

## Mitteilung des Senats vom 31. Juli 2001

Bebauungsplan 2252 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Mitte zwischen Museumstraße (einschließlich), Herdentorswallstraße (einschließlich), Bischofsnadel, Domshof und Schüsselkorb (zum Teil einschließlich)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bauungsplan 2252 mit Deckblatt vorgelegt.

Die Deputation für Bau hat hierzu am 28. Juni 2001 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der Deputation für Bau wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bauungsplan 2252 mit Deckblatt zu beschließen.**

### Bericht der Deputation für Bau

**Bauungsplan 2252 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Mitte zwischen Museumstraße (einschließlich), Herdentorswallstraße (einschließlich), Bischofsnadel, Domshof und Schüsselkorb (zum Teil einschließlich)**

Die Deputation für Bau legt den Bauungsplan 2252 mit Deckblatt und die Begründung zum Bauungsplan 2252 mit Deckblatt vor.

#### 1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

##### 1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 26. Januar 2001 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

##### 1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bauungsplan 2252 ist am 23. Januar 2001 vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger hatten keine Einwände gegen den Bauungsplan.

##### 1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt worden.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Mitte/Östliche Vorstadt haben – z. T. nach Klärung bestimmter Fragen bzw. nach Berücksichtigung vorgetragener Belange – gegen den Inhalt des Planentwurfes keine Bedenken.

Die Deputation für Bau hat am 26. Januar 2001 beschlossen, dass der Entwurf des Bauungsplanes nebst Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf nebst Begründung hat vom 26. Februar bis 26. März 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amt für Stadtplanung und Bauordnung – Fachbereich Stadtplanung – öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt Kenntnis zu nehmen.

#### 1.4 Private Anregungen

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

#### 1.5 Planänderungen/Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Nach der Trägerbeteiligung, die zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung stattgefunden hat, haben sich in Abstimmung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange folgende Planänderungen ergeben:

- An der Herdentorswallstraße wurde ein Standort für eine Trafostation festgesetzt.
- Die Worte „entsprechend der im Bebauungsplan angegebenen Gebäude- und Traufhöhen“ in der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind in rechtlicher Hinsicht entbehrlich und wurden daher gestrichen.
- In Satz 3 der textlichen Festsetzung Nr. 5 wurden die Maßangaben dahingehend ergänzt, dass es sich hierbei um Höchstwerte handelt.

Durch die vorgenannten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB (eingeschränkte Beteiligung) von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Die Planänderungen sind mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden. Private Grundstückseigentümer sind von den Planänderungen nicht berührt. Die Deputation für Bau wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

Die Planänderungen sind im Deckblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Deputation für Bau empfiehlt, den Änderungen des Planentwurfes zuzustimmen.

#### 1.6 Ergänzung zur Planungsumweltverträglichkeitsprüfung und Aktualisierung der Kostenangaben in der Begründung

Im Abschnitt D) 1. (Auswirkungen des Bebauungsplanes) wurden Geowissenschaftliche Informationen (siehe unter Punkt f) aufgenommen.

Im Abschnitt D) 2. erfolgte eine Aktualisierung der Kostenangaben.

Die beigegefügte Begründung zum Bebauungsplan mit Deckblatt enthält den neuen Text.

Die Deputation für Bau empfiehlt, dieser geänderten Begründung zuzustimmen.

## 2. Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt ist der Bericht der Deputation für Bau zur Information zugesandt worden.

## 3. Beschluss

Die Deputation für Bau bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2252 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Mitte zwischen Museumstraße (einschließlich), Herdentorswallstraße (einschließlich), Bischofsnadel, Domshof und Schüsselkorb (zum Teil einschließlich) zu beschließen.

Christine Wischer  
(Vorsitzende)

Pflugradt  
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2252 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Mitte zwischen Museumstraße (einschließlich), Herdentorswallstraße (einschließlich), Bischofsnadel, Domshof und Schüsselkorb (zum Teil einschließlich)

**A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Mitte, Ortsteil Altstadt.

**B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist bis auf die als öffentlicher Parkplatz genutzte Fläche an der Museumstraße/Ecke Herdentorswallstraße voll bebaut. Die überwiegend sechsgeschossigen Gebäude stammen teilweise aus den 50er Jahren, der Eckbau Schüsselkorb/Museumstraße aus den 70er Jahren. Das Gebäude der Deutschen Hypothekenbank wurde Anfang der 90er Jahre umfassend erneuert.

Bis auf die Einzelhandelsflächen an der Bischofsnadel und das gastronomisch genutzte Erdgeschoss des Gebäudes Domshof 21 herrscht Büronutzung vor, z. T. mit Publikumsverkehr der hier ansässigen Banken.

Die Fläche im Eckbereich Museumstraße/Herdentorswallstraße wird als öffentlicher Parkplatz mit etwa 30 Stellplätzen genutzt. Darunter liegt eine private Tiefgarage, die über eine Rampe von der Herdentorswallstraße her erschlossen wird.

Am südlichen Rand dieser städtischen Fläche führt ein Zugang in das Erdgeschoss des Gebäudes Schüsselkorb 3 sowie eine Treppe von der Museumstraße direkt ins Tiefgeschoss. Auch das im Erdgeschoss des Gebäudes Domshof 21 befindliche Restaurant hat einen direkten Zugang vom Parkplatz aus und wird von hier aus beliefert.

Durch die Umgestaltung der Straße Am Wall mit der gläsernen Überdachung der Fußgängerbereiche, dem Bau der Bremer-Landesbank-Passage und der Deutsche-Bank-Passage sowie deren Ergänzung am Gerhard-Iversen-Hof, der Umgestaltung der Katharinen- und der Queerenstraße sowie des Domshofes hat dieses Quartier eine starke Belebung erfahren.

Durch die neuen Passagen wurde eine kurze, attraktive Wegeverbindung zwischen Sögestraße, Domshof und Schüsselkorb geschaffen.

Ein Zugang der Deutsche-Bank-Passage befindet sich am Schüsselkorb in direkter Verlängerung der Museumstraße.

Von hier aus gelangt der Passant über die Herdentorswallstraße durch die rückwärtigen Eingänge der Geschäfte zu den überdachten Fußgängerbereichen der Straße Am Wall und zu den Wallanlagen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen nach der Neubekanntmachung – Fassung Mai 2001 – stellt für das Gebiet gemischte Bauflächen dar.

Für das Plangebiet gelten der Bebauungsplan 98, rechtsverbindlich seit dem 28. April 1955, und der Bebauungsplan 1881, Blatt 1, rechtsverbindlich seit dem 1. Juni 1987.

Der Bebauungsplan 98 setzt für die Straßenrandbebauung zum Domshof Baustaffel 6/Rahmenplan und als Art der Nutzung Gewerbeklasse III fest.

Im Bereich der Herdentorswallstraße und an der Bischofsnadel sind Baustaffel 4 und ebenfalls Gewerbeklasse III festgesetzt.

Zwischen der Bebauung an der Bischofsnadel und dem nach Westen anschließenden Grundstück an der Herdentorswallstraße sind privat-gemeinschaftlicher Hofraum und die Durchfahrt in diesen Hof festgesetzt. Für den öffentlichen Parkplatz gilt die Festsetzung „Straßen, Wege und Plätze“.

Für den rückwärtigen Bereich hinter der Straßenrandbebauung der Grundstücke Domshof 21 und Schlüsselkorb 3 ist Gewerbeklasse III, eingeschossig, Flachdach, festgesetzt.

Zusätzlich gilt für die Straßenrandbebauung zum Domshof und an der Bischofsnadel der Bebauungsplan 1881, Blatt 1, der für die genannten Bereiche Kerngebiet (MK) und Einschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung vorsieht. Spielhallen im Erdgeschoss sind generell ausgeschlossen, sonstige Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise erlaubt.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Museumstraße ist zu einer Achse zu entwickeln, die die beiden Einzelhandelschwerpunkte – das Passagenquartier zwischen Sögestraße und Domshof und die Geschäfte an der Straße Am Wall – miteinander verbindet.

Im Anschluss an eine Bebauung des Parkplatzgrundstückes sollen die Museum- und die Herdentorswallstraße fußgängerfreundlich umgestaltet werden.

Der westliche Teil der Herdentorswallstraße soll dem Anliegerverkehr vorbehalten sein.

Entlang der Museumstraße sind Einzelhandelsflächen wünschenswert, um eine für den Passanten attraktive Wegebeziehung von der Deutsche-Bank-Passage und den Haltestellen am Domshof/Schlüsselkorb zur Straße Am Wall realisieren zu können.

Die in Sichtachse der Museumstraße liegenden Fassaden an der Herdentorswallstraße sollen ein attraktiveres Gesicht erhalten. Der bereits vorhandene private Durchgang in Sichtachse der Museumstraße soll zu einer Passage ausgebaut werden.

Im Rahmen der Umgestaltung des Schlüsselkorbes sollen die Haltestellenbereiche der Bremer Straßenbahn AG zum Domshof hin verlegt werden.

Für die Bebauung der heute als Parkplatz genutzten Fläche ist ein gegeneinander versetzter Baukörper vorgesehen, der an der Herdentorswallstraße die Flucht der Nachbarbebauung aufnimmt und zum Eckbereich Herdentorswallstraße/Museumstraße bis an den Fußweg vorspringen soll. Die Gebäudehöhen sind der Umgebung angepasst.

Die Rampe für die Tiefgarage soll an der östlichen Grundstücksgrenze liegen und über die Herdentorswallstraße erschlossen werden.

Die für das Eckgrundstück erwünschte städtebauliche Entwicklung ist im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich, so dass die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich ist. Gleichzeitig sind die aus dem Jahre 1955 stammenden Festsetzungen dem heutigen Zustand anzupassen.

## C) Planinhalt

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Domshof und die umliegenden Straßen werden durch die hier ansässigen Banken geprägt. Dies gilt auch für das an der Nordseite des Domshofs gelegene Plangebiet. Zwei Bankgebäude grenzen direkt an den Domshof, ein drittes Bankgebäude befindet sich am Schlüsselkorb/Ecke Museumstraße.

In Anlehnung an den Bestand und die Planungsziele soll für die gesamten Bauflächen Kerngebiet festgesetzt werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandenen Trauf- und Gebäudehöhen sind für den gesamten Block in etwa gleich. Sie liegen für die vorhandene Bebauung Schlüsselkorb 3, Domshof 18-20 und Domshof 21 bei einer Traufhöhe von max. 22,50 m und einer Gebäudehöhe von max. 26,50 m.

Die Trauf- und Gebäudehöhen werden vorwiegend entsprechend dem Bestand festgesetzt. Für das bisher dem Parken vorbehalten Grundstück werden Gebäudehöhen festgesetzt, die ein harmonisches Einfügen der Gebäude in die Umgebung sicherstellen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, sonstige Festsetzungen

Die Umgebung dieses mitten in der Altstadt gelegenen Plangebietes ist durch eine geschlossene Straßenrandbebauung gekennzeichnet. Für das Plangebiet wird ebenfalls geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Festlegung der Ein- und Ausfahrtbereiche ist erforderlich, um die Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität in den übrigen öffentlichen Bereichen zu vermeiden.

Im Bebauungsplan 1881, Blatt 1, gilt für die Straßenrandbebauung zum Domshof, dass im Kerngebiet Spielhallen im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO) im Erdgeschoss nicht zulässig und sonstige Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind. Diese Festsetzung soll für das gesamte Plangebiet übernommen werden, um störende Nutzungen auszuschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt die Nordseite des Domshofes mit ein. Der Domshof grenzt unmittelbar an das historische Zentrum Bremens. Dom und Rathaus bilden die gegenüberliegende Platzfront. Daher sollen an der Nordseite des Platzes Werbeanlagen nur als offener Schriftzug und nur an der Stätte der Leistung zulässig sein.

Die Bischofsnadel als Hauptwegeverbindung von Schwachhausen, der Bahnhofsvorstadt und dem Ostertor ermöglicht den Blick auf die Domfassade und die Domtürme. Werbeanlagen sollen daher auch an der Bischofsnadel, mit ihrem schmalen Straßenquerschnitt, nur als offener Schriftzug und nur an der Stätte der Leistung zulässig sein.

## D) Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Planungs-Umweltverträglichkeitsprüfung (P-UVP)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die beabsichtigte Planung untersucht:

a) Natur und Landschaft

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die eine Kompensation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfordern.

Das gesamte Plangebiet ist bereits bebaut, an der Ecke Museumstraße/Herdentorswallstraße befindet sich unterhalb der versiegelten Fläche des Parkplatzes eine private Tiefgarage.

b) Boden

Die Auswertung alliierter Luftaufnahmen hat gezeigt, dass ein Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Realisierung der Planung sind ggf. Kampfmittelräummaßnahmen durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Plan aufgenommen worden.

c) Lärm

Das Plangebiet ist entsprechend der sehr zentralen Lage durch Verkehrslärm vorbelastet. Eine wesentliche, zusätzliche Lärmbelastung ist nicht zu erwarten.

d) Stadt- und Landschaftsbild

Mit der Bebauung des Parkplatzgrundstücks wird eine Lücke geschlossen, die die Wegeverbindung vom Schüsselkorb zur Herdentorswallstraße und durch die Gebäude zur Straße Am Wall und zu den Wallanlagen verbessern wird.

e) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde möglich. Etwaige Hinweise des Landesarchäologen werden in das Verfahren übernommen.

f) Geowissenschaftliche Informationen

Die Geländehöhe im Planungsgebiet variiert zwischen 6,0 m und 8,5 m NN. Das ursprüngliche Gelände wurde durch Abgrabungen und Aufhöhungen stark anthropogen überprägt; flächendeckend ist eine zwischen 3,5 m bis 5,0 m mächtige sandige Auffüllung mit Bauschuttanteilen vorhanden.

Als jüngste geologische Einheit stehen Fein- bis Mittelsande der Bremer Düne in einer Mächtigkeit von 3,5 m bis 5,0 m an. Diese Dünen- sande werden flächenhaft von 0,2 m bis 0,8 m mächtigen Schluffen und Tonen unterlagert, in die Torfe eingeschaltet sein können. Die Basis dieser Weichschichten liegt zwischen + 0,8 m und - 0,3 m NN. Wir weisen daher vorsorglich darauf hin, dass der Baugrund bei höheren Sohlspannungen als setzungsempfindlich zu bezeichnen ist und Tiefgründungen anzuraten sind. Innerhalb der Dünen- sande kann es auf den wasserstauenden Schluffen und Tonen zeitweise zu Ansammlungen von Grundwasser kommen.

Darunter folgen sandig-kiesige Schichten der Weichsel- und Saale- Kaltzeit, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Basis des Grundwasserleiters wird in Tiefen ab - 15 m NN durch die bindigen Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 0,75 m NN; Höchststände sind bei 1,75 m NN zu erwarten.

Aufgrund der örtlichen hydrogeologischen Verhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen möglich.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 - 7,0; Gesamteisen: 0,2 - 1 mg/l; Chloride: 500 - 1000 mg/l; Sulfate: 200 - 250 mg/l; Magnesium: 50 - 80 mg/l; Calcium: 100 - 150 mg/l).

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

2. Finanzielle Auswirkungen

Für die Umgestaltung der Wallstraßenzüge, u. a. der Herdentorswallstraße und Museumstraße, sind 1,5 Mio. DM aus dem Sofortprogramm Innenstadt vorgesehen.

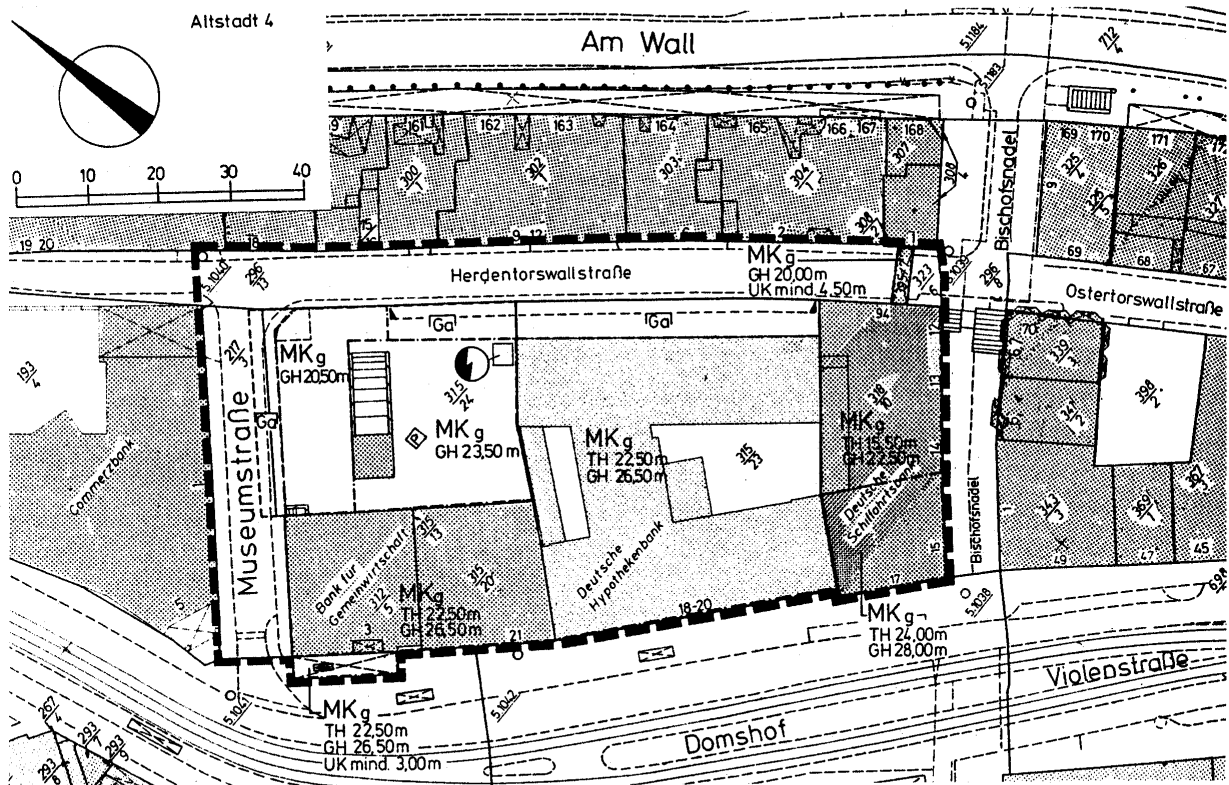
Der Erlös aus dem Verkauf des Parkplatzgrundstückes soll zu einem großen Teil in die Realisierung der Maßnahme „Wallpassage“ fließen.

Es ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde wegen der Kampfmittelbeseitigung Kosten entstehen könnten.

Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

# BEBAUUNGSPLAN 2252

für ein Gebiet in Bremen-Mitte  
zwischen Museumstraße (einschließlich), Herdentorswallstraße (einschließlich), Bischofsnadel,  
Domshof und Schüsselkorb (z.T. einschließlich)



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Kerngebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

TH Traufhöhe (in Meter) über Gehweg, Höchstmaß

GH Gebäudehöhe (in Meter) über Gehweg, Höchstmaß

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

g Geschlossene Bauweise

--- Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

— Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt.

Einfahrtbereich

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Garagen.  
Die Umgrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt.

Garagen, unterhalb der Erd- bzw. Straßenoberfläche

Arkade

Unterkante des Gebäudes über öffentlicher Verkehrsfläche

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Flächen für Versorgungsanlagen

Transformatorstation

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.