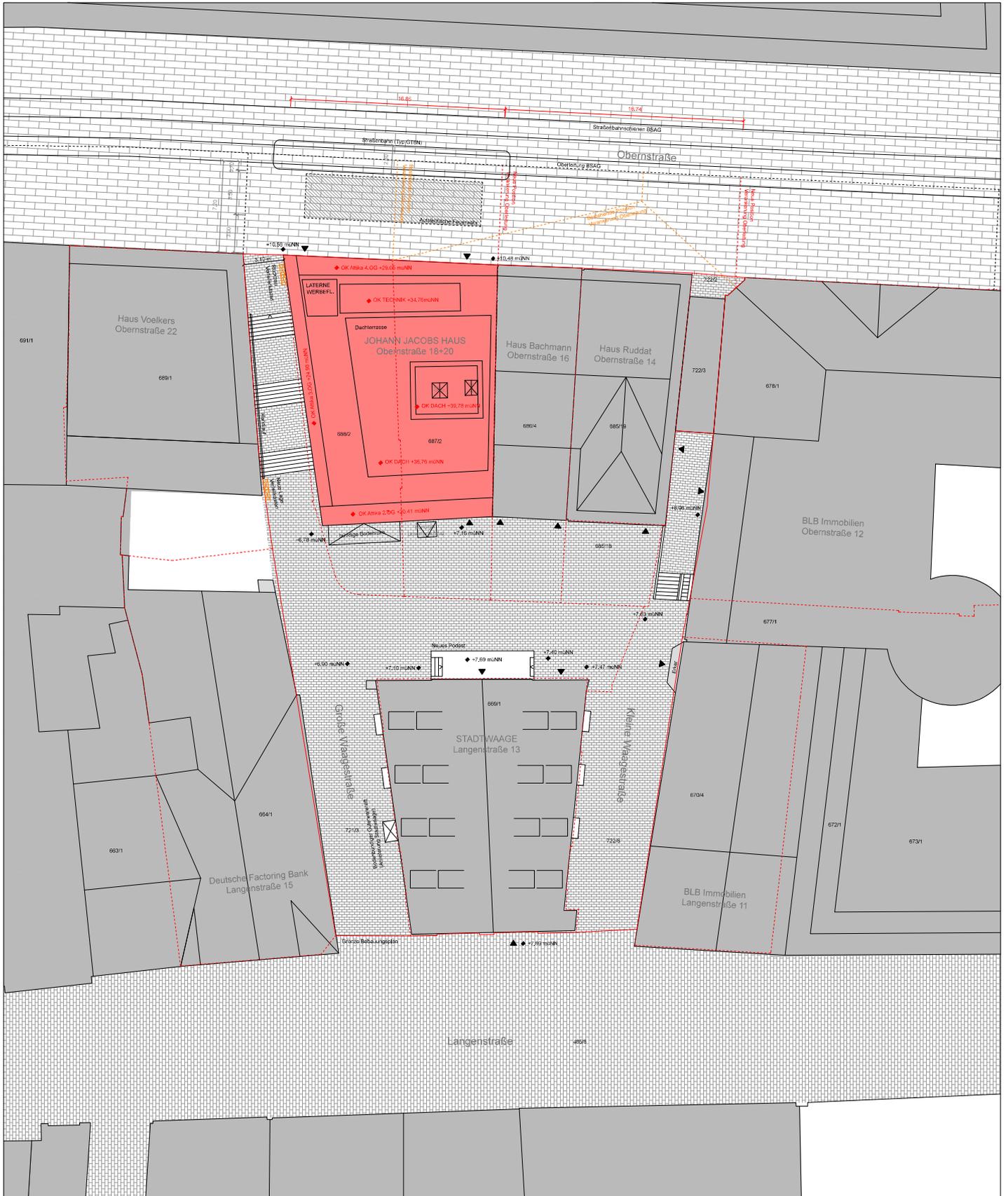
Hamburg, 2017

Hamburg, 2017

.....

.....

Anlagen sind informativ beigefügt.



| INDEX | PLANÄNDERUNG | GEZ. | DATUM | LEGENDE: |
|-------|--|--------|------------|------------------|
| B | | FOK/CF | 22.12.2016 | Bestand / Neubau |
| C | Brunnen, Treppe Kleine Waagestr., Podest Stadtwaage, Oberleitungen, Mülltonnen | FOK/CF | 17.01.2017 | Umbau / Abbruch |
| D | Straßenbahnüberleitung Bestand/Neu | FOK/CF | 24.01.2017 | Umbau neu |
| E | Stromkasten / Güterwarenlift | FOK/CF | 30.01.2017 | |
| F | Dachaufbau Bündige Bodenlücke + Mülltonnenlift Hof, Lage Verteilerkästen | FOK/CF | 23.03.2017 | |
| G | Grober Stellungsplan, Lage Verteilerkästen | FOK/AM | 20.04.2017 | |
| H | Treppe Kleine Waagestr. | FOK/AM | 28.04.2017 | |
| I | Treppe Kleine Waagestr. | FOK/AM | 06.05.2017 | |

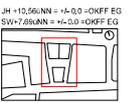
Johann-Jacobs-Haus, Oberstraße 18-20, Bremen

Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 1: Lageplan Jacobs-Hof

VORENTWURF

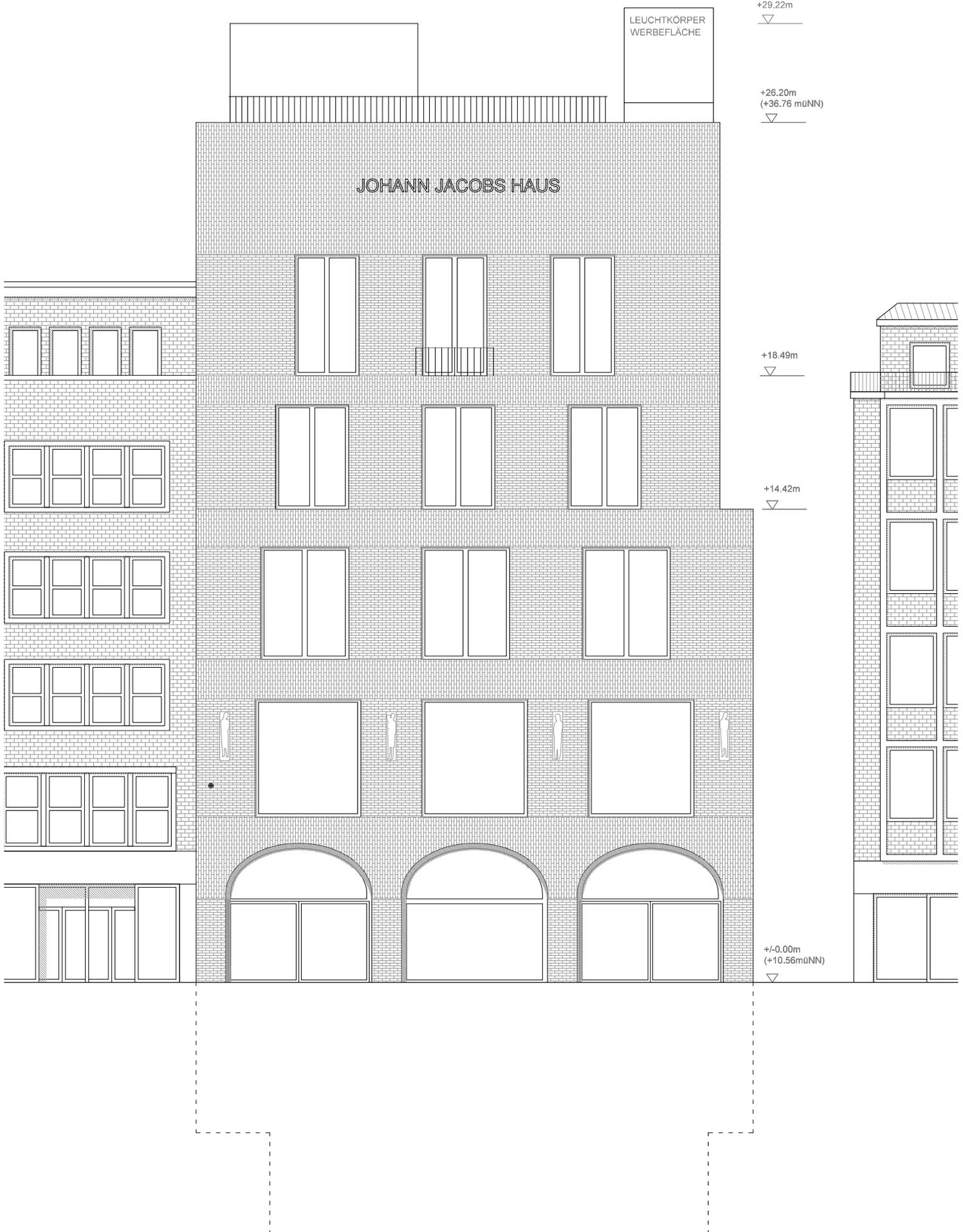
MASSTAB: 1:200 DATUM: 06.05.2017 GEZ: FOK / AM FORMAT: DIN A2 PLANNUMMER: 030_001

FELGDREHER OLFS KOCHUNG ARCHITECTEN GMBH KLOSTERSTRASSE 44 10179 BERLIN 030 30 92260300 WWW.F-D-K.NET MAIL@F-D-K.NET



JH +10,56mNN = +1,0,0 =OKFF EG

SW+7,65mNN = +1,0,0 =OKFF EG



Johann-Jacobs-Haus, Oberstraße 18-20, Bremen

Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 4: Ansicht Oberstraße

VORENTWURF

MAßSTAB: 1:100

DATUM: 28.04.2017

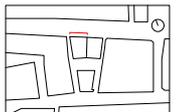
GEZ: FOK / AM

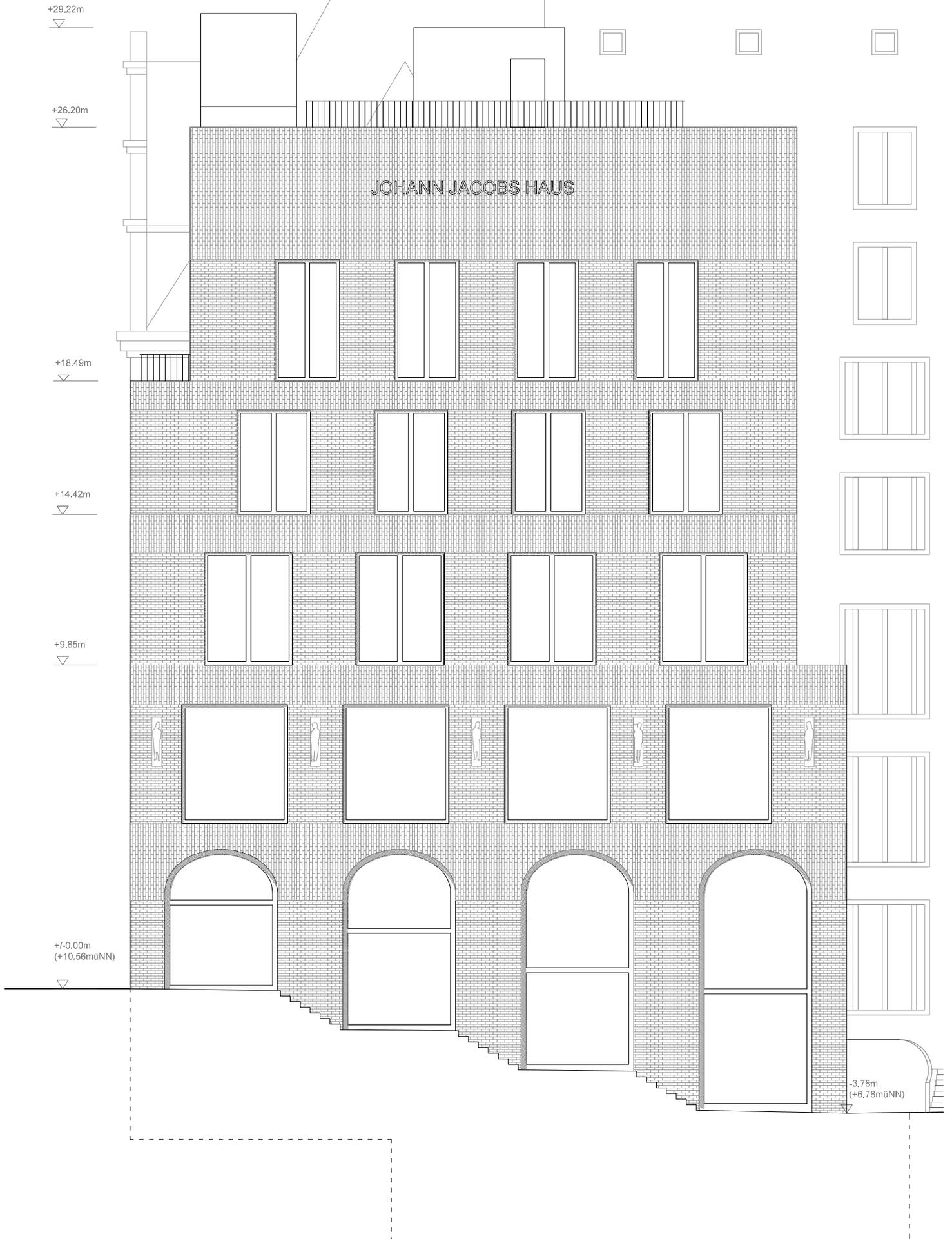
FORMAT: DIN A3

PLANNUMMER: 020_014

FELGENDREHER OLFS KOCHLING ARCHITEKTEN GMBH KLOSTERSTRASSE 44 10179 BERLIN 0049 30 60260930 WWW.F-O-K.NET MAIL@F-O-K.NET

JH +10.56üNN = +/-0.0 =OKFF EG





Johann-Jacobs-Haus, Oberstraße 18-20, Bremen

Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 5: Ansicht Große Waagestraße

VORENTWURF

MAßSTAB 1:100

DATUM 28.04.2017

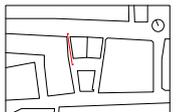
GEZ FOK / AM

FORMAT DIN A3

PLANNUMMER 020_015

FELGENDREHER OLFS KÖCHLING ARCHITEKTEN GMBH KLOSTERSTRASSE 44 10179 BERLIN 0049 30 60260930 WWW.F-O-K.NET MAIL@F-O-K.NET

JH +10.56üNN = +/- 0.0 = OKFF EG





Johann-Jacobs-Haus, Oberstraße 18-20, Bremen

Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 6: Ansicht Jacobs-Hof

VORENTWURF

MAßSTAB: 1:100

DATUM: 28.04.2017

GEZ: FOK/AM

FORMAT: DIN A3

PLANNUMMER: 020_016

FELGENDREHER OLFS KOCHLING ARCHITEKTEN GMBH KLOSTERSTRASSE 44 10179 BERLIN 0049 30 60260930 WWW.F-O-K.NET MAIL@F-O-K.NET

JH +10.56üNN = +/- 0.0 = OKFF EG





Ergebnisprotokoll

der Sitzung des Beirats Mitte vom 08. Mai 2017
verbunden mit einer Einwohnerversammlung im Rahmen der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB; hier: V+E-Plan 130
„Jacobshof“

| Datum | Uhrzeit | Ort | Protokollführer(in) |
|--------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 08. Mai 2017 | 18:00 – 19:30 Uhr | Architektenkammer | Jagemann |

| Name, Vorname | Partei | Besonderes | Teilnahme |
|-------------------------|---|------------|-----------|
| Rüppel, Michael | B 90 / Die Grünen | | √ |
| Steimke, Waltraut | B 90 / Die Grünen | | √ |
| Wedig, Anja | B 90 / Die Grünen | | √ |
| Ilgner, Holger | SPD | | √ |
| Olbrich, Birgit | SPD | | √ |
| Rauch, Matthias | DI E LI NKE | | √ |
| Windszus; Jörg | DI E LI NKE | | √ |
| Paulmann, Dirk | CDU | | √ |
| Abitzsch, Tim-Alexander | FDP | | √ |
| | | | |
| Ortsamt | | | |
| Harttung, Hellena | Vorsitzende | | |
| Jagemann, Manuela | | | |
| | | | |
| Sonstige | | | |
| Frau Weiskopf | Senator für Umwelt, Bau & Verkehr, Stadtplanung | | |
| Herr Petry | Senator für Umwelt, Bau & Verkehr, Stadtplanung | | |
| Frau Macele | Evers & Küssner, Stadtplaner | | |
| Herr Evers | Evers & Küssner, Stadtplaner | | |
| Herr de Chapeaurouge | Hanseatische Projektentwicklung | | |
| Herr Barthe | Hanseatische Projektentwicklung | | |
| Herr Felgendreher | Felgendreher, Olfs, Köchling, Architekten | | |
| | | | |

Tagesordnung

| No | Topic |
|----------|---|
| A | Fragen , Wünsche Anregungen aus der Bevölkerung |
| B | Begrüßung, Einleitung – Frau Harttung |
| C | Projektentwicklung – Herr Chapeaurouge, Frau Weiskopf |
| D | Bauplanung – Herr Felgendreher |
| E | Vorhaben und Entwicklungsplan, Herr Evers |
| F | Fragen aus dem Publikum |
| G | Stellungnahme Beirat |
| H | Fragen , Wünsche Anregungen aus der Bevölkerung |

| | |
|----------|--|
| A | Der Beiratssprecher, Herr Rüppel, stellt den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt nach hinten zu verlegen. Der Antrag wird einstimmig angenommen. |
| B | Frau Harttung stellt die Gäste vor: Frau Weiskopf und Herr Petry von der Stadtplanung, Herr de Chapeaurouge und Herr Barthe für die Hanseatische |

| | |
|----------|--|
| | <p>Projektentwicklung, die vom Bauherrn, Herrn Dr. Jacobs, mit der Konzeption beauftragt wurde, der Architekt Herr Felgendreher sowie Herr Evers und Frau Macele für das Stadtplanungsbüro Evers & Küssner, die mit dem Entwurf des Vorhaben- und >Erschließungsplans beauftragt wurde. Sie führt mit einigen einleitenden Worten in das Thema des Abends ein. Das Haus Jacobs in der Obernstraße verfügt über zwei benachbarte Grundstücke und möchte das Stammhaus der Firma, sowie das Nachbarhaus abreißen und ein zeitgemäßes Geschäftshaus neu errichten. Verbunden damit gibt es ein Konzept für die Entwicklung des Innenhofes unter Einbeziehung der Stadtwaage zur Langenstraße hin, um hier eine Belebung und Querverbindung zu erreichen. Für die Realisierung ist neues Baurecht erforderlich.</p> |
| C | <p>Herr de Chapeaurouge erläutert das Vorhaben von Herrn Jacobs. Er betont die historische Beziehung des Hauses Jacobs zu Bremen. Bei dem Projekt handelt es sich um das Stammhaus der Firma. Hinzugekauft wurde das angrenzende Haus Nr. 18 sowie die zur Langenstraße hin liegende historische Stadtwaage im Renaissance-Stil. Die Stadtwaage bietet die Chance, das neue Gebäude auch nach hinten zu entwickeln unter Einbeziehung des Innenhofes. Damit kann das Bauprojekt städtebaulich die Querverbindung Obernstraße -Langenstraße stärken und die Langenstraße besser in die Innenstadt einbinden. Für das Gebäude wurde ein internationaler Wettbewerb ausgeschrieben. Das Büro Felgendreher, Olf, Köchling, das trotz seines Standortes in Berlin ebenfalls Bremer Wurzeln hat, bekam den Zuschlag für das Konzept eines zukunftsfähigen Geschäftshauses und Aufwertung des Freiraums. der die Belebung der Bremer Altstadt im Fokus hat. Das Gebäude soll merklich größer entwickelt werden als die angrenzende Architektur, deren Häuser mit ca.6 m Breite nur sehr bedingt zukunftsfähig für den heutigen Einzelhandelsmarkt seien. Die Stadtwaage soll in Abstimmung mit dem Denkmalschutz mit einem Restaurantkonzept ausgestattet werden und der Innenhof Orte hoher Aufenthaltsqualität bieten.</p> <p>Frau Weiskopf ergänzt, dass die Stadtplanung das Projekt von Anfang an unterstützt hat, da es sich gut in das Innenstadtkonzept des Senats einfügt. Sie erläutert, dass das geplante Haus als adäquates Pendant zur Stadtwaage ein zukunftsfähiges Geschäftshaus darstellt, das mit seiner Umgebung korrespondiert. Die Stadtplanung begrüßt insbesondere das Konzept für den öffentlichen Raum und verspricht sich davon eine Belebung dieses Bereichs. Da für dieses Projekt neues Planungsrecht erforderlich ist, wurde das Büro Evers & Küssner aus Hamburg mit der Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (Kurz: V+E-Plan) sowie eines Durchführungsvertrages beauftragt, der auf einen Infrastrukturvertrag zwischen Vorhabenträger und Amt für Straßen und Verkehr (ASV) verweist, da hier öffentlicher Raum auf Kosten eines Investors qualifiziert werden soll. Im Rahmen dieses V+E-Planes wird die Öffentlichkeit mit der heutigen Sitzung frühzeitig beteiligt. Das Protokoll dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Baudeputation des Senats vorgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden bereits beteiligt. Nach der Entwurfserstellung wird eine öffentliche Auslegung mit erneuter Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden.</p> |
| D | <p>Herr Felgendreher stellt den Gebäudeentwurf vor. Er weist explizit auf seine Bremer Herkunft und die enge persönliche Verbindung, die ihn immer noch sehr mit der Stadt verbindet, hin. Sein Entwurf sieht eine Quartiersentwicklung mit Stärkung der Achse Obernstraße – Langenstraße vor. Er stellt den Istzustand vor. Die Bebauung der Innenstadt setzt sich zusammen aus vielen Maßstäben. Es gibt große Strukturen aus den 20er-Jahren, mittelalterliche Strukturen und 1950er-Jahre-Bebauung mit gleichen Trauf- und Firsthöhen sowie gleichen Gebäudebreiten. Das neue Gebäude</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>wird größer als seine Umgebung, fügt sich aber in die vorhandene Baustruktur ein. Es wird Rücksprünge geben, die zwischen den Traufhöhen den 50ger-Jahre-Gebäuden entlang der Obernstraße und der rückwärtigen Stadtwaage vermitteln. Im straßennahen Bereich wird durch große Fensterfronten Transparenz angestrebt, der obere Teil erinnert in seiner massiven Ausformung an vorhandene Strukturen der Altbebauung. Vorbild ist hier das Deutsche Haus. Die erforderliche Technik wird nicht sichtbar auf dem Dach installiert, sondern in das Gebäude integriert. Backstein als traditionelles Baumaterial betont die Plastizität des Baukörpers. Die derzeitige steile Treppe zur Langenstraße soll ein angenehmeres Steigungsmaß, gegliedert mit Podesten erhalten, Parallel dazu gibt es eine Treppe im Inneren des Gebäudes. Auch die Kleine Waagestraße erhält eine neue Treppenanlage. Der Hinterhof soll durch publikumswirksame Nutzung entwickelt werden. Es ist geplant, den Hof mit Gastronomie aus dem Jacobshaus und der Stadtwaage zu bespielen. Außerdem soll es im Jacobshaus einen so genannten <i>Heritage Store</i> geben. Bei der Stadtwaage handelt es sich um ein historisches Gebäude, das 1587 von Lüder von Bentheim errichtet wurde. Hier ist in Abstimmung mit der Denkmalpflege eine vorsichtige rückwärtige Öffnung zum Innenhof hin für Gastronomie geplant. Des Weiteren sollen historische Bauteile des alten Jacobshauses wie z. B. Figuren am Neubau an der Rückseite als Zitat wiederverwendet werden.</p> |
| E | <p>Herr Evers erläutert das neue Planungsrecht. Derzeit gelten Bebauungspläne aus 1955, 1957 und 2016 für die zu überplanende Fläche. Festgesetzt sind 5- bzw. 2-Geschossigkeit sowie private Hoffläche und öffentliche Fläche. Außerdem gilt ein Ortsgesetz die Fassadengestaltung betreffend. Die geplante höhere Bebauung und die Überplanung öffentlicher Flächen machen neues Planungsrecht erforderlich. Der neue V+E-Plan und der Durchführungs- und Infrastrukturvertrag beziehen sich auf die Baugrundstücke und die Straßenverkehrsfläche für Große und Kleine Waagestraße sowie den Raum dazwischen. Es gilt die Festsetzung Kerngebiet, die Handelsbetriebe, Gastronomie und Vergnügungsstätten zulässt. Künftig sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Die gesamte überbaubare Grundfläche wird überbaut, da sich das Vorhaben im zentralen, innerstädtischen Bereich befindet. Die geplante Abstufung des Gebäudes wird durch Festsetzung von Gebäudehöhen planungsrechtlich festgeschrieben. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 ermöglicht eine hundertprozentige Bebauung der überbaubaren Grundfläche. Die vorgeschriebenen Abstandsflächen von üblicherweise 0,4 der Höhenentwicklung werden abweichend wegen der besonderen städtebaulichen Gassensituation reduziert. Es wird geschlossene Bebauung festgesetzt. Für den öffentlichen Straßenraum gilt eine Festsetzung als Fußgängerbereich mit Ausnahmeregelungen für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Anrainer, um eine hochwertige Aufenthaltsfläche zu gewährleisten. Für die Stadtwaage wird der bestehende Denkmalschutz übernommen. Der Flächennutzungsplan sieht für die Fläche des neuen V+E-Plan gemischte Baufläche vor. Das neue Planungsrecht entspricht dieser Vorgabe.</p> |
| F | <p>Fragen vom Beirat und aus dem Publikum:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Warum ist die Kleine Waagestraße betroffen? 2. Was geschieht mit dem alten Brunnen im Bestand? 3. Welche Farbe ist für den Backstein vorgesehen? 4. Wie wird Barrierefreiheit für das Podest an der Rückseite der Stadtwaage hergestellt? 5. Welche Regelungen wird es für die Nutzung der Anrainerparkplätze geben? |

6. Sind zusätzliche Fahrradabstellanlagen für den durch die geplante gewerbliche Nutzung zu erwartenden steigenden Bedarf vorgesehen?
7. Wie soll die geplante Außengastronomie im Bereich der Langenstraße ausgestaltet werden?
8. Was hat es mit dem Kubus auf dem Dach auf sich?
9. Wie wird die Hofffläche künftig gepflastert werden?
10. Wie sieht die zeitliche Planung des Projektes aus?
11. Wie kann künftig die Lieferzone hinter Haus Nummer 14 erreicht werden?
12. Hinter Haus Nummer 15 bis 21 befindet sich ein Innenhof, der derzeit als Lagerplatz für Müllcontainer und als Parkfläche genutzt wird – wie sieht die künftige Erreichbarkeit / Nutzung aus?
13. Lt. Plan gibt es einen Aufbau auf dem Dach – was hat es damit für eine Bewandnis?
14. Wird es Wohnnutzung geben?
15. Kann im Bereich des neuen Innenhofes ein öffentlicher Trinkwasserbrunnen installiert werden – die Stadt und der Beirat sind interessiert an weiteren Standorten für öffentliche Trinkwasserbrunnen?
16. Wie groß wird das Podest hinter der Stadtwaage?
17. Welche Regelungen sind für die Verkehrsfläche im Innenhof vorgesehen?
18. Wie steht es mit der angestrebten Einbeziehung der rückwärtigen Fassadenflächen der Nachbargebäude?
19. Es soll eine Multimediawand installiert werden. Wie sehen die konkreten Planungen dafür aus?
20. An welche Art Gastronomie ist gedacht?

Antworten zu

1. Die Kleine Waagestraße ist wegen der Straßenraumüberplanung betroffen und wird daher in das neue Planungsrecht einbezogen
2. Der Historische Brunnen bleibt bestehen, ist aber aus technischen Gründen derzeit nicht nutzbar
3. Die Farbe des Backsteins wird sorgfältig auf die Bestandsfarben abgestimmt. Vorgesehen ist, speziell handgefertigte Backsteine zu verwenden und keine Massenware
4. Die Barrierefreiheit für das geplante Podest an der Rückseite der Stadtwaage kann nicht realisiert werden, da das Podest zu kurz und insgesamt zu wenig Platz für Anrampungen gegeben ist. Die Barrierefreiheit wird durch den Zugang von der Langenstraße hergestellt.
5. Der Bebauungsplan setzt Fußgängerzone fest, die bereits heute schon verkehrsrechtlich angeordnet ist und trifft keine Regelungen bzgl. der Zufahrt der Anrainer
6. Es sind derzeit keine Fahrradabstellanlagen geplant, im Fokus steht die Nutzung der Freiräume.
7. Die Außengastronomie zur Langenstraße soll ebenfalls der Belebung dienen. Ihr kommt eine besondere Bedeutung zu, da es sich um die Sonnenseite der Langenstraße handelt. Bei den vorgelegten Zeichnungen handelt es sich allerdings um Ideenskizzen, die noch der Abstimmung mit dem ASV bedürfen.
8. Bei dem Kubus auf dem Dach handelt es sich um eine Art Art-Deco-Laterne mit dem alten Jacobs-Firmensymbol, die eine Reminiszenz an die 20er-Jahre darstellen soll. Sie ist integrierter Bestandteil des Gesamtkonzepts und ist keine Leuchtreklame. Als solche würde sie dem 8. Ortsgesetz widersprechen.
9. Der Innenhof wird in Kopfsteinpflaster ausgeführt. Es ist an eine edle Ausführung, möglicherweise geschliffenes (oben geglättetes) Kopfsteinpflaster im Sinne der Barrierefreiheit gedacht

| | |
|----------|---|
| | <p>10. Zeitplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gültiges Baurecht bis Ende 2017 • Abbruch Anfang Januar 2018 • Fertigstellung bis Ende Oktober 2019 • Für den Bauzaun ist an eine gebäudehohe Plane mit Aufdruck des geplanten Gebäudes gedacht <p>11. Für die Lieferzone hinter Haus Nummer 14 wird die Nutzung für Anrainer gewährleistet bleiben; die Fläche ist nach Planungsrecht auch jetzt bereits als Fußgängerzone gewidmet</p> <p>12. Die künftige Nutzung des Innenhofes hinter Haus Nummer 15 bis 21 muss in Gesprächen mit den Eigentümern noch geklärt werden</p> <p>13. Bei dem Ausbau auf dem Dach handelt es sich um einen Zugang zum Dach – es ist der Auslass aus dem Treppenhaus</p> <p>14. Eine Wohnnutzung ist nicht geplant und auch aufgrund der fehlenden Rettungswege nicht möglich.</p> <p>15. Ob in dem neuen Innenhof ein Trinkwasserbrunnen integriert werden kann, wird geprüft</p> <p>16. Das Podest wird 1,5 m in der Tiefe und ca. 7,5 m in der Breite haben.</p> <p>17. Auf der Verkehrsfläche des Innenhofes bleiben rd. 3 m Fahrbahnbreite erhalten, um der Feuerwehr die Zufahrt zu ermöglichen. Es kann kein Begegnungsverkehr stattfinden. Zufahrt durch die Kleine Waagestraße, Ausfahrt durch die Große Waagestraße¹</p> <p>18. Hinsichtlich der rückwärtigen Gestaltungen der Nachbarfassaden befindet sich der Bauherr bereits in Gesprächen mit den Anrainern.</p> <p>19. Die Rückseite der Bremer Landesbank soll für eine moderat dimensionierte Multimediawand genutzt werden. Angedacht sind Außenübertragungen der Kammerphilharmonie, Filmvorführungen oder auch Modenschauen. Es wird sich um nur wenige Veranstaltungen im Jahr handeln.</p> <p>20. Es ist an kleine, hochwertige Gastronomien gedacht. Für die Rückseite von Haus Nummer 14 gibt es eine sehr kleine Ladenfläche, die sich eher für Eisdielen o. ä. eignet</p> <p>Herr Simmering vom Stadtmarketing zeigt sich sehr erfreut über die vorgestellte Planung und sichert dem Vorhabenträger volle Unterstützung zu.</p> |
| G | <p>Der Beirat berät über seine Stellungnahme zu den vorgestellten Plänen für den Bau, das neue Planungsrecht und die Gestaltung des öffentlichen Raumes.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Beirat kommt zu einer positiven Einschätzung des Vorhabens und erwartet eine belebende Wirkung für die Innenstadt.</p> <p>Das Abstimmungsergebnis ist einstimmig ohne Enthaltungen.</p> |
| H | <p>Die Nutzung hinter Haus Obernstraße 22 ist zu besprechen; mit den Hauseigentümern Obernstraße 16 und 16 sowie der Bremer Landesbank (BLB) und den Eigentümern von Haus Langenstraße 15 besteht Kontakt.</p> <p>Es wird die Frage nach den Planungen für das gegenüberliegende Kontorhaus gestellt, das ebenfalls von dem Investor erworben wurde.</p> <p>Der Investor möchte sich zum derzeitigen Zeitpunkt nicht dazu äußern.</p> |

¹ Aufgrund von Hinweisen von Anrainern auf der Einwohnerversammlung wird die Zufahrt nun anders geplant: „Zufahrt durch die Große Waagestraße, Ausfahrt durch die Kleine Waagestraße.“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 130

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MK Kerngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe in Metern über Straßenerkante der Oberstraße, Höchstmaß
- LH Lichte Höhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Baugrenze
- g Geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

- Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußgängerbereich

Sonstige Festsetzungen

Durchgang

Nachrichtliche Übernahme

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 bauGB).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- 2 In dem Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 3 In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 4 Die tragenden Konstruktionen von Dachflächen sind so auszubilden, dass die Errichtung von Solaranlagen möglich ist.
- 5 Eine Überschreitung der Baugrenzen für Untergeschosse und bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig.
- 6 In Kerngebiet gilt abweichend von § 6 BremLBO im mit "(A)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,09 H, im mit "(B)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,1 H und im mit "(C)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H.

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
 Planzeichenverordnung (PlanZV)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans unberührt.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 130 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt zwischen Oberstraße und Langenstraße einschließlich der Kleinen und Großen Waagestraße

(Bearbeitungsstand: 28.04.2017)

Für Entwurf und Aufstellung: Evers & Küssner | Stadtplaner
 Ferdinand-Beit-Straße 7b
 Hamburg, 20099 Hamburg

Vorhabenträger: Johann-Jacobs-Haus GmbH & Co. KG
 Neuer Jungfernstieg 17
 Hamburg, 20354 Hamburg



Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt Mitte/Ostliche Vorstadt vom bis ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

Senator

 Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Verfahren: Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 130