

## **Mitteilung des Senats vom 19. Dezember 2017**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 130 für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen-Altstadt zwischen Obernstraße und Langenstraße einschließlich der Kleinen und Großen Waagestraße**

**(Bearbeitungsstand: 13. September 2017)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 130 (Bearbeitungsstand: 13. September 2017) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 30. November 2017 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft enthalten sind. \*)

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 zu beschließen.**

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

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 130 für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen-Altstadt zwischen Obernstraße und Langenstraße einschließlich der Kleinen und Großen Waagestraße**

**(Bearbeitungsstand: 13. September 2017)**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 (Bearbeitungsstand: 13. September 2017) und die Begründung vor.

#### **A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

##### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die städtische 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.

\*) Die Anlage zu dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

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 städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund 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 Beirats 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 städtische 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 Plans 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 7. August 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 gegebenenfalls in Eigentum der Vorhabenträgerin übergehen, benötigen wir hier eine dingliche Sicherung unsere Anlagen).

Die Kosten für eine eventuelle Verlegung unserer Anlagen gehen zulasten 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 städtische 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 städtische 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. Juli 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 städtische 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 städtische 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 Berichts 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 städtischen 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 Planentwurfs

Dem Planentwurf wurde folgender Hinweis hinzugefügt:

Bei Überschreitung der Höhe von 48,1 m über Normalnull (NN) durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch andere Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 des Luftverkehrsgesetzes (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. September 2017) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische 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 benach-

barten Obernstraße 22 keine Wohnnutzung vorhanden sei und der Hinweis ergänzt, dass sich hier derzeit eine Hausmeisterwohnung befindet:

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.

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 Obernstraße 22 zu verhindern, werden in Abhängigkeit der Gebäudeabstände Maßnahmen in der technischen Ausstattung des geplanten Neubaus getroffen. Im Bereich vom Untergeschoss bis zum zweiten Obergeschoss wird die Fensterfront mit festverglastem Verbundsicherheitsglas und feuerhemmenden Feuerschutzvorhängen (E 30) geschützt. Im Bereich des dritten und vierten Obergeschosses erhöht sich der Abstand zum Nachbargebäude durch einen Sprung in der Fassade. Die nördlich liegenden Öffnungen in den Geschossen werden als VSG-Verglasung (Verbundsicherheitsglas) 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 fünften Obergeschosses ist eine öffnungslose Brandwand vorgesehen. Die betreffende Fassade wird mit Ausnahme der Fensterprofile, d. h. im 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 Geltungsbereichs befindlichen Flurstück 685/18 zusammen mit den überbauten Bereichen des Vorhabengebiets 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 redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 13. September 2017) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische 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 Beirats**

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 städtische 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. September 2017) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse  
(Senator)

Jürgen Pohlmann  
(Vorsitzender)

**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. September 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 Obernstraße 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 Durchführungsvertrags 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 m 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 Fünfzigerjahren 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 Obernstraße 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 Fünfzigerjahren 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 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 Obernstraße 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 Hinterhofs 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 Jahr 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 Achte 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 Achte 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 z. B. 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 Achte Ortsgesetz, dass dauerhafte großflächige Werbeanlagen mit einer Größe von mehr als 4 m<sup>2</sup>, Werbeanlagen auf Fensterflächen ab einem Fünftel der Glasfläche sowie sich verändernde Werbeanlagen (z. B. Leucht- und Wechselschaltungen, Laufschriften) unzulässig sind. Abweichend von den vorgenannten Anforder-

rungen 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 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 Plangebiets 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 Plangebiets 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 Standorts 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 Stadtbilds 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, sodass gerade an dieser zentralen Stelle im Stadtraum eine mögliche Beeinträchtigung des Stadtbilds 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 Plangebiets 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 Normalnull (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 vor-

gesehene 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 Standorts hingewiesen werden soll.

Der eigentliche Hauptbaukörper darf eine Gebäudehöhe von 26,5 m über dem Niveau der 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 m auf die benachbarte Traufkante des Gebäudes der Obernstraße 16 wie auch des Gebäudes Obernstraße 22, das auf der anderen Seite der dazwischen liegenden 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 Bestands 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 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenze der Geschossflächenzahl in Kerngebieten von 3,0. Im konkreten Fall liegt die Geschossflächenzahl (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 m, bezogen auf die Obernstraße, erreichen. Die umliegenden Gebäude weisen hingegen eine Gebäudehöhe von mindestens 20 m auf. Daraus würde ein deutlicher Strukturbruch des Blockrands 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 ho-

her 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 Bremische Landesbauordnung (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 Regelabstands 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 Abstands 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 Bestandsituation 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, sodass 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 bzw. 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 Ortsbilds 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 zweiten Obergeschoss wird die Fensterfront mit festverglastem Verbundsicherheitsglas (VSG) und feuerhemmenden Feuerschutzvorhängen (E 30) geschützt. Im Bereich des dritten und vierten 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 fünften Obergeschosses ist eine öffnungslose Brandwand vorgesehen. Die betreffende Fassade wird mit Ausnahme der Fensterprofile, d. h. im 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 Abs. 4 und 9 Abs. 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 Plangebiets sind verschiedene Versorgungsleitungen vorhanden (siehe Abbildung unten). Abzweigend von großdimensionierten Gas- und Versorgungsleitungen in der Obernstraße 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 Fußgängerbereich steht der Anlieferung der gewerblichen Nutzungen, dem Befahren durch Anlieger und durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge nicht entgegen.

Die infolge 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 Geltungsbereichs befindlichen Flurstück 685/18 zusammen mit den überbauten Bereichen des Vorhabengebiets 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 Abs. 2 BauNVO weniger als 20 000 m<sup>2</sup> beträgt, kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Diese Voraussetzung ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 erfüllt, da die zulässige Grundfläche etwa 312 m<sup>2</sup>, inklusive der Stadtwaage 603 m<sup>2</sup> 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 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 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. Infolge 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, sodass der erhöhte Publikumsverkehr nicht gleichzusetzen ist mit einem erhöhten Anteil des motorisierten Verkehrs. Insgesamt wird sich infolge 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 Stadtbilds kommen. Durch die geplante Gestaltung des Neubaus ist mit einer deutlichen Aufwertung der Freiraumsituation sowie Aufenthaltsqualität im Plangebiet und somit des Stadtbilds zu rechnen. Zudem werden die Wegebeziehungen im Verlauf der Großen und Kleinen Waagestraße deutlich aufgewertet. Eine Beeinträchtigung des Stadtbilds 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 Niederschlagwassers 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 gegebenenfalls 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.

Anlagen (informativ)

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Grundriss Untergeschoss

Anlage 3 Grundriss Erdgeschoss

Anlage 4 Grundriss erstes Obergeschoss

Anlage 5 Grundriss zweites Obergeschoss

Anlage 6 Ansicht Obernstraße

Anlage 7 Ansicht Große Waagestraße

Anlage 8 Ansicht Jacobs-Hof

Anlage 9 Ansicht Obernstraße



| INDEX: | PLANÄNDERUNG:  | GEZ: | DATUM:     |
|--------|--|------|------------|
| A      | Anpassung Gebäudeliefer, Verkleinerung Bereich Aussenbestuhlung  | CK   | 2.6.2017   |
| B      | Gebäudehöhe  | AM   | 15.6.2017  |
| C      | Höhenanpassung Vergrünung, Dachöffnungen                         | AM   | 13.7.2017  |
| D      | Höhenanpassung Vergrünung u. Aulika                              | AM   | 18.8.2017  |
| E      | Handlauf Große Waggestraße                                       | CF   | 2.10.2017  |
| F      | Anpassung Dachaufbau + Laterne, Neue Position Stromverteiler, CF | CF   | 31.10.2017 |

**LEGENDE:**

- Baumtragbau
- Neubau
- Abbruch
- Grundrissgrenze
- Gebäudebereich 18-Pm
- Raumabgrenzung
- Bestands
- Höhekurve
- Eingang
- Baumbestand
- Bauelement

+10.50MUNN = ±0.00 = OKFFEG

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

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

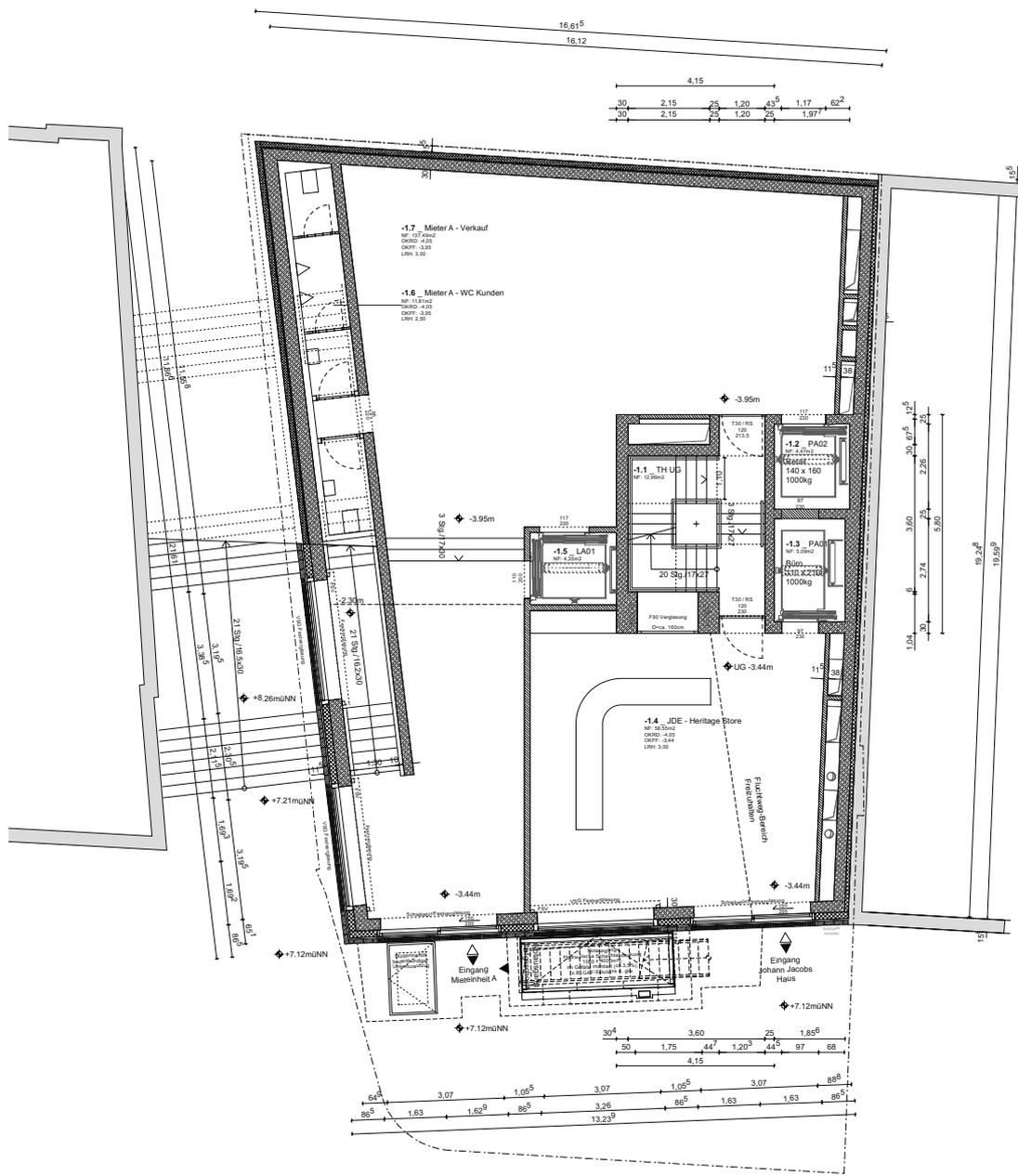
| PLANVERFASSER: | DATUM: | 01.11.17 | FORMAT: | A2 |
|----------------|--------|----------|---------|----|
| CF             |        |          |         |    |

**BAUHERSCHAFT:** HPE Hanselische Projektentwicklung GmbH und Co.KG  
 Hildebrandstr. 13  
 20153 Hamburg

**VERTRÉTENDURCH:** HPE Hanselische Projektentwicklung GmbH und Co.KG  
 Hildebrandstr. 13  
 20153 Hamburg

**PROJEKTSTEUERUNG:** agm Projektmanagement und Baudurchführung GmbH  
 Hildebrandstr. 40  
 22301 Hamburg

**ARCHITEKTEN:** Folgersteiner Olf Kötling Architekten GmbH  
 Hildebrandstr. 44  
 10178 Berlin



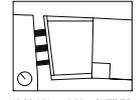
Johann-Jacobs Haus, Obernstrasse 18-20, 28195 Bremen

Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 2: Grundriss Untergeschoss

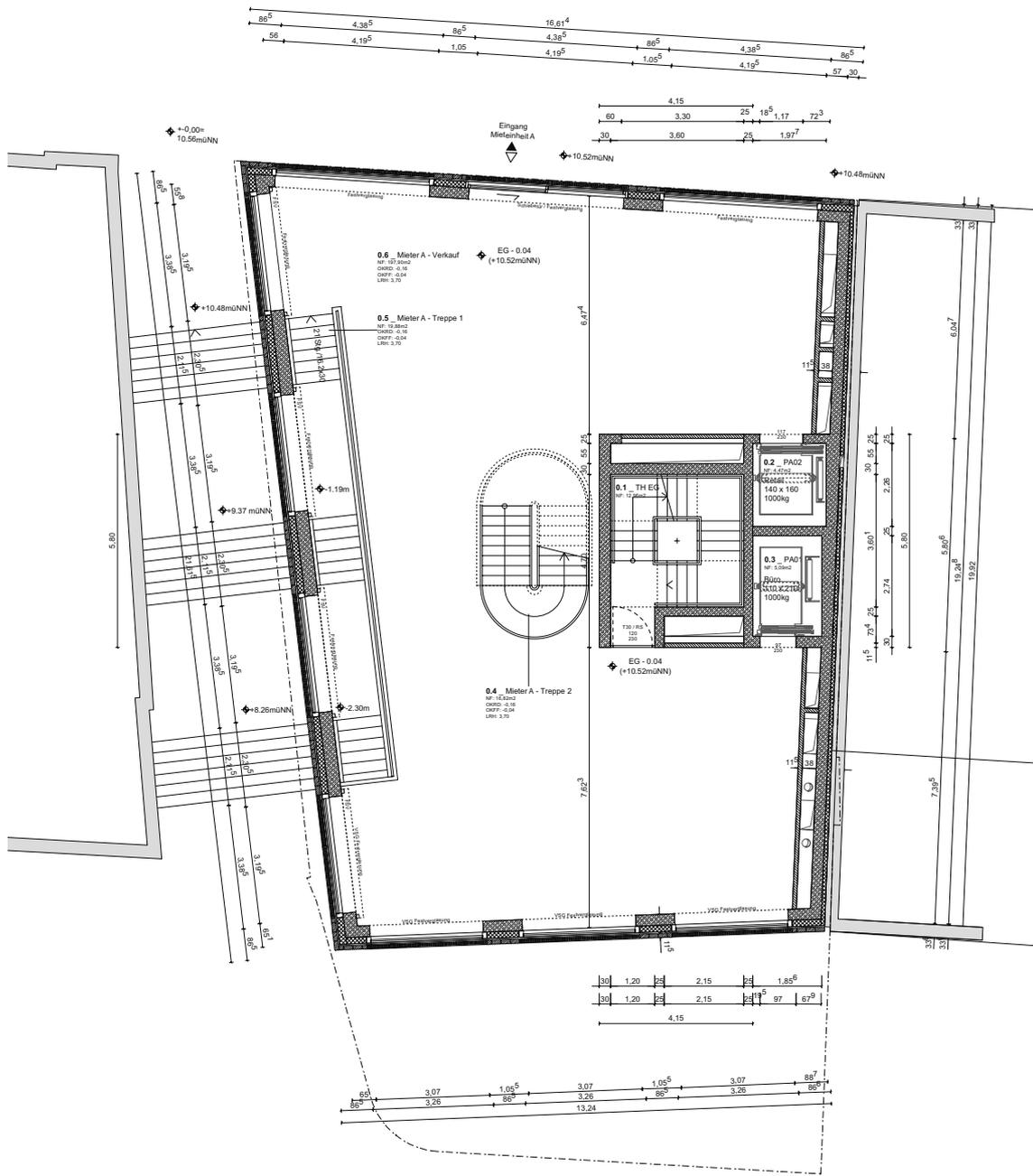
ENTWURF

MAßSTAB: 1:100 DATUM: 01.11.17 GEZ: FOK / CF FORMAT: A3 PLANNUMMER: 020\_003

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



+10.560NN = ± 0.00 = OKFF EG



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

Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 3: Grundriss Erdgeschoss

ENTWURF

MAßSTAB: 1:100

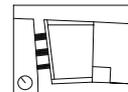
DATUM: 01.11.17

GEZ: FOK / CF

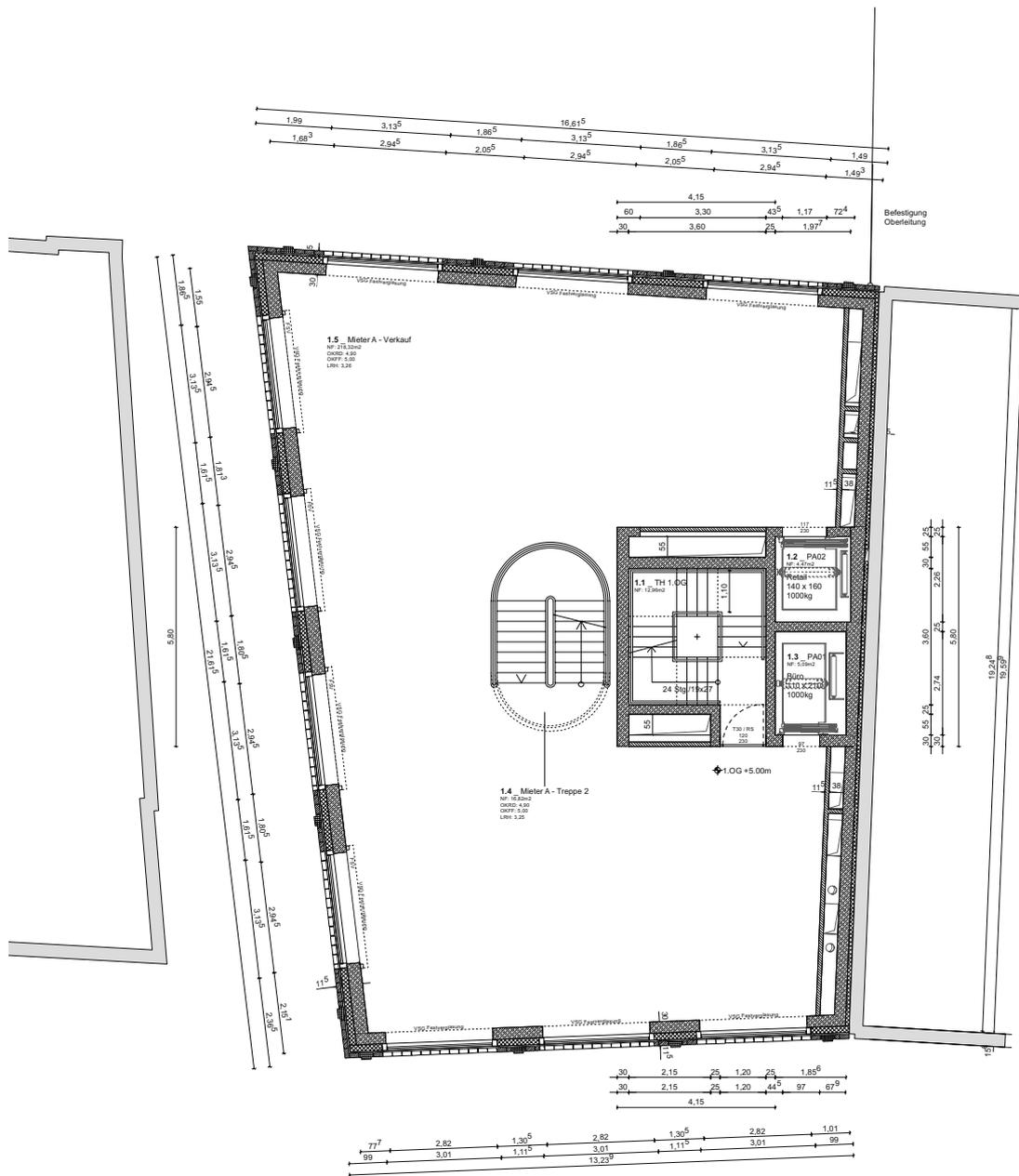
FORMAT: A3

PLANNUMMER: 020\_004

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



+10.560müNN = ± 0.00 = OKFF EG



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

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

ENTWURF

MAßSTAB: 1:100

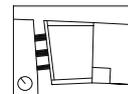
DATUM: 01.11.17

GEZ: FOK / CF

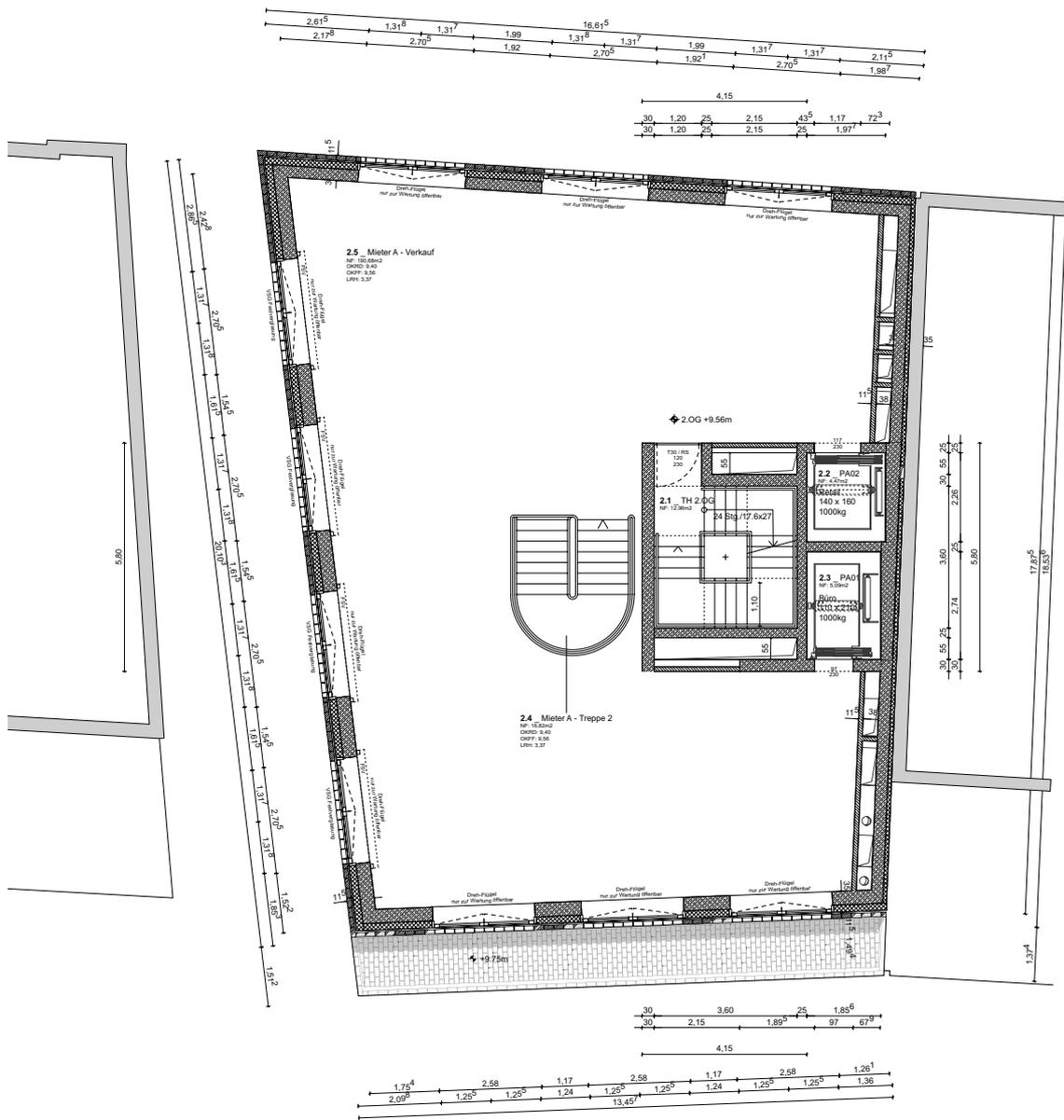
FORMAT: A3

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



+10.566NN = ± 0.00 = OKFF EG



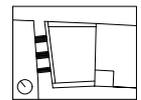
Johann-Jacobs Haus, Obermetzasse 18-20, 28195 Bremen

Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 5: Grundriss 2. Obergeschoss

ENTWURF

MAßSTAB: 1:100      DATUM: 01.11.17      GEZ: FOK / CF      FORMAT: A3      PLANNUMMER: 020\_006

FELGENDREHER OLFS KÖCHLING ARCHITECTEN GMBH    KLOSTERSTRASSE 44    10179 BERLIN    0049 30 60250930    WWW.F-O-K.NET    MAIL@F-O-K.NET



+10.56UNN = ± 0.00 = OKFF EG



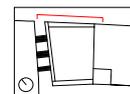
Johann-Jacobs Haus, Oberstrasse 18-20, 28195 Bremen

Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 6: Ansicht Oberstrasse

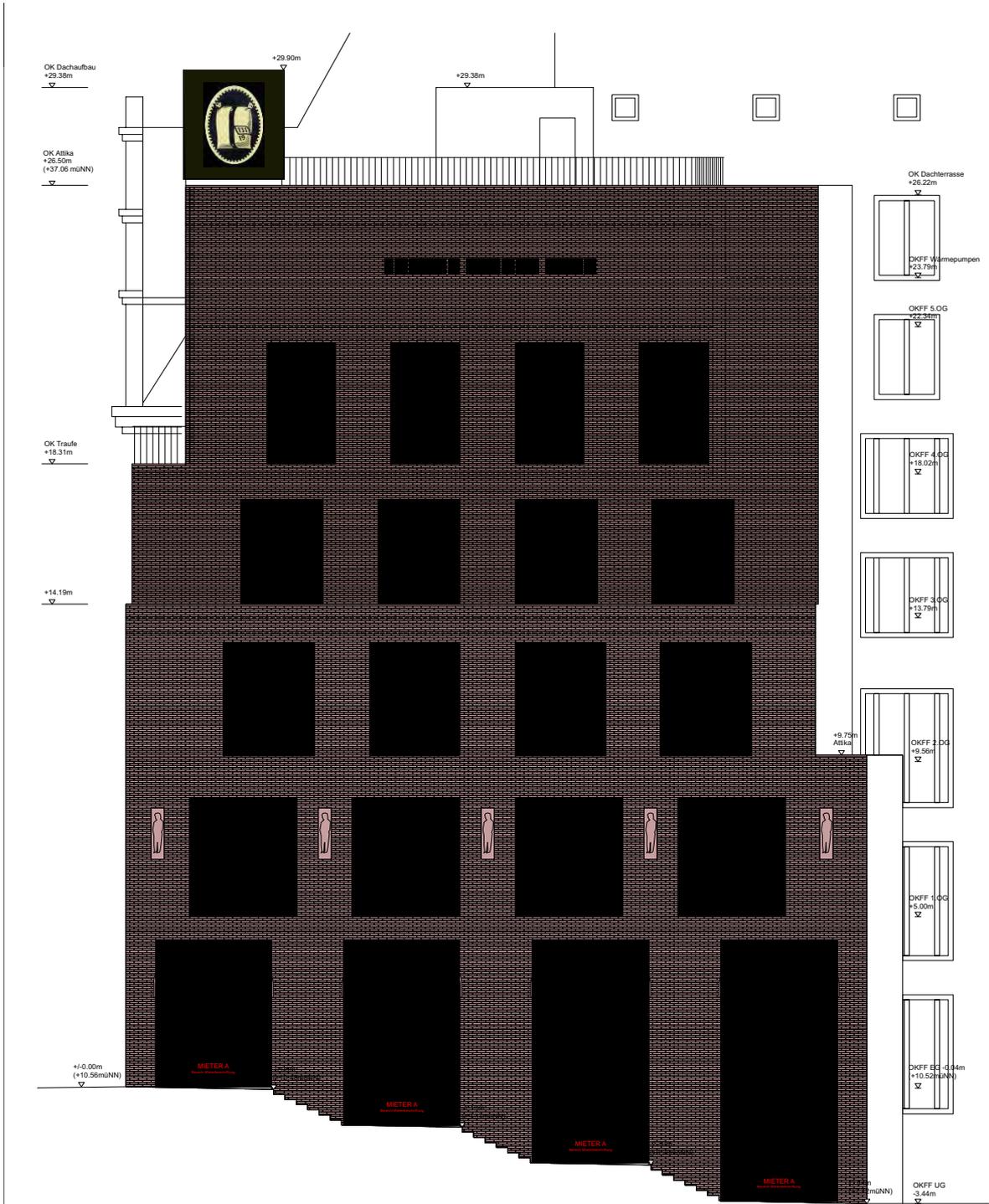
ENTWURF

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

FELGENDEHNER OLFS 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-Jacobe Haus, Oberstrasse 18-20, 28195 Bremen

Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 7: Ansicht Große Waagestraße

ENTWURF

MASSTAB: 1:100

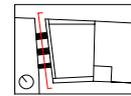
DATUM: 01.11.17

GEZ: FOK / AM

FORMAT: A3

PLANNUMMER: 020\_031

FELGENDREHER OLF'S 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, Oberstrasse 18-20, 28195 Bremen

Vorhaben- und Erschließungsplan - Anlage 8: Ansicht Jacobs-Hof

ENTWURF

MAßSTAB: 1:100

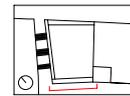
DATUM: 01.11.17

GEZ: FOK / AM

FORMAT: A3

PLANNUMMER: 020\_032

FELGENDREHER OLFS KÖCHLING ARCHITECTEN GMBH KLOSTERSTRASSE 44 10179 BERLIN 0049 30 60265030 WWW.F-O-K.NET MAIL@F-O-K.NET



+10.56mÜNN ± 0.00 = OKFF EG



**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

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

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

(Bearbeitungsstand: 13.09.2017)

**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 Obernstraße, Höchstmaß
- LH Lichte Höhe

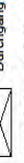
**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

-  Baugrenze
-  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**

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

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist als Ergänzung zum Bebauungsplan 130 zu verstehen und ist für die Dauer der Planzustimmungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 130**