Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

Drucksache / Bremische Bürgerschaft, Stadtbürgerschaft 9. Wahlperiode: 1975-79

(18.10.1976) Drucksache 9/152

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT **Drucksache 9 / 152 S**
Stadtbürgerschaft 18. 10. 76
9. Wahlperiode

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Papenstraße (einschließlich), Obernstraße, Hutfilterstraße, Bürgermeister-Smidt-Straße, Spitzenkiel und Wegesende

Bebauungsplan 1111

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird ein Bebauungsplan vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 26. August 1976 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Senat schließt sich diesem Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, die Bedenken und Anregungen in der empfohlenen Art zu behandeln und den Bebauungsplan mit Deckblatt** für das Gebiet zwischen Papenstraße (einschließlich), Obernstraße, Hutfilterstraße, Bürgermeister-Smidt-Straße, Spitzenkiel und Wegesende **zu beschließen** mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu gewähren ist, sofern sich für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzung des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer von der Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu übernehmen.

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für das Gebiet zwischen Papenstraße (einschließlich), Obernstraße, Hutfilterstraße, Bürgermeister-Smidt-Straße, Spitzenkiel und Wegesende wurde vom Stadtplanungsamt gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 24. April 1975 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird.

Die beigefügte Begründung erläutert den Plan, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

Gemäß § 2 Absatz 5 Bundesbaugesetz (BBauG) sind folgende Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Planes beteiligt worden:

die Oberpostdirektion Bremen
der Senator für Inneres
das Stadt- und Polizeiamt Bremen
die Feuerwehr Bremen
das Amt für Beiratsangelegenheiten Mitte
der Senator für Bildung
der Senator für Wissenschaft und Kunst
das Landesamt für Denkmalpflege
das Gewerbeaufsichtsamt
der Senator für Soziales, Jugend und Sport
der Senator für Gesundheit und Umweltschutz
der Senator für das Bauwesen — Landesplanung, Raumordnung —
der Senator für das Bauwesen — Stadtentwicklung —
der Senator für das Bauwesen — Straßen- und Brückenbau —
der Senator für das Bauwesen — Bauwirtschaft —
das Bauordnungsamt

das Amt für Wohnung und Städtebauförderung
das Hochbauamt
das Fernmeldetechnische Amt der Stadt Bremen
das Amt für Straßen- und Brückenbau
das Amt für Stadtentwässerung und Stadtreinigung
das Gartenbauamt
das Wasserwirtschaftsamt
die Kataster- und Vermessungsverwaltung
der Senator für Wirtschaft und Außenhandel
der Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr
das Hafenbauamt — Luftfahrtbehörde —
der Senator für Finanzen
das Liegenschaftsamt
die Handelskammer Bremen
die Handwerkskammer Bremen
die Bremer Straßenbahn AG
die Stadtwerke Bremen AG
die Bremer Parkplatz GmbH

Das Amt für Beiratsangelegenheiten Mitte hat mitgeteilt, daß der Stadtteilbeirat Mitte sich in seiner Sitzung vom 6. März 1975 zu dem Bebauungsplan 1111 wie folgt geäußert hat:

„Der Stadtteilbeirat Mitte erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen das bauliche Grundkonzept in dem Bebauungsplanentwurf. Da vorgesehen ist, ein städtebauliches Gutachterverfahren durchzuführen, fordern wir, daß dieses abgewartet werden soll, bevor die öffentliche Auslegung vorgenommen wird, da sich daraus Rückwirkungen auf den Bebauungsplan ergeben können.

Der Stadtteilbeirat Mitte äußert jedoch erhebliche Bedenken, daß die Nutzung aufgrund der gestiegenen Kosten auf die Stadt übergehen könnte und daß der Büroflächenbedarf in Bremen unvertretbar ausgeweitet werden wird, auch im Hinblick auf andere große Bauvorhaben in der Innenstadt. Deshalb muß der Beirat seine endgültige Zustimmung von der Kenntnis der endgültigen Nutzer abhängig machen.

Der Stadtteilbeirat Mitte hält seine Forderung nach Wohnungen aufrecht, um zur Belebung der Innenstadt beizutragen."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Anregung des Stadtteilbeirates Mitte bezieht sich auf das noch zu bebauende Grundstück im Nordosten des Ansgarikirchhofes.

Der städtebauliche Rahmenentwurf für dieses Grundstück wurde u. a. in mehreren Sitzungen mit dem Beirat für Stadtbildgestaltung erörtert. Entscheidend für die Beurteilung durch diesen Beirat war die städtebauliche bzw. räumliche Einordnung in das Gesamtgefüge dieses Bereiches. Die Beratungen in dem Beirat für Stadtbildgestaltung führten zu dem vorliegenden Entwurf. Der durch den Bebauungsplan festgesetzte Rahmen gewährleistet bei einer Bebauung die Erfüllung der aufgestellten Forderungen.

Das angesprochene städtebauliche Gutachterverfahren des Bauträgers soll zu einer differenzierten Aussage über die Gestaltung dieses Einzelbauwerkes führen, wobei die Grundbedingungen durch den Bebauungsplan gegeben sind. Insofern ist es nicht erforderlich, die öffentliche Auslegung erst nach dem Ergebnis des Gutachterverfahrens zu beschließen.

Der Bebauungsplan sieht städtebauliche Lösungen für den angesprochenen Bereich vor, Aussagen über den Nutzerkreis und den Zeitpunkt der Realisierung sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Der Forderung des Stadtteilbeirates Mitte nach Wohnungen in der Innenstadt wird insofern entsprochen, als im Bebauungsplan festgesetzt wird, daß Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Durch die so ausgewiesene Festsetzung kann jedoch nicht sichergestellt werden, daß bei einer späteren Durchführung tatsächlich Wohnungen gebaut werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hatte ebenfalls am 24. April 1975 die Auslegung des Planes gemäß § 2 Absatz 6 BBauG beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom 4. Juni bis 7. Juli 1975 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen.

Interessenten hatten in der Zeit vom 12. bis 29. Mai 1975 Gelegenheit, vom Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung im Amt für Beiratsangelegenheiten Mitte Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich der öffentlichen Auslegung des Planes sind sechs Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen.

Zu diesen Schreiben ist auszuführen:

1. Die Oberpostdirektion Bremen

hat gebeten, die im Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen als öffentliche Straßenflächen auszuweisen. Die Oberpostdirektion Bremen hat ferner darauf hingewiesen, daß durch die nach dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Bebauung (maximal achtgeschossig), welche die bereits vorhandene oder geplante angrenzende Bebauung überragt, die Ton- und Fernsehrundfunkversorgung beeinträchtigt werden könne. Der Grad der Beeinträchtigung sei abhängig von der Richtung zu den Sendern und dem Höhenunterschied der Bauten untereinander.

Es werde empfohlen, im Bedarfsfall eine Gemeinschaftsantennenanlage vorzusehen, an welche die zu versorgenden Grundstücke über Kabel anzuschließen wären.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Bei den im Bebauungsplan 1111 ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen handelt es sich um öffentlich-rechtliche Flächen.

Die mögliche Beeinträchtigung der Ton- und Fernsehrundfunkversorgung wird im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein und damit auch die im Bedarfsfall notwendigen Gemeinschaftsantennen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, aus den vorstehend geschilderten Gründen den Bebauungsplan nicht zu ändern.

2. Das Landesamt für Denkmalpflege

hat gebeten, folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen aufzunehmen:

„Gebäudefronten im Sichtbereich des Platzes vor dem Gildehaus zwischen Obernstraße und Ansgarikirchhof müssen horizontal und vertikal kleinteilig gegliedert werden. Als Fassadenverkleidung dürfen Holz bzw. Holzimitation, Aluminium sowie stark farbige Kunststoffe nicht verwendet werden. Werbeanlagen dürfen nur in der Schaufensterzone (Erdgeschoß) und in der Höhe des ersten Obergeschosses angebracht werden."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die vom Landesamt für Denkmalpflege geltend gemachten Anregungen sollen berücksichtigt werden. Planerische Bedenken bestehen nicht, daß gemäß § 9 Abs. 2 Bundesbaugesetz diese Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan, wie im Deckblatt ausgewiesen, zu ändern und somit den Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege zu entsprechen.

3. Die Firma Ristedt, das haus der mode, Bremen, Ansgaritorstraße 22,

hat Bedenken und Anregungen gegen den Plan geltend gemacht. Diese Bedenken und Anregungen werden von der Firma FINKE, Haus der Herrenkleidung, Bremen, Hutfilterstraße 1—5, geteilt.

Die Firma Ristedt hat sich zu dem Bebauungsplan im einzelnen wie folgt geäußert:

„Als Folge der Planung werden schwerwiegende Verkehrsprobleme auftreten, die insbesondere durch die geplante Verlegung der Ansgaritorstraße entstehen.

Wir als Anlieger der Wandschneiderstraße erleben tagtäglich in Verkehrs- und Geschäftsstoßzeiten, daß der Ausflußverkehr aus der Hochgarage Brill bereits heute äußerst schwierig ist. Dieser Verkehr wird bekanntlich einerseits in die Bürgermeister-Smidt-Straße, zum anderen über die Wandschneiderstraße in den jetzigen Verlauf der Ansgaritorstraße geleitet. Bei Stauungen in der Bürgermeister-Smidt-Straße, vor der sogenannten Turbinen-Kreuzung, ist die Ausfahrt durch die Wandschneiderstraße das einzige Ventil, um aus dem Parkhochhaus

herauszukommen. Schon jetzt ergibt sich häufig im Parkhaus ein stehender Ausflußverkehr mit umweltverschmutzenden Autoabgasen.

Bei Verlegung der Ansgaritorstraße auf Höhe der heutigen Einfahrt des Garagen-Hochhauses in Richtung Möbelhaus Thäte wird die Ausfahrmöglichkeit durch die Wandschneiderstraße nicht mehr möglich sein. Dies wird unserer Meinung nach zu nicht unerheblichen Verkehrsstörungen führen. Auch wenn man vielleicht auf seiten der Verkehrsplaner die Möglichkeit in Erwägung ziehen sollte, die Wandschneiderstraße trotzdem weiter für ausfließenden Verkehr in Richtung auf die neue Trasse der Ansgaritorstraße zu öffnen, werden sich unwahrscheinliche Probleme ergeben. Während heute der Verkehr direkt geradefließen kann, müßte nach der Neugestaltung der Fahrzeuglauf in einer Art S-Linie in die neue Straße einfließen, was wir in Anbetracht der Einfahrt des Garagen-Hochhauses und der Führung der neuen Straße für völlig unmöglich halten.

Darüber hinaus sind wir der Ansicht, daß die neue Führung der Ansgaritorstraße das geplante Geschäftsviertel, das in dem Neubau entstehen soll, unnatürlich in zwei Teile trennt. Unseres Erachtens wäre dabei der hintere Teil kaum lebensfähig. Wir würden dafür plädieren, es beim heutigen Lauf der Ansgaritorstraße zu belassen, die Vorderfront des geplanten Neubaues in Richtung auf die geplante Neustraße zurückzusetzen (dadurch würde kein Raumverlust entstehen), somit wäre das neue Geschäftsgelände ein Ganzes. Daß eine Straße vor dem Gesamtbau als Geschäftsviertel nicht schadet, sieht man im Fall Horten, wo auch die Hundestraße überquert werden muß. Da durch den Neubau die Frequenz des Parkhauses Brill noch weitaus größer werden dürfte, wäre die Ausfahrt in der gehabten Weise weiter möglich.

Ferner bitten wir, falls es doch bei der jetzigen Planung bleiben sollte, in der Folgeplanung zu berücksichtigen, daß die Wandschneiderstraße sowohl für unser Haus als auch für die Geschäfte der Hutfilterstraße die einzige Anliefermöglichkeit ist. Täglich kommen große Laster mit Anhängern in diese Straße, die einen größeren Radius zum Einbiegen benötigen. Diese Angelegenheit ist heute bei der jetzigen Straßenführung schon oft problematisch. Um unsere Afzelia-Holzfassade nicht zu beschädigen, wurde in Verbindung mit dem Straßen- und Brückenbauamt sowie Ihrer Behörde dafür gesorgt, daß an der Einfahrt Wandschneiderstraße feste Stahlbegrenzungspfähle gesetzt wurden (Holzpfähle wurden häufig umgefahren und abgebrochen), um sowohl eine Beschädigung unseres Hauses wie auch der Eckfront des Gewerbehauses zu vermeiden. Wir möchten Sie daher bitten, darauf zu achten, daß genügend Raum für spätere verkehrsplanerische Maßnahmen verbleibt.

Es ist uns bekannt, daß unsere Bedenken an und für sich weniger mit dem Bebauungsplan als mit dessen Folgeerscheinungen zu tun haben. Dennoch halten wir es für richtig und wichtig, auf diese Punkte hinzuweisen, zumal wir, wie gesagt, als Anlieger tagtäglich erleben, was hier passiert."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Ausfahrmöglichkeit aus der Wandschneiderstraße in Richtung Osten bleibt bei der Realisierung des Bebauungsplanes weiterhin bestehen.

Um die in der Begründung zum Bebauungsplan näher bezeichneten Ziele zu erreichen, ist es jedoch erforderlich, die Straße im Bereich des Ansgarikirchhofs in der geplanten Führung vorzusehen. Die Andienung mit Lastwagen ohne Anhänger bleibt über die geplante Straße in Richtung Osten weiterhin bestehen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, aus den vorstehend geschilderten Gründen den Bebauungsplan nicht zu ändern.

4. Herr Rechtsanwalt und Notar Dr. H. Lampe, Bremen, Marktstraße 3,

hat namens und in Vollmacht des Kaufmannes Reginald Meyer, Bremen, Am Wall 84, Bedenken und Anregungen geltend gemacht und diese wie folgt begründet:

„Auf dem vorgenannten Grundstück befindet sich ein fünfgeschossiges Gebäude, in dessen Erdgeschoß sich Läden und in dessen Obergeschossen sich Büro- und Wohnräume befinden. Der Bebauungsplan sieht vor, daß die ca. 32 m breite Hausfront an der Straße Spitzenkiel um etwa 3 m zurückverlegt wird, um Raum für eine geplante Verbreiterung der Straße Spitzenkiel zu schaffen. Diese Maßnahme soll in der Weise durchgeführt werden, daß ein Teil des Untergeschosses des Gebäudes abgebrochen und unterfangen wird und daß alsdann durch Schaf-

fung von Arkaden der Bürgersteig zurückverlegt wird. Hierdurch werden die sich über die gesamte Hausfront erstreckenden Läden, die eine Tiefe von 9 bis 12 m haben, um etwa ein Drittel ihrer Fläche verkleinert. Die gesamte Fläche der dort befindlichen drei Läden beträgt ca. 245 qm.

Dieser beabsichtigte Eingriff in die Substanz des vorbezeichneten Grundstückes begegnet schwersten Bedenken, weil sowohl die Durchführung der erforderlichen baulichen Veränderungen als auch die Folgewirkungen von so großer wirtschaftlicher Bedeutung sind, daß die Frage gestellt werden muß, ob es, wenn man die Verbreiterung der Straße Spitzenkiel für zwingend hält, nicht sinnvoller ist, das gesamte Gebäude zu übernehmen und es alsdann fiskalisch am günstigsten zu verwerten. Wenn hingegen die Stadtgemeinde den beabsichtigten Eingriff in das Eigentum des gegenwärtigen Grundstückseigentümers durchführt, so muß sie mit folgenden eigenen Aufwendungen und Entschädigungsansprüchen, die zur Zeit nur dem Grunde nach umrissen und der Höhe nach noch nicht beziffert werden können, rechnen:

a) Baukosten, die durch einen Teilabbruch des Untergeschosses des 5stöckigen Gebäudes, durch Unterfangen der darüber liegenden Geschosse und durch die Errichtung der Arkaden entstehen werden.

b) Kosten für den Umbau und die innere Umgestaltung sämtlicher Läden.

c) Entschädigung des Grundstückseigentümers für den in Anspruch zu nehmenden Grund und Boden gemäß § 95 Bundesbaugesetz.

d) Entschädigung für die sonstigen Vermögensnachteile, die dem Grundstückseigentümer entstehen werden gemäß § 96 Bundesbaugesetz.

   Hierzu gehören in erster Linie:

   aa) die Wertminderung, die das gesamte Hausgrundstück durch die Inanspruchnahme eines wesentlichen Teiles des Erdgeschosses für öffentliche Zwecke erleidet; dabei ist zu berücksichtigen, daß die gegenwärtig architektonisch harmonische Gesamtstruktur des Gebäudes sich durch den Eingriff nachteilig verändern wird, was zu einer wesentlichen Minderung des Verkehrswertes führen muß. Es tritt somit ein erheblicher Substanzverlust ein.

   bb) Minderung des Ertragswertes des Grundstückes, der dadurch eintreten wird, daß die Mieten für die im Erdgeschoß befindlichen Läden sich verringern werden, und zwar nicht nur in derjenigen Proportion, die sich aus dem Verhältnis der bisherigen zur neuen Ladengröße ergibt, sondern mit Rücksicht auf den wesentlich schlechter werdenden Zuschnitt der Ladenflächen überproportional; darüber hinaus ist auch mit Mieteinbußen aus der Vermietung in den oberen Geschossen zu rechnen, denn die oben erwähnte Strukturveränderung des Gesamtobjektes wird auch den Nutzungswert der Obergeschosse beeinträchtigen. Da es sich bei den Ertragsminderungen um Dauerschäden handelt, wird der jährliche Ertragsausfall durch Anwendung des Multiplikators 25 kapitalisiert werden müssen.

Aus alledem ergibt sich, daß eine Realisierung des beabsichtigten Eingriffes in das Grundstück meines Mandanten zu so erheblichen finanziellen Aufwendungen der Stadtgemeinde führen wird, daß die eingangs vorgetragenen Bedenken berechtigt sind."

In einem weiteren Schreiben werden Bedenken erhoben,

„weil das unmittelbar an die Rückfront des Grundstückes meines Mandanten angrenzende Grundstück — Flurstück 329 — im vorgenannten Planentwurf als bebaubare Grundstücksfläche ausgewiesen ist. Dort befand sich bisher eine nicht bebaute Freifläche. Sollte das Flurstück 329 entsprechend seiner Ausweisung als überbaubare Grundstücksfläche genutzt werden, würden die an der Rückfront des Hauses meines Auftraggebers liegenden Fenster zum größten Teil zugemauert werden müssen. Hierdurch würde ein erheblicher Eingriff in die Substanz des Grundstückes stattfinden, der eine funktionsgerechte Verwendung der an der Rückfront liegenden Räumlichkeiten nicht mehr zulassen würde.

Ersatzlösungen für die bisher unmittelbar ins Freie führenden Fenster, die allesamt baulich genehmigt und abgenommen sind, sind aus baulichen Gründen nicht möglich. Durch einen Anbau an die Rückfront würden schließlich zwei nach der Bremischen Landesbauordnung möglicherweise unzulässige Innenlichtschächte entstehen.

Ob für den durch den Anbau erfolgten Entzug von Licht und Luft Ersatz durch

künstliche Belüftung geschaffen werden kann, ob dies baurechtlich zulässig wäre und welche Kosten damit verbunden wären, kann zur Zeit nicht abgeschätzt werden.

Es läßt sich jedoch bereits jetzt feststellen, daß die Ausweisung des benachbarten Flurstückes 329 als überbaubare Grundstücksfläche und der hiernach zulässige Anbau zu so erheblichen finanziellen Aufwendungen führen würde, daß der Entwurf des Bebauungsplanes in seiner vorliegenden Fassung kaum bestehen bleiben kann, es sei denn, die Stadtgemeinde entschließt sich zur Übernahme des gesamten Grundeigentums meines Auftraggebers."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die im Bebauungsplan vorgesehene Verbreiterung der Straße Spitzenkiel ist aufgrund des sich aus diesem Innenstadtbereich ergebenden Verkehrsaufkommens erforderlich. Die als langfristig anzusehende Realisierung dieser Verbreiterung, die für den Fußgänger vorbehaltene Arkaden vorsieht, dient dem Ziel, eine ausreichende Fußwegbreite zu schaffen.

Entschädigungsfragen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Derartige Ansprüche können nach Beschlußfassung des Bebauungsplanes an die dafür ständigen Gremien gestellt werden.

Die Frage des Abstandes bei einer Bebauung des noch nicht bebauten Grundstückes zu dem Gebäude des Einwendenden und die damit verbundene Gewährung der Belichtung von Räumen wird im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, aus den vorstehend geschilderten Gründen den Bebauungsplan unverändert zu lassen.

5. Herr Rechtsanwalt und Notar Dr. jur. H. Wolff, Bremen, Sögestraße 18/20, hat namens und in Vollmacht der Firma Grundstücks-Gesellschaft Thäte mbH., die Eigentümerin des Grundbesitzes Ansgarikirchhof Nr. 2—6 und Wegesende 25—26 ist, Bedenken und Anregungen geltend gemacht und sich wie folgt geäußert:

„Durch den ausgelegten Bebauungsplan 1111 werden die Interessen meiner vorgenannten Mandanten entscheidend **negativ** beeinflußt bzw. beeinträchtigt. Das sieht im einzelnen wie folgt aus:

Meine Mandanten erwarben im Jahre 1953 den eingangs erwähnten Grundbesitz zum Betriebe eines Möbel-Einzelhandelsgeschäftes mit der Zugangsmöglichkeit für das Publikum vom Ansgarikirchhof aus. Dementsprechend ist seitdem die Hauptzugangsmöglichkeit zu den Geschäftsräumen meiner Mandantin der Ansgarikirchhof gewesen. Es läßt sich statistisch leicht beweisen, daß mindestens 80 Prozent aller Käufer von dem Ansgarikirchhof aus den Zugang zu den Geschäftsräumen nimmt.

Durch den Bebauungsplan wird dieser Geschäftsverkehr aus zweierlei Gründen fast vollständig zum Erliegen kommen. Die Gründe sind folgende:

a) Die Ansgaritorstraße wird nach der Unterstraßendurchführung unmittelbar vor den Schaufenstern und dem Eingang der Geschäftsräume meiner Mandanten übererdig geführt. Jeder Kaufinteressent wird daher gezwungen, diese Verkehrsader zu Fuß zu überkreuzen. Es bedarf keiner Diskussion, daß dieses Kaufinteressenten abhält, zu den Geschäftsräumen meiner Mandanten zu gelangen, wie ja bereits dadurch erwiesen ist, daß der Passageneingang am Wegesende schon jetzt nur sehr schwach frequentiert wird. Hinzu tritt noch das psychologische Moment, daß der Kaufinteressent, wenn er die Straße überquert, befürchtet, nicht rechtzeitig erkennen zu können, welcher Verkehr aus dem Tunnel herauskommt.

b) Das neben meiner Mandantin gelegene Packhaus der Firma Hertie zieht schon jetzt einen erheblichen Lkw-Verkehr an sich, welcher zudem nicht minuziös abgefertigt werden kann. Dadurch werden auf der Tunnelseite und auf der Strecke zwischen Tunnelende und Packhaus von Hertie, also genau vor den Schaufenstern meiner Mandantin, erhebliche Verkehrsstauungen erfolgen, welche einerseits den freien Blick auf die Geschäftsräume meiner Mandanten behindern, andererseits die Kaufinteressenten noch mehr abhalten wird, diese Straße zu überqueren, um zu den Geschäftsräumen meiner Mandanten zu gelangen.

   Schon allein durch die Straßenführung betreffend der Ansgaritorstraße zur Papenstraße wird daher mit Mitteln der Stadtplanung ein enteignungsgleicher Eingriff in das Eigentum meiner Mandanten vorgenommen.

c) Der Ansgarikirchhof ist von alters her, sowohl von der Obernstraße kommend als auch von der Papenstraße aus, frei einsichtsfähig gewesen. Durch die Straßenbrücke, welche die Firma Hertie errichten konnte, ist der Blick der Kaufinteressenten auf die Geschäftsräume meiner Mandanten von der Papenstraße aus bereits erheblich beeinträchtigt. Mit dem Bebauungsplan 1111 wird der Blick, von der Obernstraße kommend, fast vollständig beseitigt, da zwischen der äußeren Baugrenze im Gebiet MK IV und der hinteren Gebäudekante des jetzt vorhandenen Kaufhauses Hertie nur noch ein Abstand von 8 m gegeben ist. Durch diese 8 m wie auch durch die Straßenbrücke des Kaufhauses Hertie wird bewirkt, daß der Ansgarikirchhof als solcher zu einem reinen Hinterhof wird und die Geschäftsmöglichkeiten meiner Mandantin auf ihrem Grundstück fast vollständig beseitigt werden.

Es wird also durch den Bebauungsplan 1111 in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb meiner Mandantin eingegriffen wie auch der Gemeingebrauch meiner Mandantin am Ansgarikirchhof unrechtmäßigerweise eingeschränkt.

d) Meine Mandanten sind alleinige Eigentümer des Flurstückes 342/1 und zu einem Viertel Anteil Eigentümer des Flurstückes 312. Miteigentümer des Flurstückes 312 ist zur Hälfte bisher die Firma Karstadt gewesen, während ein weiteres Viertel unbekannten Eigentümern gehört. Auf dem Flurstück 312 haben meine Mandanten ein Überwegungsrecht. Ebenso haben meine Mandanten ein Überwegungsrecht auf dem Flurstück 313/4.

Die vorbehandelten drei Flurstücke wurden im Zuge des Um- bzw. Neubaues meiner Mandanten am Wegesende im Jahre 1965 von der Bauverwaltung im Rahmen der Baugenehmigung entscheidend berücksichtigt, und zwar dadurch, daß verlangt wurde, daß eine aus zwei Fahrbahnen bestehende Straße über diese Flurstücke vom Wegesende aus zum Ansgaritor führe, was zudem wegen der Ausfahrt am Ansgarikirchhof zu einer baulichen Veränderung des meinen Mandanten gehörigen Flurstückes 311/1 führte. Die Ausfahrt endet unmittelbar am Ansgarikirchhof dort, wo die Tunnelstraße wieder zur Erdoberfläche führt. Das ist ein verkehrstechnisches Unding. Dadurch wird der Verkehr auf der Ansgaritorstraße wie auch auf der vorgeschilderten zweibahnigen Straße über den Grundbesitz bzw. die Überwegungsrechte meiner Mandanten entscheidend gefährdet. Sollte die seinerzeit auf Verlangen der Bauverwaltung im Baugenehmigungsverfahren errichtete Zufahrtsmöglichkeit zum Ansgarikirchhof im Zuge des neuen Bebauungsplanes genommen werden, so bedingt dieses einen enteignungsgleichen Eingriff in die Rechte meiner Mandanten und eine volle Entschädigung für den seinerzeitigen Bauaufwand sowie in der Zwischenzeit durch den Bauaufwand und durch die nicht durchgeführte Nutzung entstandenen Schäden. Im übrigen haben meine Mandanten ein Sondernutzungsrecht durch diese Zufahrt zum Ansgarikirchhof, welches durch den Bebauungsplan nicht beseitigt werden kann.

e) Im Bebauungsplan ist auf den Grundstücken Wegesende 27 und 28 eine Arkade bzw. ein Durchgang gekennzeichnet. Durch die Baugenehmigung, welche meine Mandanten im Jahre 1966 erhielten, ist dieses längst überholt. Die Grundstücke sind völlig überbaut. Der Bebauungsplan ist hier direkt falsch.

Zusammenfassend ist folgendes zu sagen:

a) Der Bebauungsplan 1111 ist verkehrstechnisch irreal. Ein kurzes Tunnelstück endet oberflächenmäßig genau vor der Ausfahrt aus dem Grundstück meiner Mandanten. Außerdem führt die Ansgaritorstraße auf dem Ansgarikirchhof zu einem verkehrstechnischen Chaos infolge des Packhauses der Firma Hertie.

b) Der Bebauungsplan 1111 bringt es mit sich, daß der Ansgarikirchhof in das Hinterhofmilieu herabsinkt. Dadurch wird der Betrieb eines Möbel-Einzelhandelsgeschäftes dort unmöglich und der Grundbesitz meiner Mandanten seiner Zweckbestimmung entfremdet.

c) Der Bebauungsplan 1111 begünstigt ausschließlich den Grundbesitz der Neuen Heimat in der Ansgaritorstraße und am von der Obernstraße aus begehbaren Teil des Ansgarikirchhofes.

Namens, auftrags und in Vollmacht meiner Mandanten mache ich das Vorstehende als Einspruch bzw. Bedenken gegenüber dem ausgelegten Bebauungsplan 1111 geltend."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan verändert nicht die Notwendigkeit, daß Fußgänger die jetzt vorhandene Straße Ansgarikirchhof überqueren müssen, um zu dem Geschäft des Einwendenden zu gelangen. Insofern ergibt sich durch die geplante geänderte Führung der Straße Ansgarikirchhof keine Veränderung gegenüber den augenblicklichen Gegebenheiten.

Die im Deckblatt nachrichtlich eingetragene Fußwegbreite vor dem Geschäft des Einwendenden beträgt 4,50 m, d. h., es wird ein Fußweg geschaffen werden, der dem Fußgänger erlaubt, sich frei und sicher zu bewegen. Die in einem Teilbereich vorgesehene Überbauung der Straße Ansgarikirchhof stellt sich nicht, wie von dem Einwendenden beschrieben, als abgesenkter Tunnel dar, sondern wird durch die auf beiden Seiten der ebenerdig geführten Straße vorgesehenen Geschäfte einen Passagencharakter erhalten. Die geplante Führung der Straße Ansgarikirchhof verändert auch nicht das vom Einwendenden gesehene Problem der Verkehrsstauungen, bedingt durch die Anlieferung der Firma Hertie. Das vom Einwendenden angesprochene Problem der Verkehrsstauungen kann nur durch entsprechende Verkehrsregelungen gelöst werden.

Der vom Einwendenden geäußerte Hinweis, daß sich durch die vorgesehene Bebauung Blickbeziehungen verändern, ist richtig. Entscheidend für die geschäftliche Situation des Betriebes des Einwendenden ist jedoch die Umgestaltung des Bereiches Ansgarikirchhof und des zwischen Hertie und dem Geschäft des Einwendenden liegenden Platzes, d. h., durch die vorgesehene Bebauung wird der Gesamtbereich in bezug auf Einkaufsaktivitäten durch die Schaffung von weiteren Läden verbessert, und somit wird auch der Betrieb des Einwendenden besser in das Gesamtgefüge der Innenstadt einbezogen.

Von Bedeutung ist ferner, daß die bislang den Platz zwischen Hertie und dem Geschäft des Einwendenden durchschneidende Straße parallel zu der vorhandenen Bebauung geführt wird und somit der sich bildende Platz in die Fußgängerzonen einbezogen wird.

Die angesprochene Ausfahrmöglichkeit bleibt weiterhin bestehen und wird nicht gefährdet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1111 wurden die vorhandenen Katasterunterlagen verwandt. In diesen Unterlagen wurde der veränderte Zustand im Bereich Wegesende 27 und 28 noch nicht berücksichtigt. Diese Katastereintragung hat jedoch keine Bedeutung bezüglich der Festsetzungen im Bebauungsplan 1111.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan aus den vorstehend geschilderten Gründen unverändert zu lassen.

6. Die Aufbaugemeinschaft Bremen, Bremen, Katharinenklosterhof 8—10,

hat gegen den Bebauungsplan 1111 Bedenken und Anregungen geäußert und im einzelnen wie folgt geschrieben:

„a) Der jetzige Bebauungsplan beachtet nicht alle planerischen Vorüberlegungen, die in einem Zusammenhang zu sehen sind, so z. B.

aa) Die seit Jahrhunderten bestehende relativ großzügige Optik des Ansgarikirchhofes geht durch die Anordnung eines Quergebäudes völlig verloren. Optisch wird der Platz halbiert in einen Vorder- und Hinterhof, statt die Durchlässigkeit zum Wegesende und zur Knochenhauerstraße zu erhalten.

bb) Dies begann mit der Aufgabe des historischen Grundrisses der Ansgarikirche zugunsten des Hertie-Kaufhauses und dem Bau der Überbrückung vom Kaufhaus zum Hertie-Lagerhaus Papenstraße/Wegesende.

cc) Dem Handelshaus Möbel-Groß-Lager Gustav Thäte wurden beachtliche Auflagen und Leistungen abverlangt. Um den Wirtschafts- und Versorgungsverkehr des Betriebes sicherzustellen, wurde die Anlegung einer sogenannten Versorgungsstraße vom Wegesende durch das Grundstück zum Ansgarikirchhof an der Nordseite erzwungen.

b) Von allen Beteiligten wurde es als eine Selbstverständlichkeit angesehen, daß für das ‚Handelshaus Thäte', nachdem man die alten historischen Fluchtlinien beim Bau von Hertie verlassen hatte, die Zuwegung und der Einblick auf das Handelshaus nicht noch weiter verschlechtert werden.

Der vorgelegte Bebauungsplan beachtet diese alten Grundsatzabsprachen in keiner Weise, sondern läßt eine Art Ladehof (Hinterhof) zwischen Hertie und Thäte entstehen, statt durch Wegnahme der Uhrenparkplätze alles übersichtlicher zu gestalten.

c) In diesem Zusammenhang ist auch wissenswert, wie das Grundstück des neuen Bebauungsplanes in die Hand eines Besitzers gegenüber der alten geschichtlichen Vielfalt gekommen ist. Nach dem Kriege hat ein bekanntes Bremer Kaufhaus eine beachtliche Anzahl von ‚Minigrundstücken' (40, 80 und 100 qm Größe) im Altstadtbereich aufgekauft. Später hat dann die Stadt diesem Kaufhaus den Weg der Zusammenlegung der vielen Einzelgrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes 1111 ermöglicht.

   Außerdem hat dieser Eigentümer, der die Hilfe der Stadt für die Zusammenlegung der Splittergrundstücke erhielt, beim Verkauf des Grundstückes an Dritte die Bedingung auferlegt — keine Ansiedlung eines Kaufhauses —. Diese Hilfe darf nicht dazu führen, daß über einen neuen Bebauungsplan alte typische bremische Handelshäuser in eine ‚Hinterhofatmosphäre' verplant und verbaut werden.

d) Der Wunsch von Mitgliedern des Stadtteilbeirates, hier Wohnungen mit vorzusehen, zeugt von einer Unkenntnis der Zusammenhänge des Gefüges der Altstadt. Im neuesten Werk von Professor Tamms ‚Menschen, Städte, Brücken' ist z. B. über Wohnen in der Stadtmitte folgender Gedanke zu finden:

   ‚Es genügt allerdings nicht, Pläne aufzustellen, um durch Erhaltung von Wohnungen in Innenstädten die Lebendigkeit solcher Stadtteile sicherzustellen. Das geht am Thema vorbei und ist deshalb ohne Erfolgschancen. Nach Urbanität wird heute vielfach gerufen. Viele verstehen darunter eine am Tage und in der Nacht lebendig quirlende Innenstadt. Das ist der Wunschtraum fast jedes Kommunalpolitikers; er glaubt, dies seinen Mitbürgern schuldig zu sein.'

   Das Grundstück wird zur Zeit wieder auf dem Markt angeboten. Daher bitten wir, das Bebauungsplanverfahren solange ruhen zu lassen, bis ein Bauherr vorhanden ist, der überzeugend und zuverlässig darstellen kann, daß er sein Bauvorhaben ausführen will."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Dieses Schreiben ging nach Beendigung der Auslegungszeit ein. Wir bitten, das Schreiben so zu behandeln, als ob es termingerecht eingegangen wäre.

Der Bebauungsplan 1111 sieht eine Verschiebung der Straße Ansgarikirchhof nach Nordosten vor, um im Norden des Ansgarikirchhofes eine für den Fußgänger zugängliche Randbebauung zu ermöglichen und um das Gefüge eines maßstäblichen geschlossenen Platzes zu erreichen. Die Zielsetzung einer Randbebauung im Norden des Platzes Ansgarikirchhof lag bereits dem Bebauungsplan 452 zugrunde, allerdings mit dem Unterschied, daß die Straße vor der nördlichen Randbebauung verlief.

Die Befürchtung der Aufbaugemeinschaft Bremen, daß die seit Jahrhunderten bestehende Optik des Ansgarikirchhofes durch die Anordnung eines Quergebäudes verlorengeht und eine damit verbundene Halbierung in einen Vorder- und Hinterhof entsteht, wird nicht geteilt. Durch die zur vorhandenen Bebauung parallel verlaufende Führung der bislang den Platz zwischen Hertie und dem Geschäft des Einwendenden durchschneidende Straße wird der sich bildende Platz in die Fußgängerzone einbezogen.

Die Bedenken der Aufbaugemeinschaft Bremen, daß die Zuwegung im Hinblick auf den Versorgungs- und Wirtschaftsverkehr auf das „Handelshaus Thäte" noch weiter verschlechtert wird, tritt nicht ein, denn, wie bereits ausgeführt, verändert der Bebauungsplan nicht die Anlieferungsmöglichkeiten. Insofern ergibt sich durch die Änderung der Führung der Straße Ansgarikirchhof keine Veränderung gegenüber den augenblicklichen Gegebenheiten.

Auf die Befürchtung der Aufbaugemeinschaft Bremen, daß sich der Einblick auf das „Handelshaus Thäte" verschlechtert, ist zu sagen, daß als entscheidend für die geschäftliche Situation des Betriebes jedoch die Umgestaltung des Bereiches Ansgarikirchhof und das zwischen Hertie und dem Geschäft des Einwendenden liegenden Platzes ist. Durch die vorgesehene Bebauung wird der Gesamtbereich in bezug auf Einkaufsaktivitäten durch die Schaffung von weiteren

Läden verbessert. Somit wird auch der Betrieb des „Handelshauses Thäte" besser in das Gesamtgefüge der Innenstadt einbezogen.

Es sei ferner darauf hingewiesen, daß der städtebauliche Rahmenentwurf für dieses Grundstück u. a. in mehreren Sitzungen mit dem Beirat für Stadtbildgestaltung erörtert wurde. Entscheidend für die Beurteilung durch diesen Beirat war die städtebauliche bzw. räumliche Einordnung in das Gesamtgefüge dieses Bereiches. Die Beratungen mit dem Beirat für Stadtbildgestaltung führten zu dem vorliegenden Entwurf. Der durch die Bebauung festgesetzte Rahmen ermöglicht bei einer Bebauung die Schaffung von Wohnungen. Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, daß Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Durch die so ausgewiesene Festsetzung kann jedoch nicht sichergestellt werden, daß bei einer späteren Durchführung tatsächlich Wohnungen gebaut werden.

Daß das Grundstück, wie von der Aufbaugemeinschaft Bremen angenommen, auf dem Markt angeboten wird, kann nicht für die Gemeinde im Hinblick auf die an dieser Stelle zu treffenden Überlegungen von Bedeutung sein.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, aus den vorstehend genannten Gründen den Bedenken und Anregungen der Aufbaugemeinschaft Bremen nicht zu entsprechen und den Bebauungsplan nicht zu ändern.

Der Stadtteilbeirat Mitte beim Amt für Beiratsangelegenheiten Mitte hat sich in der Sitzung vom 1. März 1976 mit den eingegangenen Bedenken und Anregungen befaßt.

Das Amt für Beiratsangelegenheiten Mitte hat mit Schreiben vom 2. April 1976 folgendes mitgeteilt:

„An der Aktualität der Stellungnahme des Stadtteilbeirates Mitte vom 6. März 1975 hat sich nichts geändert. Während dem Stadtteilbeirat am 6. März 1975 erklärt wurde, daß ein städtebauliches Gutachterverfahren nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs durchgeführt werden sollte, heißt es jetzt, daß der Grundstückseigentümer (Neue Heimat) die Beschlußfassung des Bebauungsplanes abwarten will, bevor er ein derartiges Verfahren durchführt. Mittlerweile ist zu hören, daß behördenintern an Bauentwürfen gearbeitet wird. Somit dürfte sich die Absichtserklärung bezüglich eines Gutachterverfahrens als Hilfeleistung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erweisen.

Der Stadtteilbeirat vermißt die Ausweisung eines öffentlichen Durchganges vom Ansgaritorplatz durch den vorgelagerten viergeschossigen Baukörper. Wenn dies nicht sichergestellt wird, muß befürchtet werden, daß der Fußgänger an dem gesamten Gebäudeteil vorbei muß, um in das Hauptgebäude an der Ansgaritorstraße zu gelangen.

Die Eingaben gegen den Bebauungsplan Nr. 3 und 4 werden in keiner Weise berücksichtigt. Zur Eingabe 4 stellt sich der Stadtteilbeirat Mitte auf den Standpunkt, daß auf die Ausweisung von öffentlichen Arkaden an der Straße Spitzenkiel und die Ausweisung einer fünfgeschossigen Ausnutzung mit der Grundflächenzahl 0,8 und der Geschoßflächenzahl 3,5 für die beiden Grundstücke Ansgaritorstraße 10 und 11 verzichtet werden muß. Durch diese Ausweisung, die baurechtlich im Falle der beiden Grundstücke an der Ansgaritorstraße nicht genehmigungsfähig wäre und im Falle der Verwirklichung der Arkaden zu einem totalen Abriß des gesamten Gebäudebestandes (Friesenhaus) führen würde, würde ein unzulässiger, erheblicher psychologischer Druck auf die jetzigen Eigentümer der Grundstücke am Spitzenkiel ausgeübt werden. Da der Spitzenkiel auf unabsehbare Zeit die Ausfahrt aus der Verkehrszelle darstellt, dürfte auch die Schaffung von Arkaden, verbunden mit sehr hohem Aufwand, nicht dazu führen, daß diese Fußwegverbindung in so starkem Maße angenommen wird, wie es die erforderlichen Investitionen erforderten.

Der Stadtteilbeirat Mitte vermißt jede Aussage in der Deputationsvorlage zu der von ihm bereits im Juni 1973 angeregten Überprüfung der Erschließung der geplanten Tiefgarage. Der Stadtteilbeirat hatte seinerzeit vorgeschlagen, die Tiefgarage über die Ansgaritorstraße/Ansgarikirchhof anzufahren und über die Straßen Wegesende/Spitzenkiel zu verlassen.

Der Stadtteilbeirat Mitte sieht weiter in der Begründung zum Bebauungsplan, daß der Bebauungsplan den Zielen der Gesamtstadt aus der Sicht der Stadtentwicklung entspräche, da er die oberzentralen Funktionen der City stärke, einen erheblichen Widerspruch zu der ebenfalls geäußerten Absicht, gerade in der Stadt-

entwicklung verstärkt die Stadtteile außerhalb der Bremer City fortzuentwickeln in Richtung zu in sich lebensfähigen Einheiten.

Desgleichen wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter II. die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Bebauungsplan so hoch festgesetzt, daß ein Ausgleich gem. § 17 Abs. 9 Baunutzungsverordnung nicht erfolgen kann.

Der Stadtteilbeirat Mitte stimmt schließlich mit der Aufbaugemeinschaft Bremen darin überein, daß es nicht genüge, Pläne aufzustellen, um durch Erhaltung von Wohnungen in Innenstädten die Lebendigkeit solcher Stadtteile sicherzustellen. Die unterschiedliche Auffassung zwischen Stadtteilbeirat Mitte und Aufbaugemeinschaft Bremen besteht darin, daß die Aufbaugemeinschaft Bremen nach wie vor die Auffassung vertritt, daß auch für die Zukunft in der Stadtentwicklung von einem zentralen Stadtmodell ausgegangen werden soll. Demgegenüber ist der Stadtteilbeirat Mitte seit mehreren Jahren der Auffassung, daß es Aufgabe der zukünftigen Stadtentwicklung ist, die Stadtteile außerhalb der Bremer Innenstadt stärker zu fördern, was insbesondere durch Umlenkung von staatlichen Investitionen in diese Bereiche erfolgen muß.

Abschließend darf ich noch einmal unter Bezugnahme auf den Beschluß des Stadtteilbeirates vom 6. März 1975 zusammenfassen, daß es nach wie vor Auffassung des Beirates ist, auch im Hinblick auf die Erfahrungen mit dem Bebauungsplan 1100 mit der Beschlußfassung über den Plan 1111 solange zu warten, bis die Bebaubarkeit der noch bebaubaren Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sichergestellt ist."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die zu der Anhörung der Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahme des Amtes für Beiratsangelegenheiten Mitte vom 6. März 1975 wurde anläßlich des Beschlusses über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes von der Deputation für Bau und Raumordnung behandelt. Die Deputation für Bau und Raumordnung hat in ihrer Sitzung am 24. April 1975 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Anregung des Stadtteilbeirates Mitte bezieht sich auf das noch zu bebauende Grundstück im Nordosten des Ansgarikirchhofes.

„Der städtebauliche Raumentwurf für dieses Grundstück wurde u. a. in mehreren Sitzungen mit dem Beirat für Stadtbildgestaltung erörtert. Entscheidend für die Beurteilung durch diesen Beirat war die städtebauliche bzw. räumliche Einordnung in das Gesamtgefüge dieses Bereiches. Die Beratungen in dem Beirat für Stadtbildgestaltung führten zu dem vorliegenden Entwurf. Der durch den Bebauungsplan festgesetzte Rahmen gewährleistet bei einer Bebauung die Erfüllung der aufgestellten Forderungen. Das angesprochene städtebauliche Gutachterverfahren des Bauträgers soll zu einer differenzierten Aussage über die Gestaltung dieses Einzelbauwerkes führen, wobei die Grundbedingungen durch den Bebauungsplan gegeben sind."

Die Stellungnahme gilt auch für die in dem Schreiben des Beirates anläßlich der Behandlung der Bedenken und Anregungen wiederholte Auffassung.

Der vom Amt für Beiratsangelegenheiten angeregte öffentliche Durchgang durch den ca. 40 m langen vorgelagerten Baukörper wird nicht für erforderlich gehalten, da er in dem Gesamtnetz der Fußwegbeziehung der Innenstadt keine Bedeutung hat. Private Durchgänge läßt der Plan jedoch zu.

Die Bedenken, die unter 3. und 4. angeführt sind, werden in den Stellungnahmen behandelt und führen aufgrund der dem Bebauungsplan 1111 zugrunde liegenden planerischen Zielsetzung zu der Empfehlung der Deputation für Bau und Raumordnung, den Bebauungsplan unverändert zu lassen.

Auch die in dem Schreiben des Amtes für Beiratsangelegenheiten angeführten Bedenken bezüglich der vorgesehenen Arkaden am Spitzenkiel werden in der Stellungnahme zu 3. behandelt.

Die Erschließung einer möglichen Garagenanlage kann nur im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Es besteht kein Widerspruch in der Begründung zum Bebauungsplan, daß aus den Zielen der Gesamtstadt heraus die oberzentralen Funktionen der City gestärkt werden sollen zu der Absicht, die Stadtentwicklung verstärkt auch innerhalb der Stadtteile außerhalb der City fortzuentwickeln. Die Stadtentwicklung geht davon aus, daß die weitere Siedlungsentwicklung auf die City als wirtschaftliches und

kulturelles Zentrum auszurichten ist und gleichzeitig die Entwicklung von attraktiven Nebenzentren zu fördern ist.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan über das Maß der baulichen Nutzung, die eine Überschreitung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung zulassen, erfolgen nicht aufgrund des § 17 Abs. 9 BauNVO, wie vom Beirat geschrieben, sondern aufgrund des § 17 Abs. 8 BauNVO. Der § 17 Abs. 8 BauNVO sieht vor, daß in Gebieten, die vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut waren, die Höchstwerte überschritten werden können, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Der nach § 17 Abs. 9 geforderte Ausgleich wird nach § 17 Abs. 8 nicht gefordert und ist deswegen hier nicht anzuwenden.

Dieser Bebauungsplan, durch den ein früher beschlossener Bebauungsplan außer Kraft gesetzt wird, sieht städtebauliche Lösungen für den angesprochenen Bereich vor. Aussagen über den Zeitpunkt der Realisierung sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, aus den vorstehend genannten Gründen den Bedenken und Anregungen des Stadtteilbeirates Mitte bzw. denen des Amtes für Beiratsangelegenheiten Mitte nicht zu entsprechen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, die Bedenken und Anregungen in der empfohlenen Art zu behandeln und den Bebauungsplan mit Deckblatt für das Gebiet zwischen Papenstraße (einschließlich), Obernstraße, Hutfilterstraße, Bürgermeister-Smidt-Straße, Spitzenkiel und Wegesende zu beschließen mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu gewähren ist, sofern sich nach Festsetzung des Planes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzung des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer von der Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu übernehmen.

Seifriz Vorsitzer	Meyer Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Papenstraße (einschließlich), Obernstraße, Hutfilterstraße, Bürgermeister-Smidt-Straße, Spitzenkiel und Wegesende

Bebauungsplan 1111

I. Anlaß der Planaufstellung

Der Bereich, der vom Bebauungsplan 1111 erfaßt wird, ist im wesentlichen bereits entsprechend des früher aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 452 nach dem Kriege gemäß seiner Bedeutung im innerstädtischen Gefüge bebaut. Mit der Wiedererstellung des unter Denkmalschutz stehenden Gewerbehauses und der Errichtung des Kaufhauses Hertie entstand die Platzanlage Ansgarikirchhof. Mit der Bebauung des Bereiches Ansgaritorstraße/Ansgarikirchhof soll die Platzanlage Ansgarikirchhof geschlossen werden.

Um einen vom Fahrverkehr freien Fußgängerplatz zu erhalten, soll der Bebauungsplan 452, der nordöstlich des Ansgarikirchhofes eine Straße vorsah, nicht weiterverfolgt werden. Der Bebauungsplan 1111 sieht eine Verschiebung der Straße Ansgarikirchhof nach Nordosten vor, um im Norden des Ansgarikirchhofes eine für den Fußgänger zugängliche Randbebauung zu ermöglichen und um das Gefüge eines geschlossenen Platzes zu erzielen. Als Folge ergibt sich die Überbauung der zu verlegenden Straße.

Da die räumliche Situation im Bereich des Ansgarikirchhofes durch die vorwiegend viergeschossige Bebauung bestimmt wird, wobei insbesondere das Gewerbehaus zu berücksichtigen ist, soll eine Bebauung geschaffen werden, die diesen Gegebenheiten entspricht, d. h., es ist eine viergeschossige Randbebauung mit einer achtgeschossigen Bebauung, die gegenüber der Randbebauung zurückspringt, vorgesehen. Für die anderen Bereiche werden im Grundsatz die geltenden Festsetzungen übernommen.

Aus der Sicht der Stadtentwicklung entsprechen die Festsetzungen über die Art

der baulichen Nutzung (MK) und über das Maß der baulichen Nutzung den Zielen der Gesamtstadt, da diese Ausweisungen der Stärkung der oberzentralen Funktionen der City dienen.

II. Planinhalt

Die Ausnutzbarkeit wird für das noch zu bebauende Grundstück mit einer Geschoßflächenzahl von 3,5 bzw. 4,0 und Geschoßzahlen zwischen vier und acht festgesetzt.

Für die übrigen Bereiche werden die Ausweisungen des Bebauungsplanes 452 im Grundsatz übernommen mit der Festsetzung, daß die überbaubaren Flächen entsprechend der im Plan angegebenen Anzahl der Vollgeschosse voll überbaubar sind (§ 17 Abs. 8 BauNVO).

Die Erschließung der noch nicht bebauten Grundstücke kann von der Ansgaritorstraße oder der Planstraße zwischen Ansgaritorstraße und Papenstraße erfolgen.

III. Kosten

Wenn die beschriebene Planung realisiert wird, werden der Stadtgemeinde Bremen folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

für Grunderwerb	DM 250 000,—
für Arbeiten des Amtes für Straßen- und Brückenbau	DM 520 000,—
für Arbeiten des Amtes für Stadtentwässerung und Stadtreinigung	DM 93 000,—.

Diese Mittel werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen werden.

IV. Folgemaßnahmen

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden. Grundstücke, die infolge Festsetzung dieses Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen werden.

Ob bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die Durchführung in Betracht kommen, kann zur Zeit nicht abgesehen werden. Derartige Maßnahmen werden, wenn nötig, nach den jeweiligen Gegebenheiten getroffen werden.

Beiblatt zum Bebauungsplan 1111 nach Bundesbaugesetz für das Gebiet zwischen Papenstraße (einschließlich), Obernstraße, Hutfilterstraße, Bürgermeister-Smidt-Straße, Spitzenkiel und Wegesende

Nachrichtliche Übernahme

Bezüglich Luftverkehrsgesetz

Das Bebauungsgebiet liegt außerhalb von Anflugsektoren zwischen dem 1,5- und 4-km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt (FBP) des Verkehrsflughafens Bremen.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung der Baugenehmigung nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1a in Verbindung mit § 13 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 4. November 1968 (BGBl. I S. 1114) ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die Höhe von + 48,20 m NN überschreiten sollen.

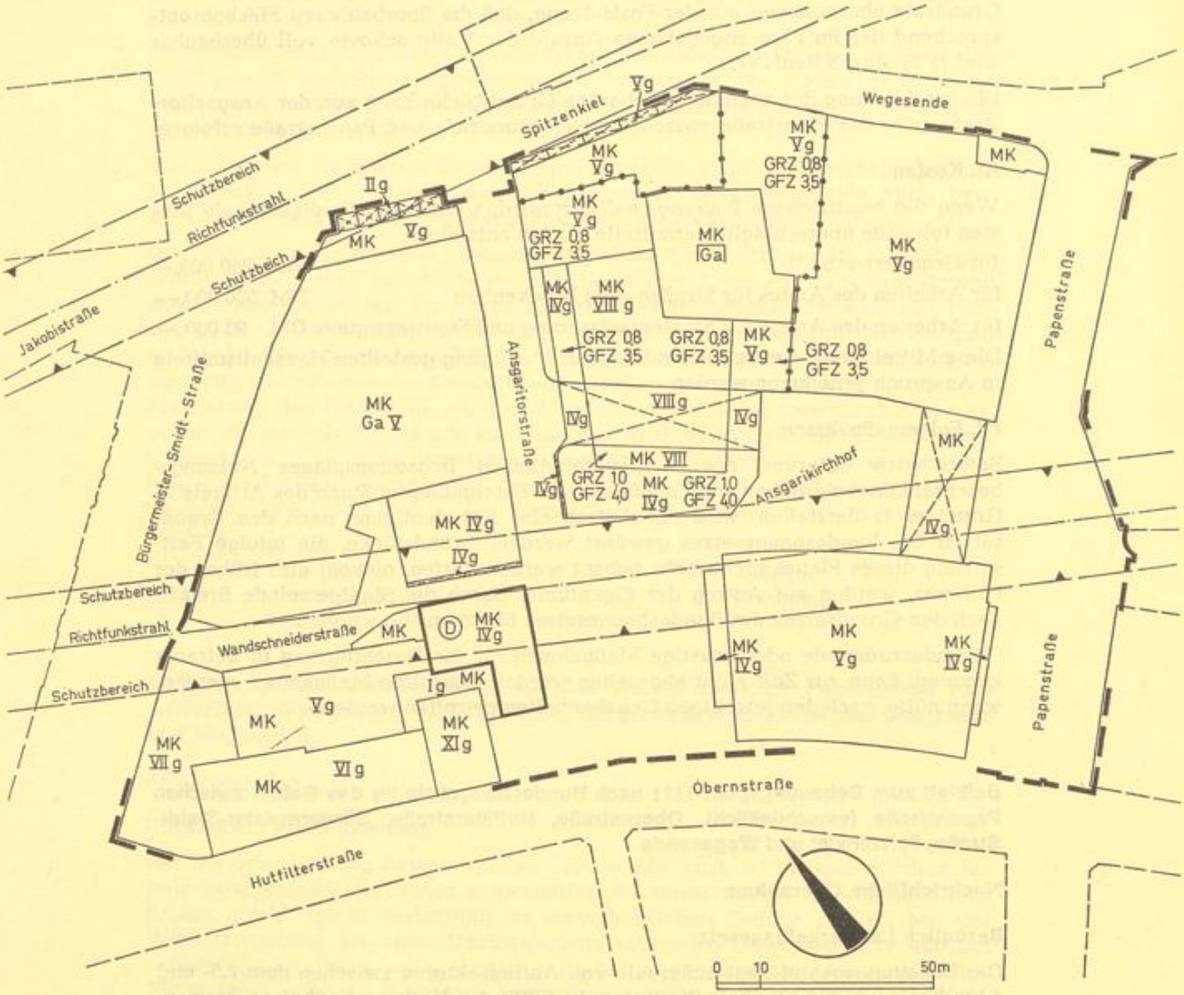
Die genannte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Freileitungen, Masten sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

Ist eine andere Genehmigungsbehörde nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

BEBAUUNGSPLAN 1111 für das Gebiet zwischen Papenstraße (einschließlich), Obernstraße, Hutfilterstraße, Bürgermeister-Smidt-Straße, Spitzenkiel und Wegesende

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- MK Kerngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- g Geschlossene Bauweise
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- Ga V Garagen, Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- Ga Garagen, unter Geländeoberfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Durchgang, Durchfahrt, Arkade
- Ⓓ Dem Denkmalschutz unterliegende Anlage
- Richtfunkstrahl mit Schutzbereich



Druck: Bremer Nachrichten GmbH

