

Bebauungsplan 2526 - für ein Gebiet in Bremen - Mitte, Ortsteil Altstadt zwischen Spitzenkiel, Hanseatenhof, Ansgarikirchhof und Ansgaritorstraße

Konzeptpapier

(Bearbeitungsstand: 20.02.2020)

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Mitte, Ortsteil Altstadt, südlich der Straße Spitzenkiel, zwischen Ansgaritorstraße und Hanseatenhof, nördlich des Ansgarikirchhofs.



Abb.1: Lage des Plangebietes (Quelle: Digitale Straßenkarte; Geoinformation Bremen, ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist Teil des Lloydhofs (Einkaufspassage) und umfasst die Verbindung zwischen Ansgaritorstraße und Hanseatenhof. Es umfasst die Flächen der ehemaligen Straße Hinter dem Ansgarikirchhof. Betroffen sind Teile der Flurstücke Altstadt Flur 3, Flurstücksnummern 314/1, 315/2, 315/3 sowie 401/30.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 250 m².

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in der Planzeichnung bestimmt.

Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Entwicklung und Zustand

Mitte der 70er Jahre wurde die bis dahin in Verlängerung der Wandschneiderstraße verlaufende Straßenverbindung der Ansgaritorstraße mit der Papestraße als erdgeschossige Durchfahrt durch den geplanten Neubau in dem Bebauungsplan 1111 von 1976 festgesetzt. Die Durchfahrt wurde im Neubau des Gebäudekomplex Ansgaripassage (heute Lloydhof) Anfang der 80er Jahre realisiert.

Der Abriss der Kaufhäuser Hertie und Thäthe und die Ausweitung der Fußgängerzonen Mitte der 80er Jahre ermöglichten weitere Umplanungen. Auf die Durchfahrtsmöglichkeit wurde zugunsten einer attraktiven Wegebeziehung in Form der nunmehr verglasten Ansgaripassage zum Parkhaus Am Brill verzichtet. Die Durchfahrtsbreite wurde auf ein für Fußgänger adäquates Maß reduziert. Diese Planungsziele wurden mit dem heute noch gültigen Bebauungsplan 1907 im Jahr 1990 umgesetzt. Der Bereich wurde als Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Die Wegeverbindung vom Hanseatenhof zur Ansgaritorstraße wurde in geringfügig veränderter Lage realisiert und wurde im Laufe der vergangenen Jahre unterschiedlich stark frequentiert.

Mit dem Verkauf des Lloydhofs im Jahr 2018 durch die Stadt Bremen wurde dem Käufer der Verzicht auf diese Durchwegung freigestellt, da es sich nicht um eine bedeutsame Abkürzung und auch nicht um eine historische Wegeverbindung handelt. Sie diente vielmehr der Erschließung der kleinteiligen Einzelhandelsflächen. In den vergangenen Jahren hat die Nutzung auch aufgrund von Leerstand deutlich abgenommen. Der neue Eigentümer des Gebäudekomplexes plant im Erdgeschoss einen Neuzuschnitt und Zusammenlegung der Einzelhandelsflächen, eine öffentliche Durchwegung ist nicht mehr vorgesehen.

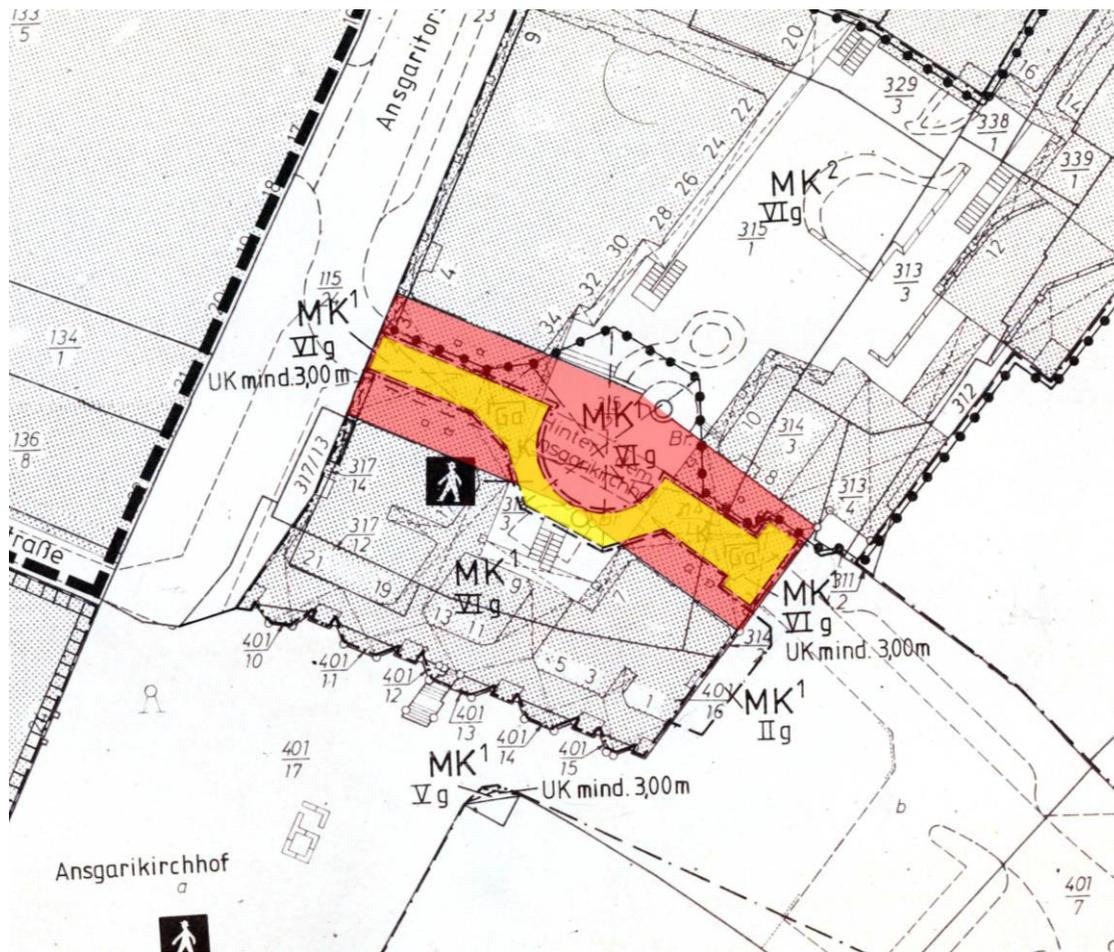


Abb. 2: Ausschnitt Bebauungsplans 1907 (ohne Maßstab), die gelbe Markierung stellt die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dar, die rote Markierung stellt die gewidmete Verkehrsfläche der (ehemaligen) Straße Hinter dem Ansgarikirchhof dar

Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen vom 4.12.2014 stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan 1907 (rechtsverbindlich seit dem 19.03.1990, BauNVO 1977) gilt für den Lloydhof, das Kaufhausgrundstück C&A, das Bremer Carré/ Ansgari Haus sowie die angrenzenden öffentlichen Flächen einschließlich des Ansgarikirchhofs. Bebaubare Flächen sind als Kerngebiet mit einer im Wesentlichen fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung ausgewiesen. Im Erdgeschoss ist die oben beschriebene Durchwegung der Gebäude vom Hanseatenhof zur Ansgaritorstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung für einen Fußgängerbereich festgesetzt, die eine Höhe von mindestens 3 m aufzuweisen hat. Eine wegerechtliche Umsetzung erfolgte bislang nicht, auch keine Teilentwidmung für den KFZ-Verkehr

Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Lloydhof wird durch den neuen Eigentümer saniert und im Dachgeschoss erweitert. Das Nutzungskonzept sieht im Erdgeschoss überwiegend Flächen für Einzelhandel vor. In den Obergeschossen werden Büros, Wohnungen sowie ein Fitnessstudio untergebracht. Das Dachgeschoss wird für ein Gastronomieangebot erweitert. Für die Aufstockung wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt und der Entwurf des Büros Sauerbruch Hutton aus Berlin für die weitere Planung ausgewählt.

Der Neuzuschnitt der erdgeschossigen Einzelhandelsflächen ist mit einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht vereinbar. Für die weitere Planung muss die Fläche entwidmet werden, Voraussetzung hierfür ist die Aufhebung der Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich.

Planinhalt

Neben dem Verzicht auf die Verkehrsfläche kann auch auf die Mindesthöhe von 3,00m der Durchfahrt verzichtet werden. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans 1907 werden unverändert übernommen. Festgesetzt bleibt damit ein Kerngebiet (MK1), zulässig bleiben 6 Vollgeschosse (Höchstmaß) in geschlossener Bauweise.



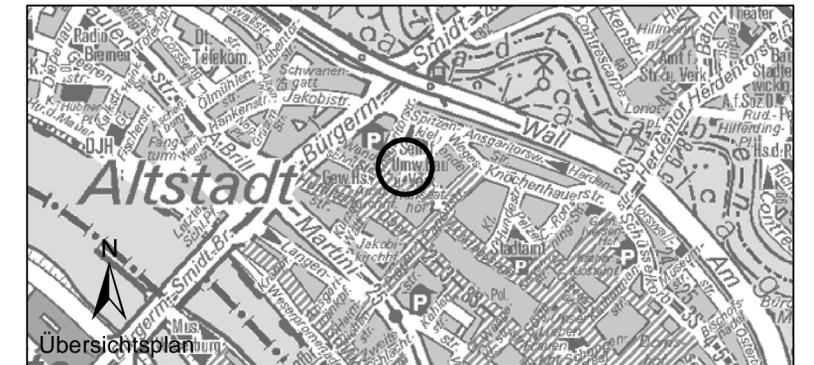
Abb. 3: Wettbewerb „Fassadengestaltung Lloydhof“ – 1.Preis Sauerbruch Hutton – Ansicht Hanseatenhof, 2018.

Übersichtsplan zum

BEBAUUNGSPLAN 2526

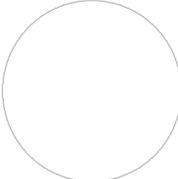
für ein Gebiet in Bremen - Mitte,
Ortsteil Altstadt
zwischen Spitzenkiel, Hanseatenhof, Ansgarikirchhof
und Ansgaritorstraße

(Bearbeitungsstand: 06.01.2020)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Bremen,
Im Auftrag
Senatsrat

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Mobilität, Bau und
Stadtentwicklung
bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom.....vorgelegen.
Bremen,.....

.....
Vorsitzender
Senatorin

Bekanntmachung gemäß § 2 Baugesetzbuch durch Bereitstellung im
Internet am.....

Bearbeitet: Petry
Gezeichnet: Schlüter 06.01.2020

**Bebauungsplan
2526**

Verfahren: Holstein

Bebauungsplan 2526

Kartengrundlage GeoInformation Bremen 3A Web ALKIS

Vorstadt am rechten Weserufer,
Flur: 3
Originalmaßstab: 1:500

0 12,5 25 50 Meter

