

**Bebauungsplan-Verfahren BP\_2420****14:54 Ortszeit Bremen - Datum: 15.03.2011**

Laufendes Verfahren!

Geltungsbereich: für ein Gebiet in Bremen-Mitte

zwischen Bürgermeister Smidt Straße, Hanseatenhof/Lloydpassage, Sögestraße,  
Pelzerstraße, Carl-Ronnig-Straße, Knochenhauerstraße, Wegesende und Spitzenkiel

Auslegungsorte: Ortsamt Mitte/Östl. Vorstadt, bearbeitende Dienststelle

Planungsbezirk: Mitte

**Beschlüsse**

Planaufstellung: 17.02.2011

Beschluss zur öffentl. Auslegung 1:

Beschluss über Bericht:

Beschluss des Senats:

Beschluss der Stadtbürgerschaft:

Bekanntmachung im Amtsblatt:

**Planungsziel**

Eine Neuordnung des Ansgariviertels bietet die Möglichkeit, innenstadtverträglich neue Einzelhandelsflächen zu realisieren, sowie durch eine bessere Erschließung und stadträumliche Aufwertung das gesamte Gebiet insgesamt als attraktiven Standort zu etablieren und stärker an die Haupteinzelhandelslagen anzubinden. Dabei geht es auch darum, derzeitigen Leerständen und qualitativen Angebotslücken im Ansgariviertel zu begegnen und durch eine Ausweitung und Ergänzung des vorhandenen Angebotes die Bremer Innenstadt insgesamt attraktiver zu gestalten und ihren Einzugsbereich zu vergrößern.

Neben einer klaren Formulierung wesentlicher Zielvorstellungen und Leitgedanken der Stadtgemeinde ist ein flexibles Konzept notwendig, was den komplexen Eigentümerverhältnissen Rechnung trägt und gegebenenfalls über einen längeren Zeitraum in Abschnitten realisiert werden kann.

In einer Reihe von vorbereitenden Studien hat die Stadtgemeinde die wesentlichen Potenziale des Gebietes, auch im Verhältnis zu anderen Bremer Standorten, untersuchen lassen. Die Studie  Perspektiven für den Einzelhandel in der Bremer Innenstadt  (Junker und Kruse, 2008) kommt zu dem Ergebnis, dass zusätzliche Kauflflächen innenstadtverträglich geschaffen werden können und dass das Ansgariviertel für die Entwicklung eines größeren Einzelhandelsbausteins in der Innenstadt der geeignetste Standort ist.

Anhand von fünf Szenarien hat das Büro Trojan, Trojan und Partner mögliche Entwicklungsschritte vorgeschlagen (siehe Anlage 2). Eine bevorzugte Lösung als Grundlage für den Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren herausgearbeitet werden. Die verkehrliche und immobilienwirtschaftliche Machbarkeit dieser Szenarien wurden durch das Büro Activ Consult Real Estate GmbH begleitend überprüft. Anhand dieser Planungen wurden die  Leitlinien zur Entwicklung des Ansgariviertels  (siehe Anlage 3) formuliert, die auf der Sitzung der Deputation für Bau und Verkehr sowie der Deputation für Wirtschaft und Häfen am 18.2.2010 beschlossen wurden.

Mit der Entwicklung des Ansgariviertels verbinden sich, neben der quantitativen Ausweitung der Einzelhandelsflächen, folgende wesentlichen Zielvorgaben:

- Die Schaffung eines attraktiven Nutzungsmix von unterschiedlichen Einzelhandelsformaten, einschließlich der Realisierung größerer Ladeneinheiten (ab 1.50 qm). Dazu soll eine Mischung von Gastronomie, Büro und Wohnen neben Freizeitangeboten und kulturellen Bausteinen die Verweildauer über die üblichen Ladenöffnungszeiten ausdehnen.
- Es wird davon ausgegangen, dass Einzelhandelsflächen vom ersten Untergeschoss bis zum ersten und gegebenenfalls zweiten Obergeschoss realisiert wird. Darüber sollte Büronutzung ansetzen. Wohnungen sollten entweder darüber oder auf separaten Baufeldern realisiert werden.
- Gezielte Setzung baulicher Akzente um wichtige Stadträume zu markieren.
- Eine verbesserte Erschließung durch Reparatur und Ergänzung des öffentlichen Wegenetzes sowie die attraktive Ausgestaltung des öffentlichen Raums. Eine sinnfällige Neuordnung der öffentlichen

Verkehrsflächen soll dabei in Erwägung gezogen werden.

Sinnfällige Verknüpfung und Ergänzung der Einzelhandelsläufe unter Berücksichtigung der angrenzenden Einzelhandelslagen.

Entwicklung eines Verkehrskonzeptes für PKW und Andienungsverkehr. Im Regelfall sollten Anlieferung, Entsorgung und der ruhende Verkehr unterirdisch untergebracht werden. Die Möglichkeit der Unterbauung von öffentlichen Flächen soll dabei in Betracht gezogen werden.

Der Bebauungsplan soll als Grundlage dienen, die am 18.2.2010 beschlossenen Leitlinien einschließlich der oben genannten Kriterien in planungsrechtliche Vorgaben und städtebauliche Verträge zu übersetzen. Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die baulichen Ausformulierungen für einzelne Bauvorhaben über architektonische Wettbewerbe entwickelt werden. Die neue Bebauung soll sich in den Maßstab der Bremer Innenstadt einfügen. Kriterien des nachhaltigen und barrierefreien Bauens sollen Anwendung finden.

#### **Bearbeitende Dienststelle**

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa

Planauskunft Dienstgebäude:

Obernstr. 2-12, Eingang Hakenstraße

28195 Bremen

Telefon: 49 (4 21) 3 61 - 41 03 / 23 75 - Telefax: 49 (4 21) 3 61 - 10 42 2

Email: [office@bau.bremen.de](mailto:office@bau.bremen.de)