

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: 13.09.2017)

- **Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

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.

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) Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 130 erfolgte Planergänzung (siehe Gliederungspunkt 6. des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft) sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung bzw. Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planergänzung nicht betroffen ist.

Die Planergänzung berücksichtigt die im Rahmen der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte

haben sich durch die vorgenommene Planergänzung nicht ergeben; daher soll von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen werden.

Die Planergänzung wurde mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Auf den Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

E) Abstimmungen

Der Beirat Mitte stimmt dem Planentwurf zu.

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 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes 130 abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung den Bericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 130 für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt zwischen Obernstraße und Langenstraße einschließlich der Kleinen und Großen Waagestraße (Bearbeitungsstand: 13.09.2017).

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Anlage zum Bericht
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 (Bearbeitungsstand: 13.09.2017)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 130 (Bearbeitungsstand: 13.09.2017)

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

**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: 13.09.2017)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 (Bearbeitungsstand: 13.09.2017) und die Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 8. Juni 2017 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein "beschleunigtes Verfahren" liegen vor. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 ist am 8. Mai 2017 vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 27. Februar 2017 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

Da diese Beteiligung vor dem 13. Mai 2017 erfolgt ist, kann das Verfahren nach den bisher geltenden Vorschriften des BauGB weitergeführt werden, § 245c Abs. 1 BauGB.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Mitte/Östliche Vorstadt sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 130 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 8. Juni 2017 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 130 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 26. Juni 2017 bis 7. August 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

- 5.1 Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt in ihrem Schreiben vom 07.08.2017 Folgendes mit:

„Unser Netzverteiler 32A103+32V1103 sowie der Kabelschacht 1508 lichte Maße 1,6*1,2 m müssen zwingend in der jetzigen Lage verbleiben. □ Da die öffentlichen Flächen ggf. in Eigentum der Vorhabenträgerin übergehen benötigen wir hier eine dingliche Sicherung unsere Anlagen.

Die Kosten für eine evtl. Verlegung unserer Anlagen gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an unseren Telekommunikationsanlagen vermieden werden.“

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Der genannte Netzverteiler befindet sich im öffentlichen Straßenraum der Kleinen Waagestraße. Eine Verlagerung des Netzverteilers ist nicht vorgesehen. Die Kleine Waagestraße wird nicht in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen. Eine dingliche Sicherung ist daher nicht erforderlich.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Plan unverändert zu lassen.

- 5.2 Das Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt teilt mit Schreiben vom 21.07.2017 im Wesentlichen Folgendes mit:

Der Beirat Mitte stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 130 zu. Es wird auf den hohen Bedarf an Fahrradabstellanlagen in der Langenstraße hingewiesen, der sich durch die Ansiedlung von weiterer Gastronomie vermutlich noch erhöhen wird. Dieser Hinweis wurde zur Klärung von der Stadtplanung mitgenommen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

In diesem Plangebiet gibt es aufgrund der räumlichen Beschränkungen keine Möglichkeit Fahrradstellplätze zu realisieren und damit dem hohen Bedarf an Fahrradabstellmöglichkeiten in der Altstadt zu begegnen.

Die Möglichkeit von Fahrradabstellanlagen ist, soweit erforderlich, im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen. Die Möglichkeit der Einrichtung weiterer Fahrradabstellplätze wird unabhängig davon weiter geprüft.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Plan unverändert zu lassen.

- 5.3 Eine Behörde bzw. ein Träger öffentlicher Belange hat einen Hinweis vorgebracht, der zu einer Ergänzung der Planzeichnung geführt hat. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine Einwendungen.

- 5.4 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Anregungen eingegangen. Diese Anregungen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zu diesem Bericht aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

6. Planänderungen nach der Auslegung und Ergänzungen der Begründung

- 6.1 Änderungen des Planentwurfes

Dem Planentwurf wurde folgender Hinweis hinzugefügt:

Bei Überschreitung der Höhe von 48,1 m ü NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch andere Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 des LuftVG einzuholen.

Zur Präzisierung der Planung wurden die Baugrenzen des Treppenhauses und des Leuchtkörpers minimal verschoben

Im Übrigen wurde der Planentwurf redaktionell überarbeitet.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 13.09.2017) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen zuzustimmen.

6.2 Änderung der Begründung

In der Begründung wird in Textteil C) Planinhalt, Punkt 5 „Reduzierung der Abstandsflächen“ der Halbsatz gestrichen, demzufolge in der benachbarten Oberstraße 22 keine Wohnnutzung vorhanden sei und der Hinweis ergänzt, dass sich hier derzeit eine Hausmeisterwohnung befindet:

Auf dem Grundstück der benachbarten Oberstraße 22 besteht ebenfalls eine gewerblich genutzte Bebauung. Planungsrechtlich ist dort allerdings ab dem zweiten Obergeschoss eine Wohnnutzung allgemein zulässig. Hier befindet sich derzeit eine Hausmeisterwohnung.

In der Begründung werden in Textteil C) Planinhalt, Punkt 5 „Reduzierung der Abstandsflächen“ folgende Ausführungen zum Brandschutz ergänzt:

Um aus brandschutztechnischer Sicht eine Unbedenklichkeit der Reduzierung der Abstandsflächen zu gewährleisten, werden für den Neubau des Geschäftshauses verschiedene Maßnahmen getroffen.

Der geplante Neubau wird mit einer flächendeckenden automatischen Brandmeldeanlage, die auf die Leitstelle der Feuerwehr aufgeschaltet ist, ausgestattet. Dies gewährleistet zu jeder Tageszeit eine schnelle Alarmierung der Feuerwehr, womit das Risiko einer Brandweiterleitung bzw. Brandausbreitung reduziert wird.

Um einen Brandübertrag auf das Gebäude Oberstraße 22 zu verhindern, werden in Abhängigkeit der Gebäudeabstände Maßnahmen in der technischen Ausstattung des geplanten Neubaus getroffen. Im Bereich vom Untergeschoss bis zum 2. Obergeschoss wird die Fensterfront mit festverglastem Verbundsicherheitsglas und feuerhemmenden Feuerschutzvorhängen (E 30) geschützt. Im Bereich des 3. und 4. Obergeschosses erhöht sich der Abstand zum Nachbargebäude durch einen Sprung in der Fassade. Die nördlich liegenden Öffnungen in den Geschossen werden als VSG-Verglasung mit einer motorisierten Fensteröffnung versehen, die im Brandfall über die Brandmeldeanlage angesteuert wird und automatisch schließt. Die südlich liegenden Öffnungen haben einen Abstand von etwas mehr als 5 m zum Nachbargebäude. Eine Anforderung an die Fenster wird daher nicht gestellt. Feuerschutzvorhänge sind hier nicht vorgesehen. Im Bereich des 5. Obergeschosses ist eine öffnungslose Brandwand vorgesehen. Die betreffende Fassade wird mit Ausnahme der Fensterprofile, d.h. in Hinblick auf Oberfläche, Dämmung, Unterkonstruktion etc., nicht brennbar ausgebildet.

In der Begründung werden in Textteil C) Planinhalt, Punkt 8 „Kennzeichnung von Leitungen/ Versorgungsleitungen“ der Absatz zur Verlagerung des 1 kV-Verteilerkastens wie folgt geändert:

Im Norden der Großen Waagestraße befindet sich dicht neben dem geplanten Neubau ein 1 kV-Verteilerkasten der wesernetz Bremen GmbH. Der Verteilerkasten soll entweder an dem Standort verbleiben oder aber entlang der Westfassade des Vorhabens an der Ostseite der Großen Waagestraße verschoben werden.

In der Begründung werden in Textteil C) Planinhalt, Punkt 9 „Erschließung und Verkehr“ der Absatz zur Verlagerung der Stellplätze auf den Nachbargrundstücken wie folgt geändert:

Perspektivisch ist es für den Stadtraum wünschenswert, die Stellplatzflächen an der Obernstraße 14 und 16 auf dem außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flurstück 685/18 zusammen mit den überbauten Bereichen des Vorhabengebietes zu einer zusammenhängenden Freifläche hochwertig zu gestalten. Dies ist jedoch abhängig davon, ob die dort vorhandenen Stellplätze verlagert werden können.

Im Übrigen wurde die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 reaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 13.09.2017) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 130 erfolgte Planergänzung (siehe Gliederungspunkt 6) sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planergänzung nicht betroffen ist.

Die Planergänzung berücksichtigt die im Rahmen der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich durch die vorgenommene Planergänzung nicht ergeben; daher soll von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen werden.

Die Planergänzung wurde mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Mitte stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 130 zu.

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.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt zwischen Obernstraße und Langenstraße einschließlich der Kleinen und Großen Waagestraße (Bearbeitungsstand: 13.09.2017) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

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: 13.09.2017)**

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 Erschließungsplan 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 Stadtwage 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 einen 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 Stadtwage 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 Stadtwage bestehende Freiraum den Charakter eines Hinterhofes auf. Die vollversiegelten Freiflächen sind ungestaltet und dienen ausschließlich als Umfahrt um die Stadtwage, 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 Stadtwage 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

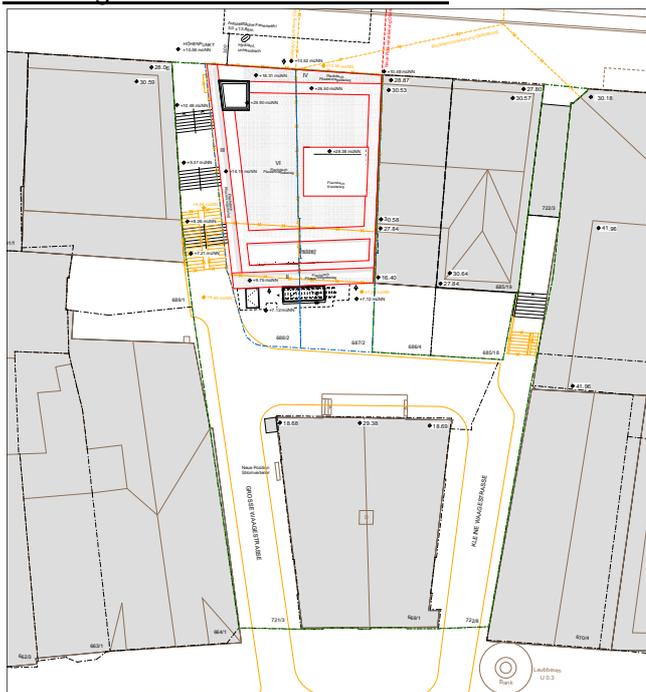
Das Quartier liegt im Geltungsbereich dreier rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Für das Plangebiet gelten derzeit der Bebauungsplan 182 vom 15. Februar 1955, der Bebauungsplan 288 vom 17. Oktober 1957 sowie der Bebauungsplan 2440 vom 7. März 2016.

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 Trauffhöhen, der architektonischen Formensprache 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 dem 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 Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 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. Zudem kann mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten ein mit diesen Einrichtungen möglicherweise einhergehender Trading-Down-Effekt auf den umliegenden Stadtbereich verhindert und die Attraktivität dieser zentralen Lage erhalten werden. 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 Freiflächen 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 auf Privatgrund 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 sind 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 nicht der Werbung dient, sondern als Leuchtkörper die Gestaltung des Gebäudes zusätzlich akzentuiert. Hier kann z.B. hinterleuchtet das Symbol einer Kaffeebohne abgebildet werden, 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. Da-

raus würde ein deutlicher Strukturbruch des Blockrandes und der Straßenabwicklung an der Obernstraße resultieren. Bei deutlich reduzierter Gebäudetiefe könnte dieser Strukturbruch zwar vermieden werden, aber das Vorhaben würde dann jedoch unwirtschaftlich. Die Grundrisse würden zudem deutlich an Funktionalität einbüßen und nicht mehr den Bedürfnissen der potenziellen Nutzer 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:

Im 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. Hier befindet sich derzeit eine Hausmeisterwohnung. 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 Ge-

bäudekante 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 altstadttypische Straßenzüge aus, zwischen denen zusätzlich schmale Gassen als Verbindungen bestehen, die die Durchlässigkeit der Altstadt für Fußgänger 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.

Um aus brandschutztechnischer Sicht eine Unbedenklichkeit der Reduzierung der Abstandsflächen zu gewährleisten, werden für den Neubau des Geschäftshauses verschiedene Maßnahmen getroffen.

Der geplante Neubau wird mit einer flächendeckenden automatischen Brandmeldeanlage, die auf die Leitstelle der Feuerwehr aufgeschaltet ist, ausgestattet. Dies gewährleistet zu jeder Tageszeit eine schnelle Alarmierung der Feuerwehr, womit das Risiko einer Brandweiterleitung bzw. Brandausbreitung reduziert wird.

Um einen Brandübertrag auf das Gebäude Obernstraße 22 zu verhindern, werden in Abhängigkeit der Gebäudeabstände Maßnahmen in der technischen Ausstattung des geplanten Neubaus getroffen. Im Bereich vom Untergeschoss bis zum 2. Obergeschoss wird die Fensterfront mit festverglastem Verbundsicherheitsglas (VSG) und feuerhemmenden Feuerschutzvorhängen (E 30) geschützt. Im Bereich des 3. und 4. Obergeschosses erhöht sich der Abstand zum Nachbargebäude durch einen Sprung in der Fassade. Die nördlich liegenden Öffnungen in den Geschossen werden als VSG-Verglasung mit einer motorisierten Fensteröffnung versehen, die im Brandfall über die Brandmeldeanlage angesteuert wird und automatisch schließt. Die südlich liegenden Öffnungen haben einen Abstand von etwas mehr als 5 m zum Nachbargebäude. Eine

Anforderung an die Fenster wird daher nicht gestellt. Feuerschutzvorhänge sind hier nicht vorgesehen. Im Bereich des 5. Obergeschosses ist eine öffnungslose Brandwand vorgesehen. Die betreffende Fassade wird mit Ausnahme der Fensterprofile, d.h. in Hinblick auf Oberfläche, Dämmung, Unterkonstruktion etc., nicht brennbar ausgebildet.

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 so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist. □

8. Leitungen / Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Versorgungsleitungen vorhanden (siehe Abbildung unten). Abzweigend von großdimensionierten Gas- und Versorgungsleitungen in der Oberrn- 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 entweder an dem Standort verbleiben oder aber entlang der Westfassade des Vorhabens an der Ostseite der Großen Waagestraße verschoben werden.

9. Erschließung und Verkehr

Der Bereich ist seit 1995 als Fußgängerzone gewidmet, die sowohl für Anlieger als auch für Anlieferungen die Zufahrt ermöglicht. 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 wie sie derzeit besteht, muss im Bebauungsplan nicht ausdrücklich normiert werden. Die Ausweisung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbe-

reich steht der Anlieferung 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 des Straßenraums der Großen Waagestraße.

Perspektivisch ist es für den Stadtraum wünschenswert, die Stellplatzflächen an der Obernstraße 14 und 16 auf dem außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flurstück 685/18 zusammen mit den überbauten Bereichen des Vorhabengebietes zu einer zusammenhängenden Freifläche hochwertig zu gestalten. Dies ist jedoch abhängig davon, ob die dort vorhandenen Stellplätze verlagert werden können.

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 begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. 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 Bestandssituation 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 Funk-

tionen des öffentlichen Raums richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch die intensivere Nutzung und Belegung 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 (informativ):

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Grundriss Untergeschoss
- Anlage 3 Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 4 Grundriss 1. Obergeschoss
- Anlage 5 Ansicht Obernstraße
- Anlage 6 Ansicht Große Waagestraße
- Anlage 7 Ansicht Jacobs-Hof
- Anlage 8 Ansicht Obernstraße



INDEX:	PLANÄNDERUNG:	GEZ:	DATUM:
A	Anpassung Gebäudekubatur, Verkleinerung Bereich Aussenbestuhlung	CK	2.6.2017
B	Gebäudehöhe	AM	15.6.2017
C	Höhenanpassung Versprünge, Dachöffnungen	AM	13.7.2017
D	Höhenanpassung Versprünge u. Attika	AM	18.8.2017
E	Handlauf Große Waagestraße	CF	2.10.2017
F	Anpassung Dachaufbau + Laternen, Neue Position Stromverteilerk.	CF	31.10.2017

LEGENDE

-  Bestandsgebäude
-  Neubau
-  Abbruch
-  Grundstücksgrenze
-  Gebäudebereich B-Plan
-  Grundstücksgrenze
-  Baufinie
-  Höhenkote
-  Eingang
-  Baubestand
-  Baufeldmark

+10.56müNN = ± 0.00 = OKFF EG

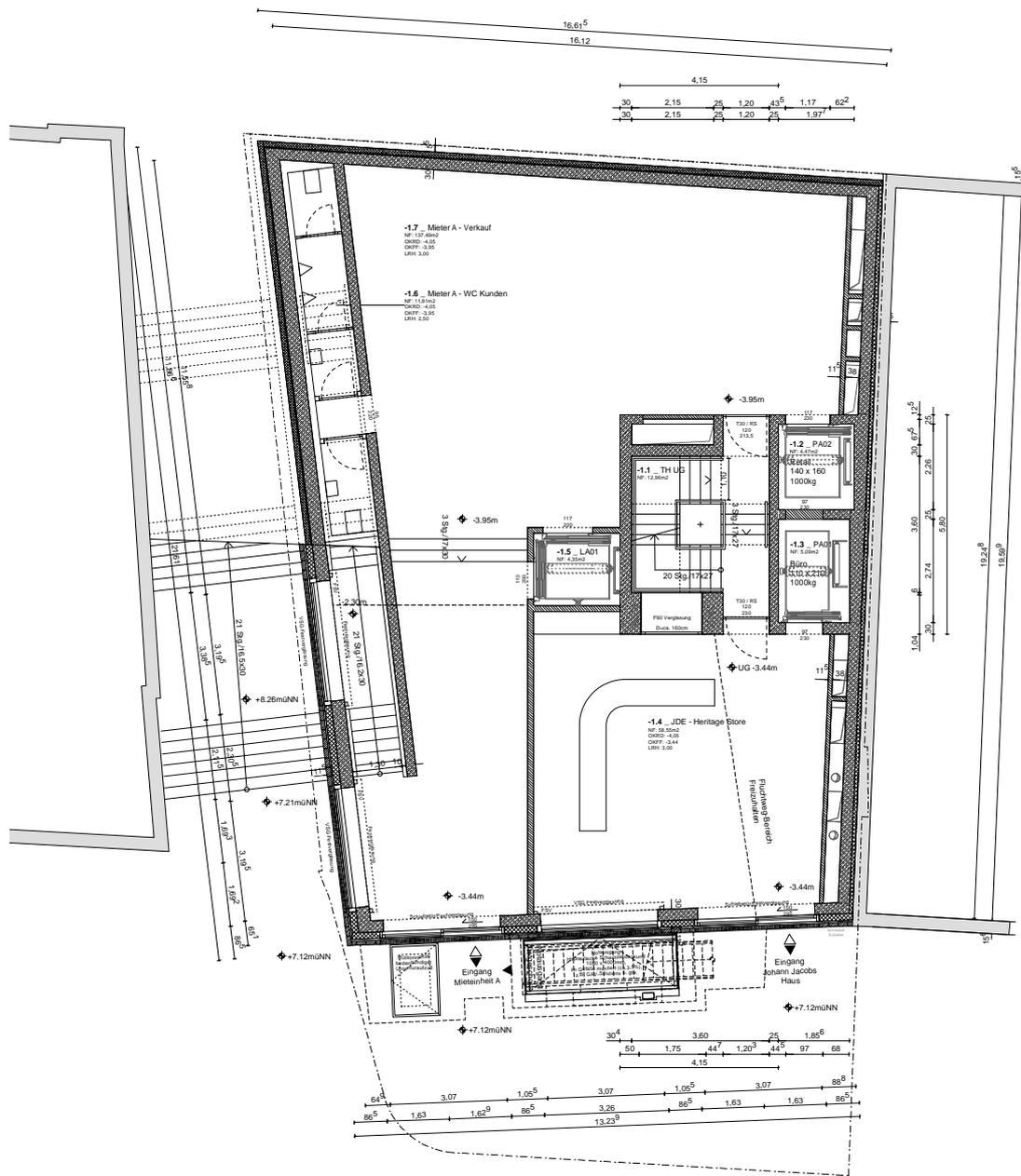
Johann-Jacobs-Haus, Obernstraße 18-20, 28195 Bremen

Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 1: Lageplan ENTWURF

PLANNUMMER:	020_001	INDEX:	F	MASSSTAB:	1:200
-------------	---------	--------	---	-----------	-------

PLANVERFASSER:	CF	DATUM:	01.11.17	FORMAT:	A2
----------------	----	--------	----------	---------	----

Bauherrschaft:	Vertreten durch:	Projektssteuerung:	Architekten:
Johann-Jacobs-Haus GmbH und Co.KG Neue Jungfernstieg 17 20153 Hamburg	HPE Hansaaltische Projektentwicklung GmbH Pelzerstraße 9-13 20095 Hamburg	gpm Projektmanagement und Bauunternehmung GmbH Dorotheenstraße 40 22001 Hamburg	Felgendreher Otho Köchling Architekten GmbH Klosterstraße 44 10179 Berlin

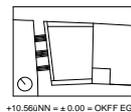


Johann-Jacobs Haus, Obemstrasse 18-20, 28195 Bremen

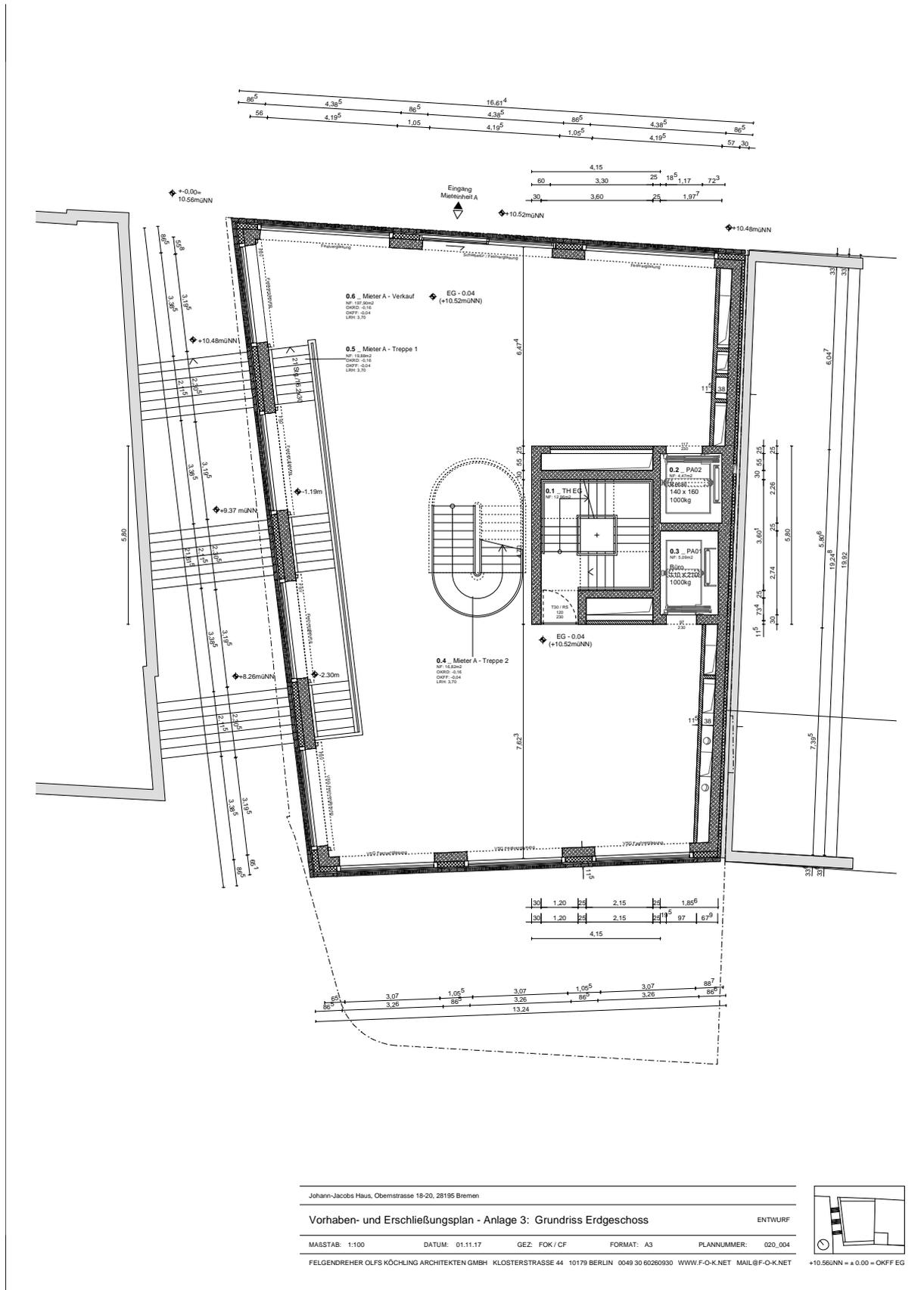
Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 2: Grundriss Untergeschoss

ENTWURF

MASSTAB: 1:100 DATUM: 01.11.17 GEZ: FOK / CF FORMAT: A3 PLANNUMMER: 020_003
 FELGENDREHER OLF'S KÖCHLING ARCHITECTEN GMBH KLOSTERSTRASSE 44 10179 BERLIN 0049 30 60260930 WWW.F-O-K-K.NET MAIL@F-O-K-K.NET



+10.56mNHN = ± 0.00 = OKFF EG



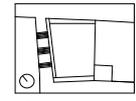
Johann-Jacobs Haus, Obemstrasse 18-20, 28195 Bremen

Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 3: Grundriss Erdgeschoss

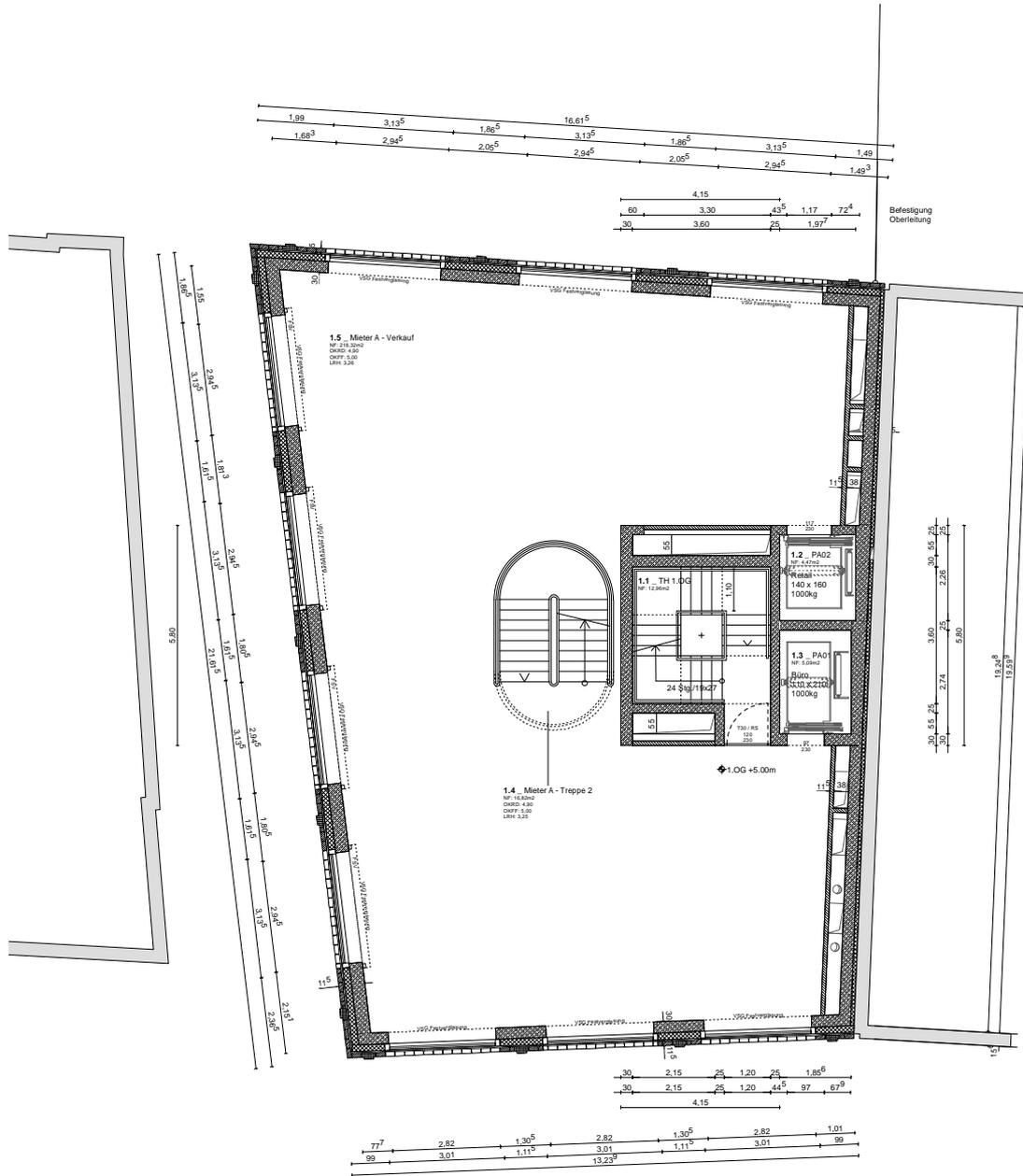
ENTWURF

MASSTAB: 1:100 DATUM: 01.11.17 GEZ: FOK / CF FORMAT: A3 PLANNUMMER: 020_004

FELGENDREHER OLF'S KÖCHLING ARCHITECTEN GMBH KLOSTERSTRASSE 44 10179 BERLIN 0049 30 60260930 WWW.F-O-K-NET MAIL@F-O-K-NET



+10.56mNN = ± 0.00 = OKFF EG



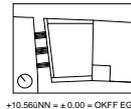
Johann-Jacobs Haus, Obemstrasse 18-20, 28195 Bremen

Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 4: Grundriss 1. Obergeschoss

ENTWURF

MASSTAB: 1:100 DATUM: 01.11.17 GEZ: FOK / CF FORMAT: A3 PLANNUMMER: 020_005

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





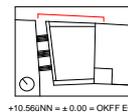
Johann-Jacobs-Haus, Oberstrasse 18-20, 28195 Bremen

Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 6: Ansicht Oberstrasse

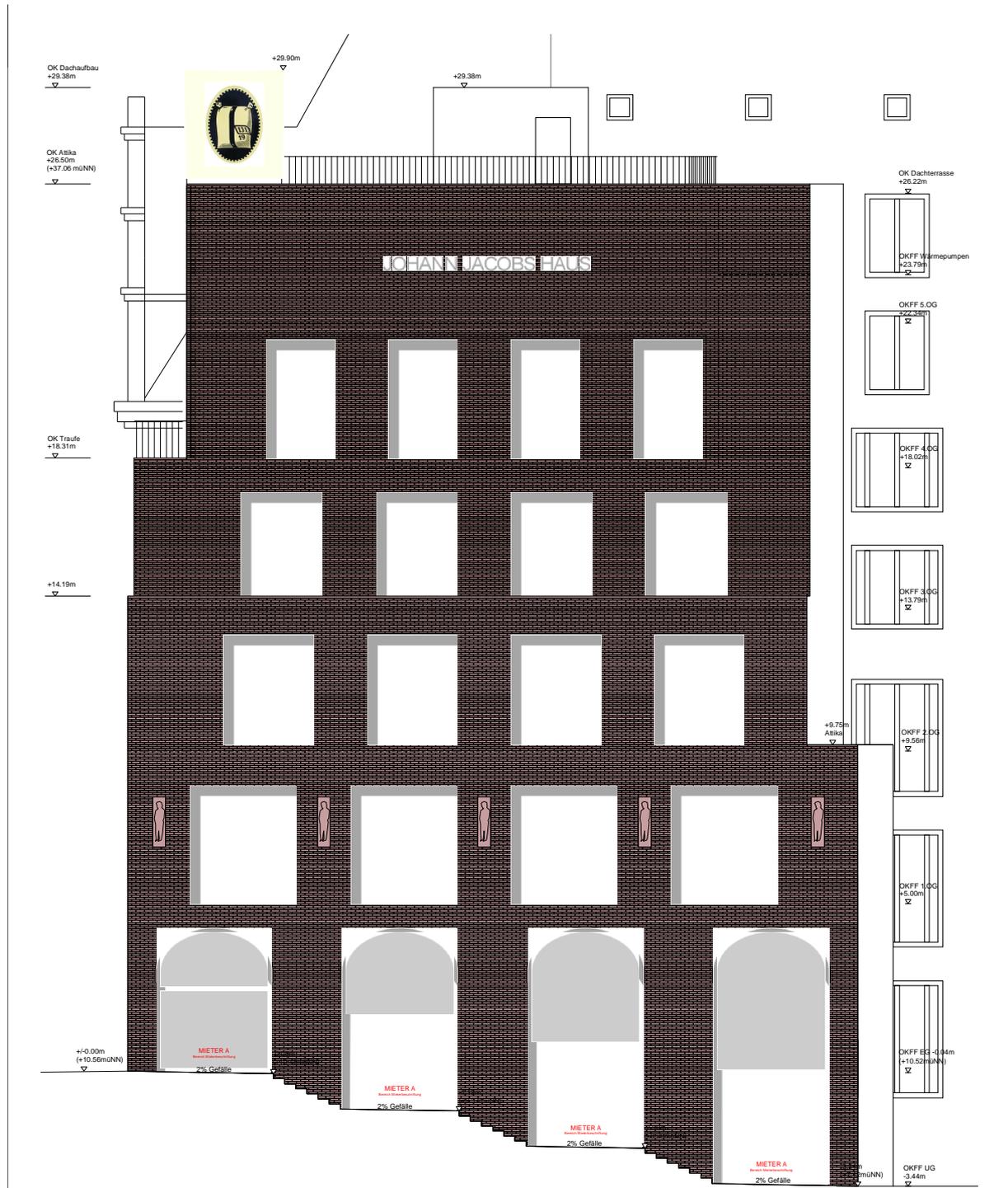
ENTWURF

MASSTAB: 1:100 DATUM: 01.11.17 GEZ: FOK / AM FORMAT: A3 PLANNUMMER: 020_030

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



+10.56müNN = ± 0.00 = OKFF EG

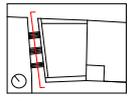


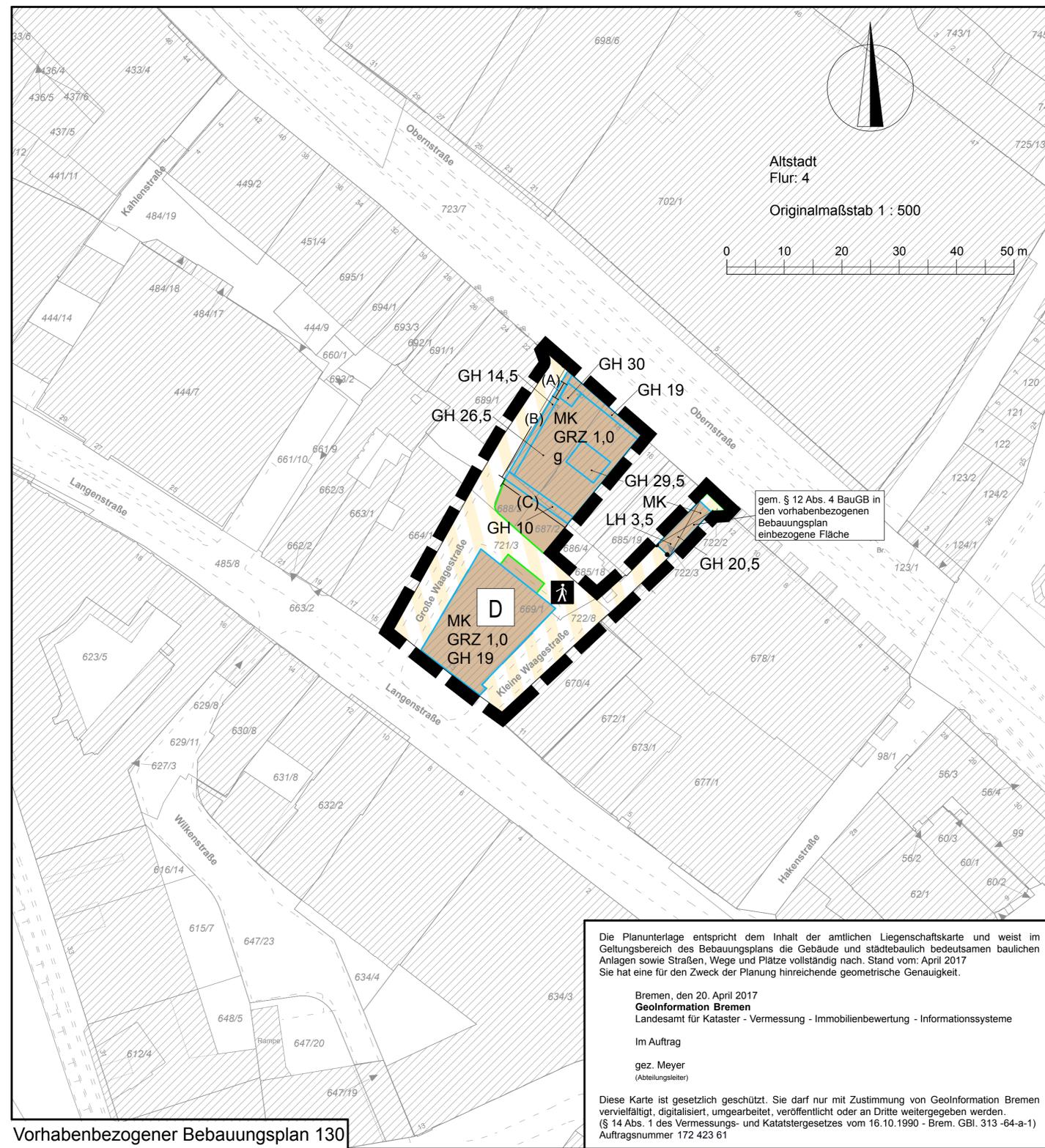
Johann-Jacobs Haus, Obemstrasse 18-20, 28195 Bremen

Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 7: Ansicht Große Waagestraße

ENTWURF

MAßSTAB: 1:100 DATUM: 01.11.17 GEZ: FOK / AM FORMAT: A3 PLANNUMMER: 020_031
 FELGENDREHER OLFS KÖCHLING ARCHITECTEN GMBH · KLOSTERSTRASSE 44 · 10179 BERLIN · 0049 30 60260930 · WWW.F-O-K-NET · MAIL@F-O-K-NET





Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom: April 2017
 Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 20. April 2017
GeoInformation Bremen
 Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme

Im Auftrag
 gez. Meyer
 (Abteilungsleiter)

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
 (§ 14 Abs. 1 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem. GBl. 313 -64-a-1)
 Auftragsnummer 172 423 61

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 Straßenoberkante der Oberstraße, Höchstmaß
 LH Lichte Höhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze
 g Geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie
 Fußgängerbereich

Sonstige Festsetzungen

Durchgang
 Abgrenzung der gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Fläche

Nachrichtliche Übernahme

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- In dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Die tragenden Konstruktionen von Dachflächen sind so auszubilden, dass die Errichtung von Solaranlagen möglich ist.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen für Untergeschosse und bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig.
- Im 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)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 Planzeichenverordnung (PlanZV)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzes 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.

Bei Überschreitung der Höhe von 48,1 m ü NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch andere Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 des LuftVG einzuholen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 130
 (z.T. zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

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

(Bearbeitungsstand: 13.09.2017)

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



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/Östliche 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

Planung: Petry
 Bearbeitet: Evers (Evers & Küssner | Stadtplaner)
 Verfahren: Holstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 130