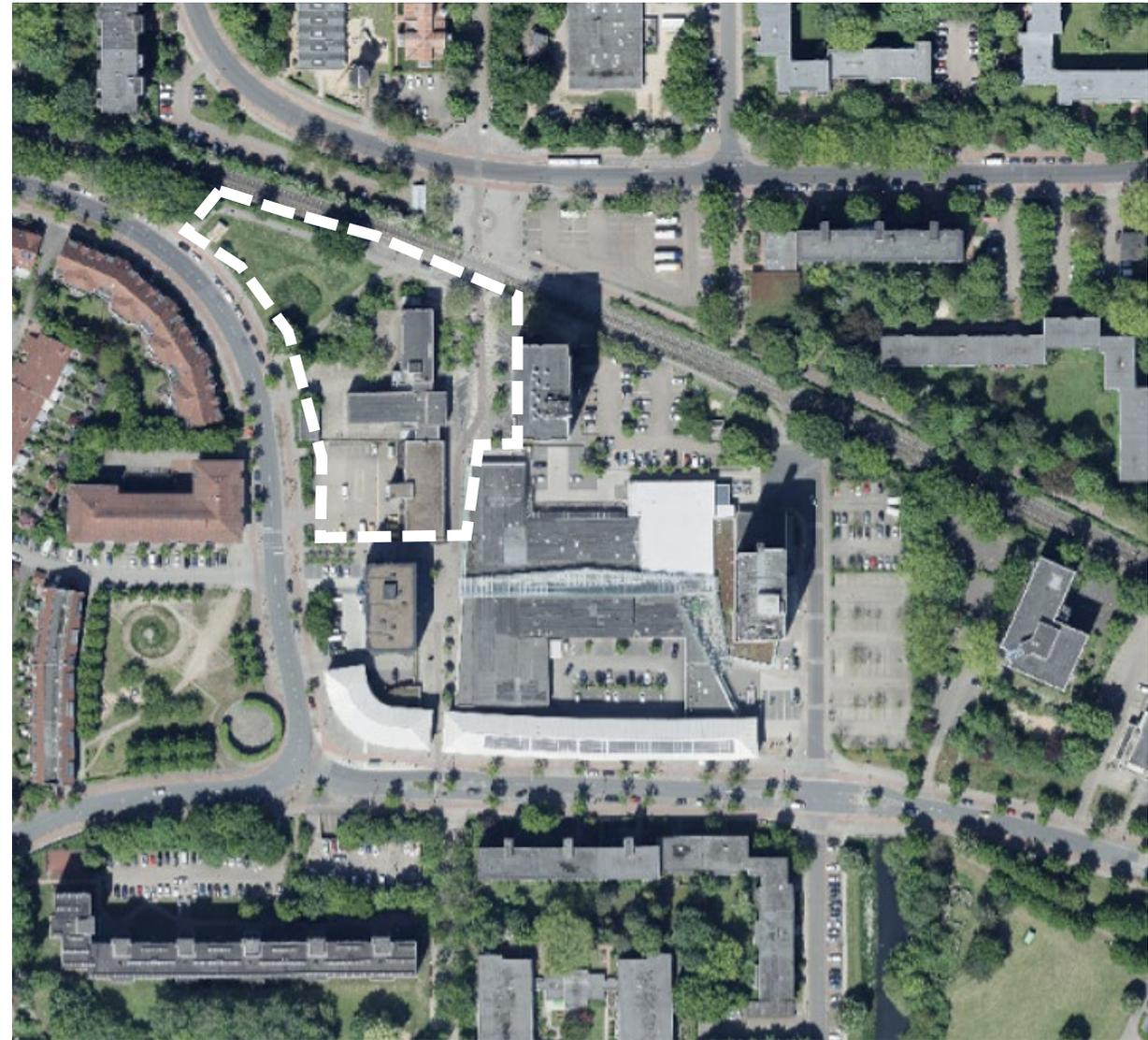


Kattenturm-Zentrum 2564

Einwohnerversammlung –
Frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB

29.01.2025



Stadtplanung

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS)

Referat 64 – Planung, Bauordnung Süd

Ansprechpartner:in:

Johanna Valdivia, Axel König

Referat 72 – Stadterneuerung

Ansprechpartner:

Patrick Chojnowski

Lokaler Ansprechpartner

Ortsamt Obervieland

Ortsamtsleiter:

Michael Radolla

Planungsbüro

BPW Stadtplanung

Ansprechpartner:in:

Katharina Günther, Lars Lemke

Städtebau und Freiraum

k s w * architekten + stadtplaner gmbh und
plateau landschaftsarchitekten

Ansprechpartnerinnen:

Karin Kellner, Christiane Diehl

Projektteam

Lokale Akteure

- Beirat Obervieland
- Seniorenvertretung des Beirats
- Quartiersmanagement Kattenturm
- Polizei Bremen – Revierleitung Obervieland
- Projekt FREI|RAUM
- Hilfe-Netzwerk – Sprach- und Kulturvermittlung e.V.

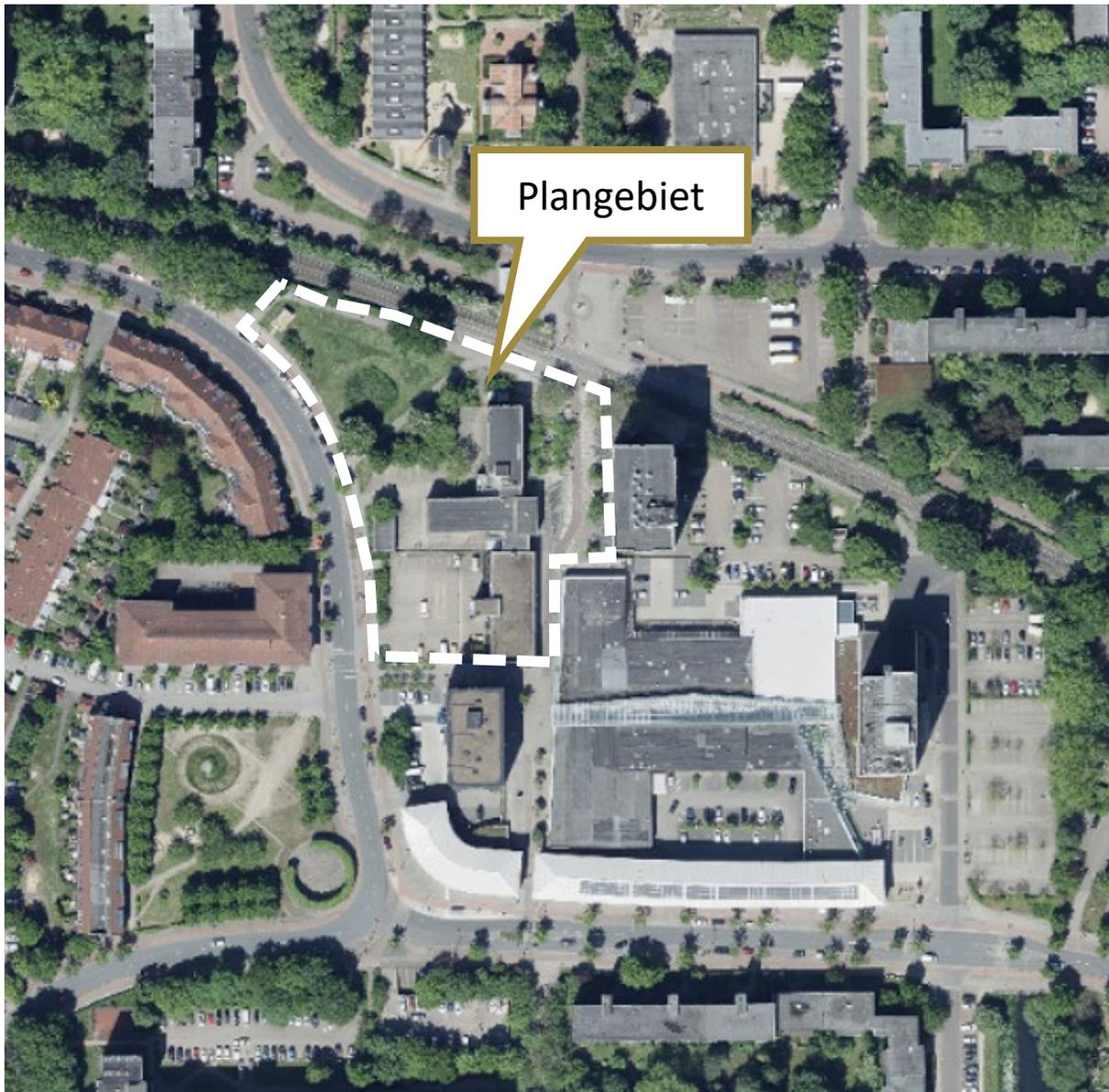
Eigentümerversvertretungen

- Immobilien Bremen
- Passage Kattenturm, Centermanagement
- Patzschke & Partner Projektentwicklung GmbH
- Vonovia

Beteiligte Behörden und TöB

- Die Senatorin für Bauen, Mobilität und Stadtentwicklung - SBMS
- Der Senator für Inneres und Sport
- Der Senator für Kultur
- Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration – SASJI, Kinder- und Jugendförderung
- Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft – SUKW // Grünordnung + Klimaanpassung
- Polizei Bremen - Liegenschaftsmanagement
- Stadtbibliothek Bremen
- Amt für Soziale Dienste - Fachdienst Spielraumförderung
- BSAG
- Großmarkt Bremen

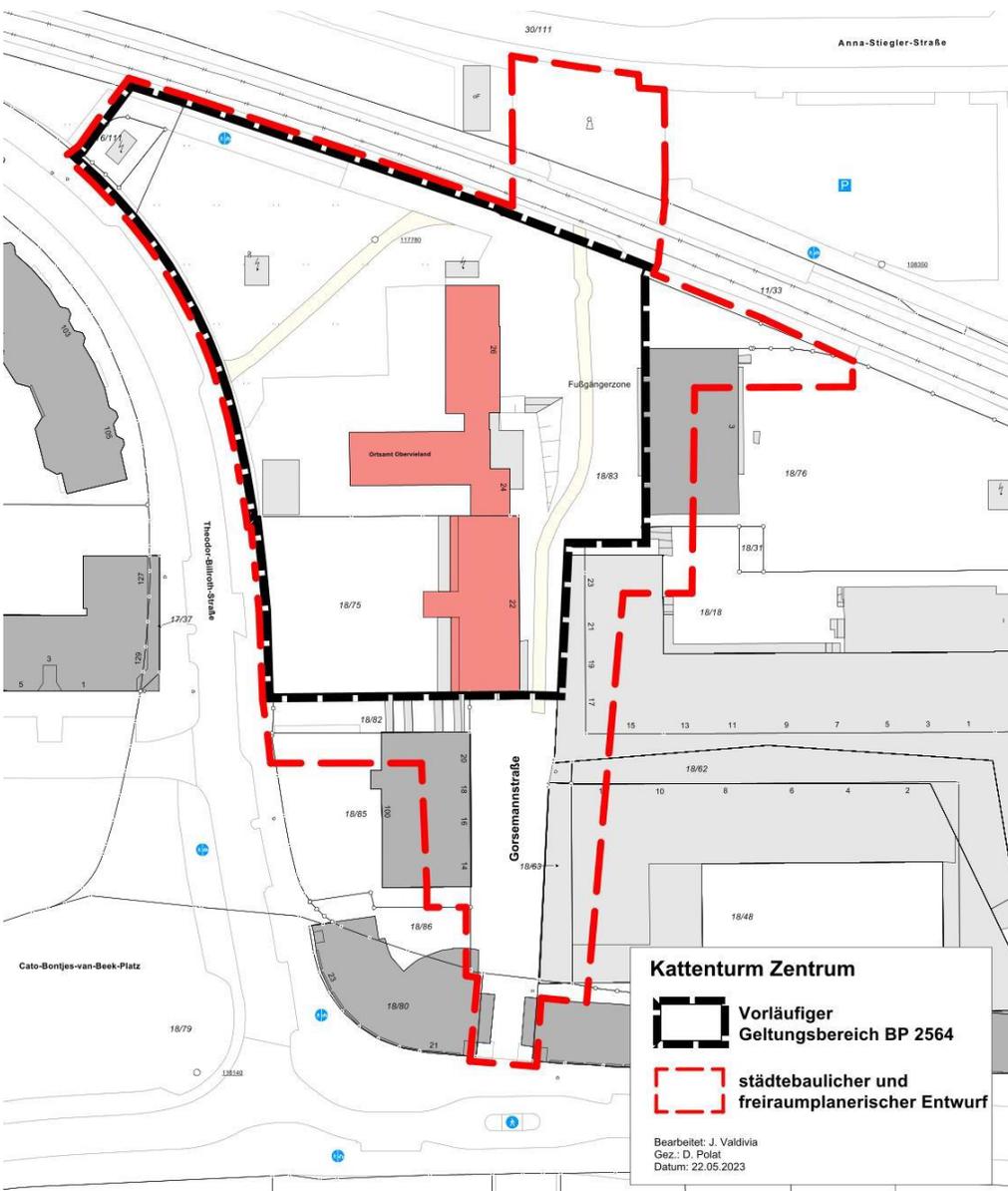
Einführung - Akteure



Ziel der Planung

Städtebauliche Ziele

- Gorsemannstraße durch frequenzbringende Nutzungen im Erdgeschoss der Schlüsselimmobilien aufwerten
- Möglichkeit der Wohnnutzung in den oberen Etagen
- Neugestaltung eines öffentlichen Platzes / Ausweitung des Wochenmarktes
- Sichtbarkeit und Orientierung durch adressbildende Raumkanten
- Umsteigebeziehungen durch attraktiven Haltepunkt verbessern / Barrierefreiheit
- Mobilitätsangebote deutlich aufwerten und Wege verkürzen
- Verbesserung der Nord-Süd-Fuß- und Radwegverbindung / Barrierefreiheit



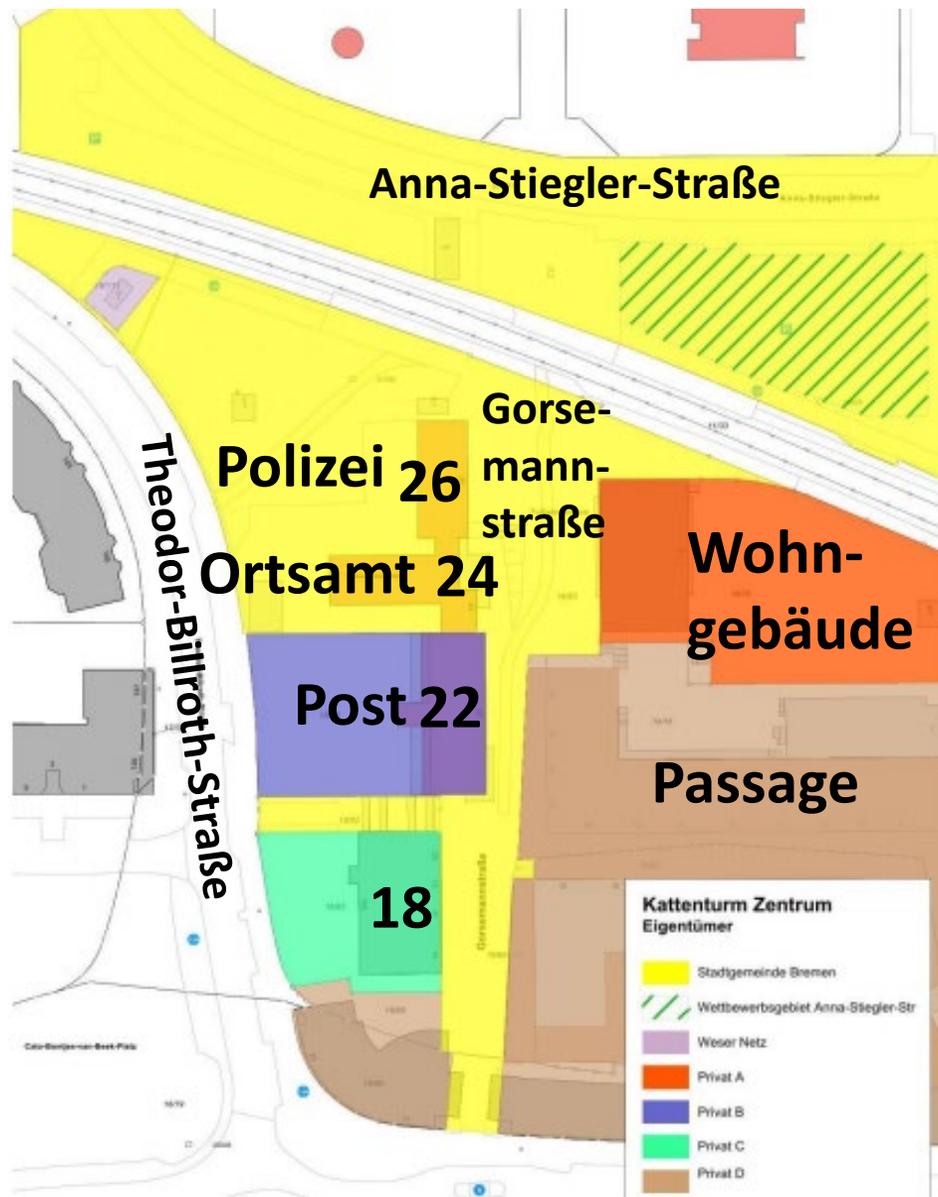
Plangebiet

- Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz) / erweiterter Bereich freiraumplanerischer Entwurf (rot)

Abgrenzung durch:

- Gorsemannstraße 22-26 inklusive der öffentlichen Freiflächen (Fußgängerzone und künftiger Platz)
- im Norden von den Flächen der BSAG-Straßenbahnlinie 4
- im Osten durch die Passage Kattenturm und dem Gebäude Hermann-Entholt-Straße 3
- im Süden vom südlichen Teil der Gorsemannstraße (Fußgängerzone) und einem Fußweg zur Theodor-Billroth-Straße
- im Westen von der Theodor-Billroth-Straße

Räumliche Abgrenzungen



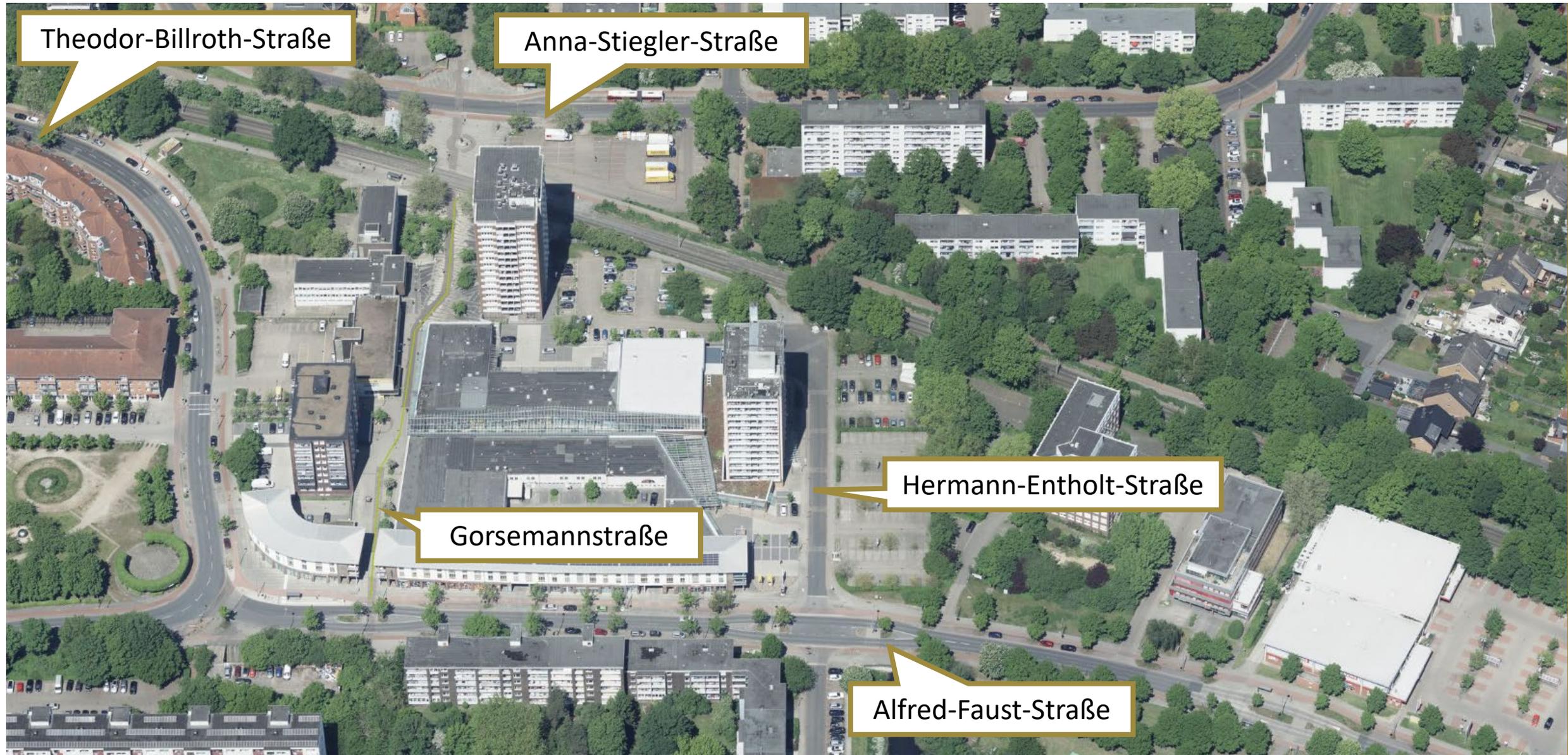
Eigentumsverhältnisse

- GELB = städtisch: Gebäude von Ortsamt + Polizei sowie die Gorsemannstraße
- LILA = privat: Gorsemannstraße 22
- GRÜN = privat: Gorsemannstraße 18
- ROT = privat: Hermann-Entholt-Straße 3
- BRAUN = privat: Passage Kattenturm
- ROSA = privat: Wesernetz (Trafostation)

Planung

- Neuordnung der städtischen Parzellierung vorgesehen
- Ziel ist es, das/die Baugrundstück/e Gorsemannstraße 24-26 in einer nachfolgenden Phase zu veräußern

Einführung - Eigentumsverhältnisse im Plangebiet (Stand 05/2023)



Rahmenplan | Handlungsbedarfe + Erschwerte bauliche Anpassungsmöglichkeit



Gorsemannstraße Nord



Platz Anna-Stiegler-Straße – Blick Richtung Gorsemannstraße Nord

Rahmenplan | Ankommensorte Zentrum – wenig intuitiv und einladend



Aufgang vom Haltepunkt



Aufgang Alfred-Faust-Str.



Verbindung Cato-Bontjes-van-Beek-Platz



Eingang Ost

Rahmenplan | Ankommensorte Zentrum – wenig intuitiv und einladend



Gorsemannstraße 18



Eingang Passage Kattenturm



Zwischenraum Gorsemannstraße 6

Rahmenplan | Stadtraum Gorsemannstraße – Stadtteilachse ist imageprägend



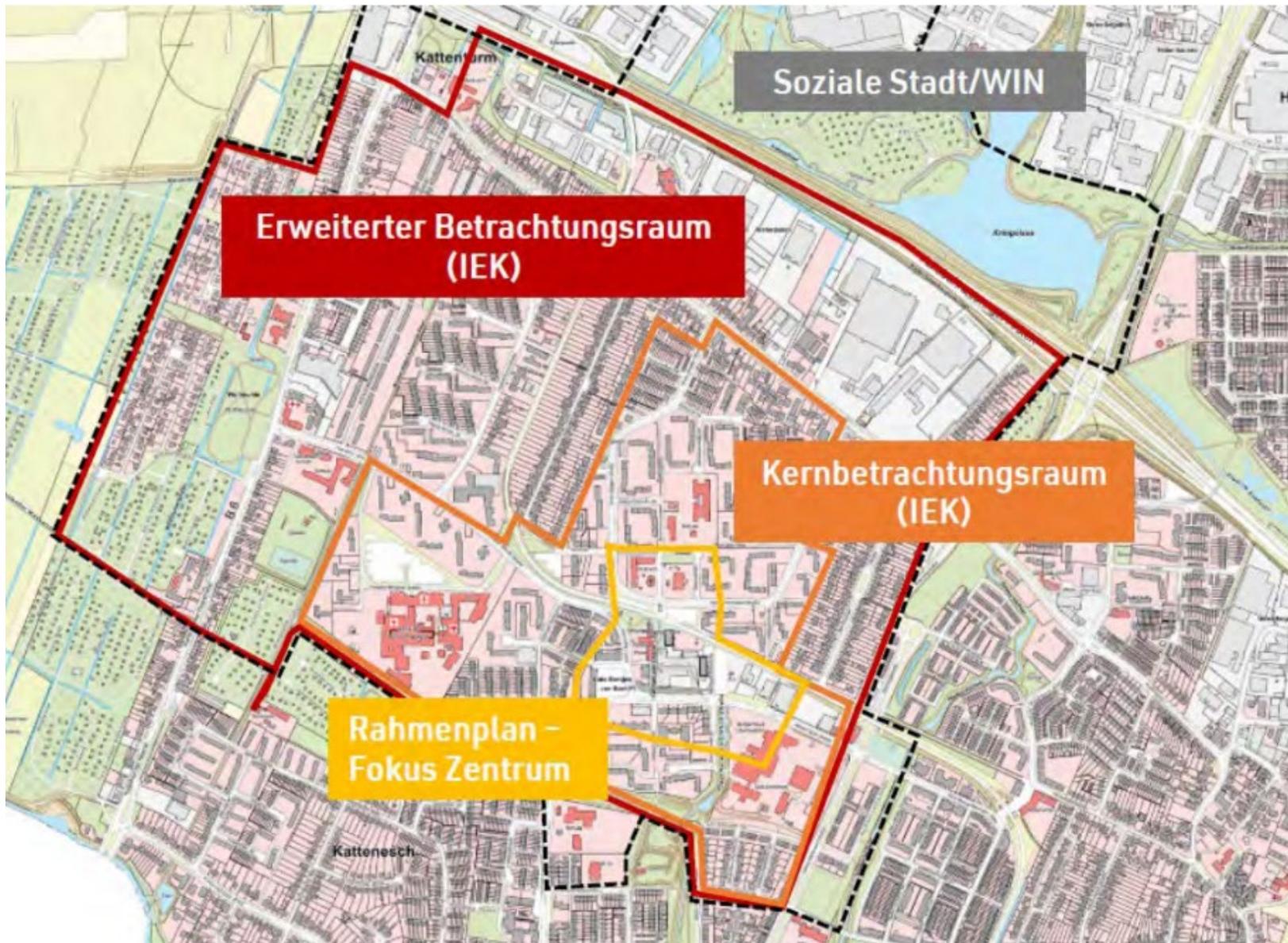
Rahmenplan | Stadtraum Theodor-Billroth-Straße Stadtteilachse ist imageprägend



Rahmenplan | Anna-Stiegler-Str. – unsortierter Verkehrsknoten + untergenutzte Flächen



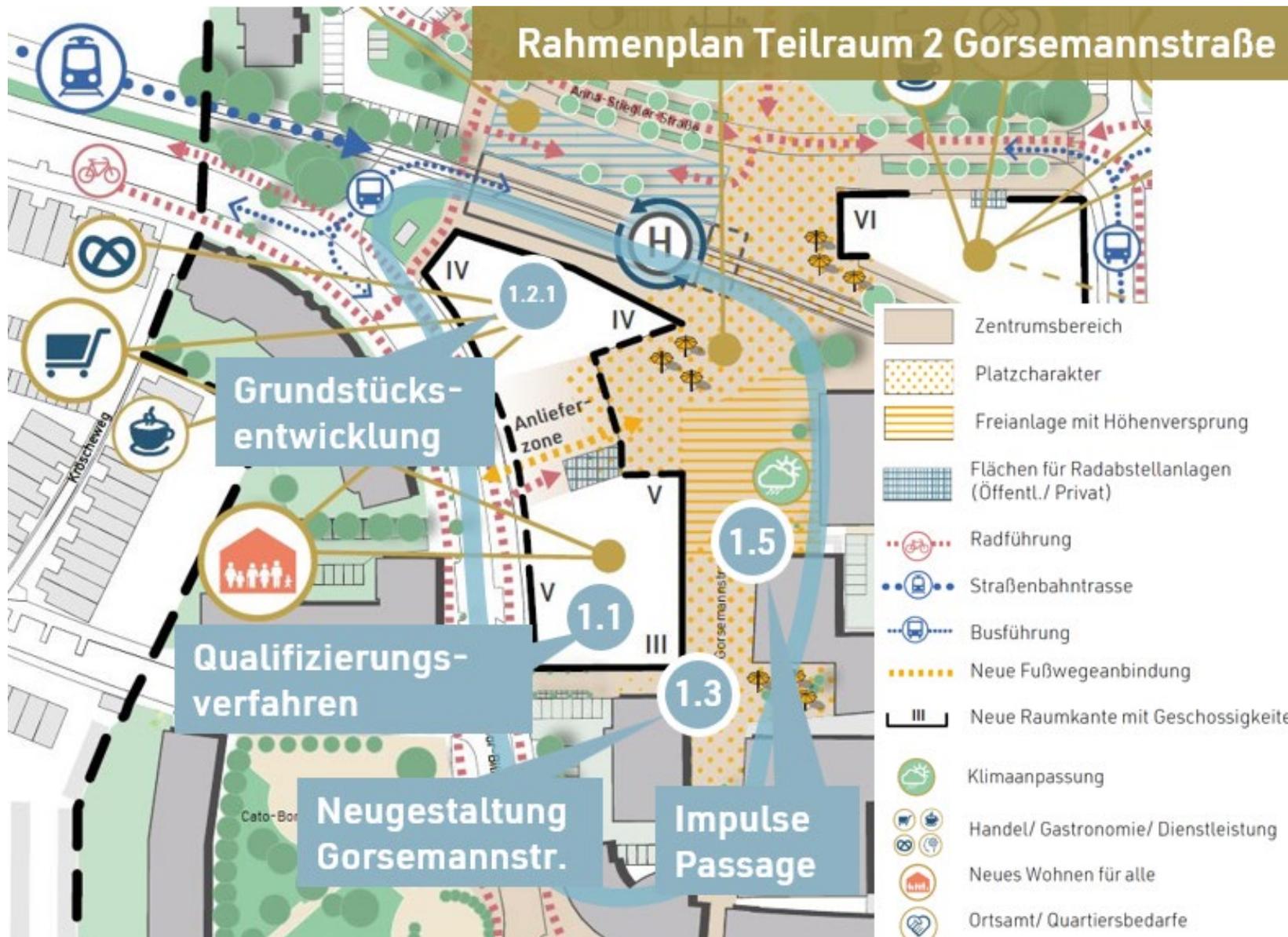
Wettbewerb Anna-Stiegler-Straße | Platz Richtung Bürgerzentrum



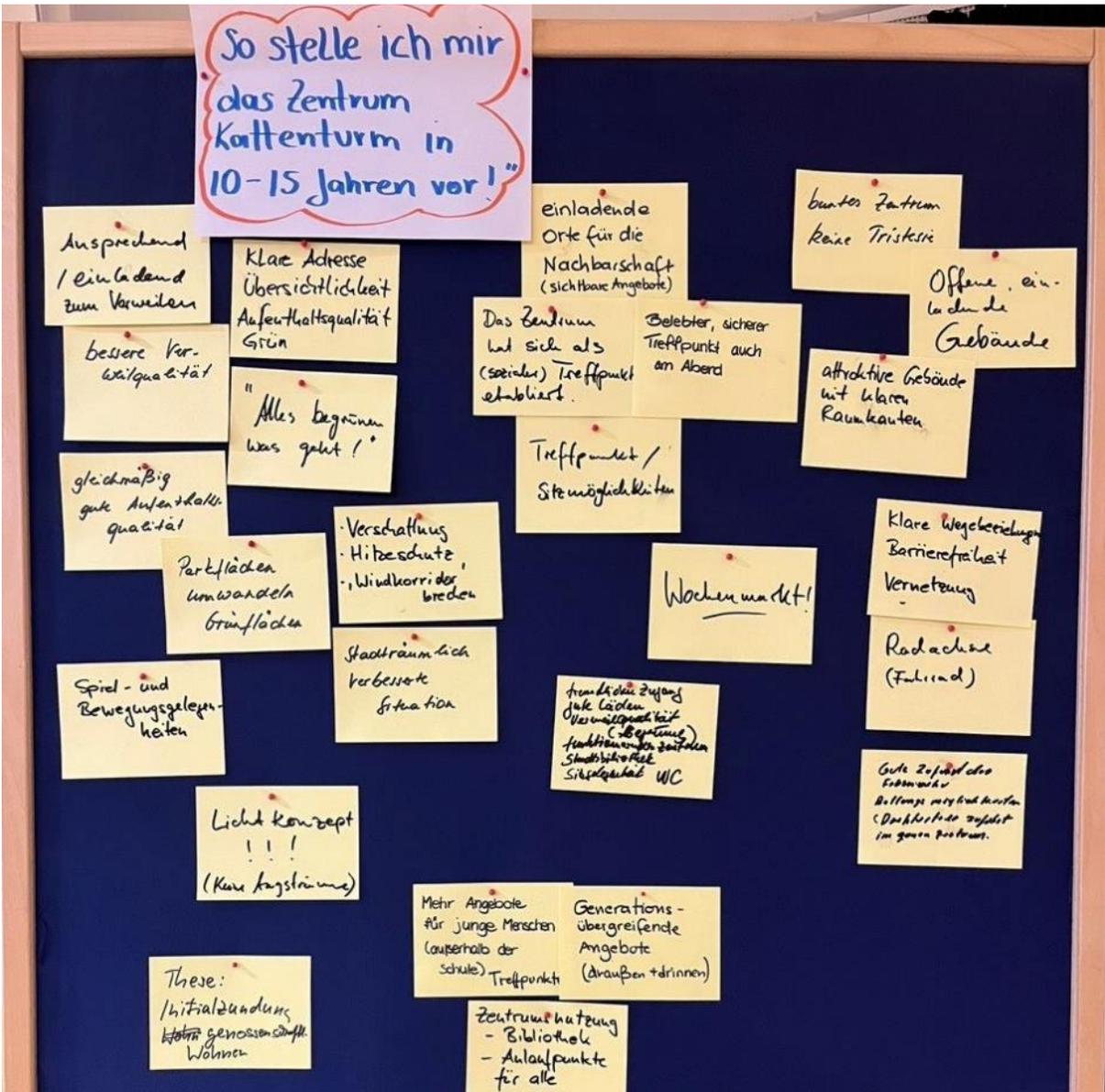
räumliche Abgrenzungen

- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Kattenturm
- Rahmenplan - Fokus Zentrum

Rahmenplan



- Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Projekt aus der Rahmenplanung.
- Damit verbunden sind:
 - städtebaulicher und freiraumplanerischer Entwurf durch ein Qualifizierungsverfahren
 - Grundstücksentwicklung
 - Neugestaltung der Gorsemannstraße mit einem öffentlichen Platz



Rückblick Dialogphase - Städtebauliche Konzeption



Rückblick Dialogphase - Städtebauliche Konzeption



Rückblick Dialogphase - Städtebauliche Konzeption

k s w * architekten + stadtplaner gmbh
plateau landschaftsarchitekten

BPW Stadtplanung
29.01.2025 18

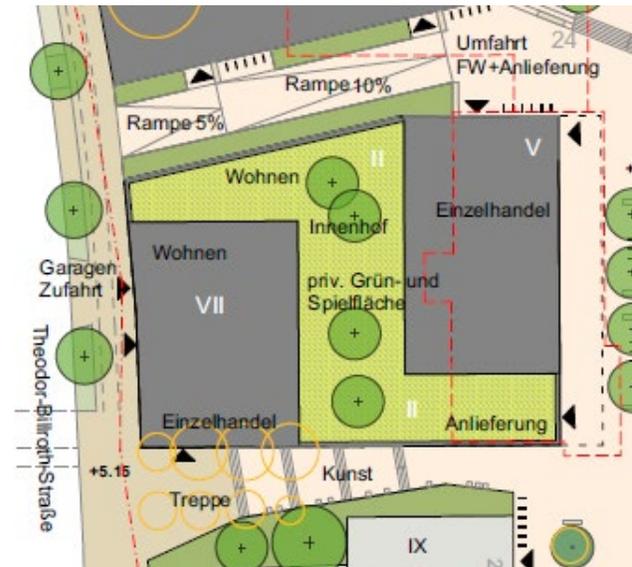
Positiv bemerkt Variante 1

- nördlicher Bereich der Variante „drei Säulen“
 - gute Nutzbarkeit des Freiraums in der Fußgängerzone
 - gute Einsehbarkeit der Hauseingänge
 - die Offenheit und die vielfältigen Blickbeziehungen
 - sowie ein deutlicher Unterschied zur Art der bestehenden Bebauung



Positiv bemerkt Variante 2

- südlicher Bereich (Postgrundstück) der Variante „zwei Bausteine“
 - die aufgelockerte Bebauung insbesondere zu den Seiten der Zugänge Theodor-Billroth-Straße und Gorsemannstraße
 - Möglichkeit der Dachnutzung z. B. für Kinderspiel



k s w * architekten + stadtplaner gmbh
plateau landschaftsarchitekten

Rückblick Dialogphase – Stimmungsbild aus dem Workshop 2



Überarbeitetes städtebauliches Konzept nach Anmerkungen der Fachplanungen

- Einladende und identitätsstiftende Gebäudestruktur
- Durchlässigkeit
- Vernetzung und barrierearme Verbindungen

ks w * architekten + stadtplaner gmbh
plateau landschaftsarchitekten



Überarbeitetes städtebauliches Konzept nach Anmerkungen Fachplanungen

- Aufenthaltsqualität / Treffpunkte mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten
- Platz für öffentliche Veranstaltungen und den Markt
- Erhalt prägender Bäume
- Begrünungsmöglichkeiten

 **Geltungsbereich des
Bebauungsplans**

ks w* architekten + stadtplaner gmbh
plateau landschaftsarchitekten

- **Vertiefende Fachgespräche mit Behörden etc.**
- **Abstimmung mit privaten Eigentümern**

- **Erforderlichkeit Gutachten prüfen und Erstellung Gutachten:** Schallimmissionsprognose, Baumkataster, Potentialabschätzung zum Artenschutz, ...

- **Umsetzung IEK Kattenturm:** Fördermittel aus Programm der Städtebauförderung

Schritte seit der Dialogphase



Beteiligung städtebaulicher Entwurf (Sept.23 - Mai 24)

Frühzeitige Behördenbeteiligung (Okt. 23)



Vorstellung Beirat (öffentlich) (Feb 25)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit



Fachplanungen/-gutachten

Vorentwurf

Entwurf Plan und Begründung



Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Baudeputation (~Sommer 25)



Beteiligung Behörden + Beirat
Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägung der eingebrachten Belange

Entwurf



Plan mit Begründung

Beschluss durch Baudeputation (~1. Q 26)

Beschluss durch Senat

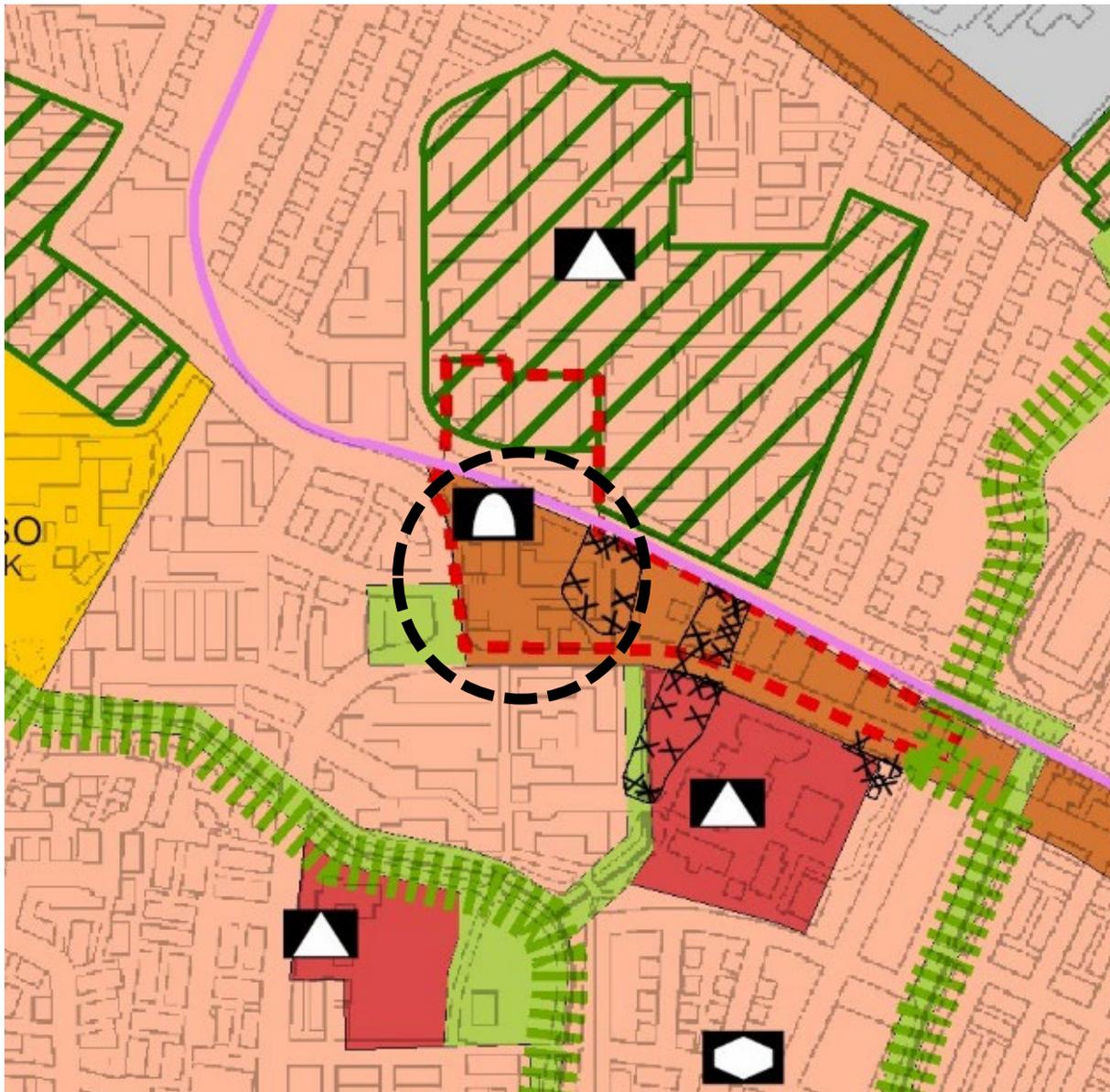
Satzungsbeschluss durch Stadtbürgerschaft



Rechtskraft öffentl. Bekanntmachung

Beschluss

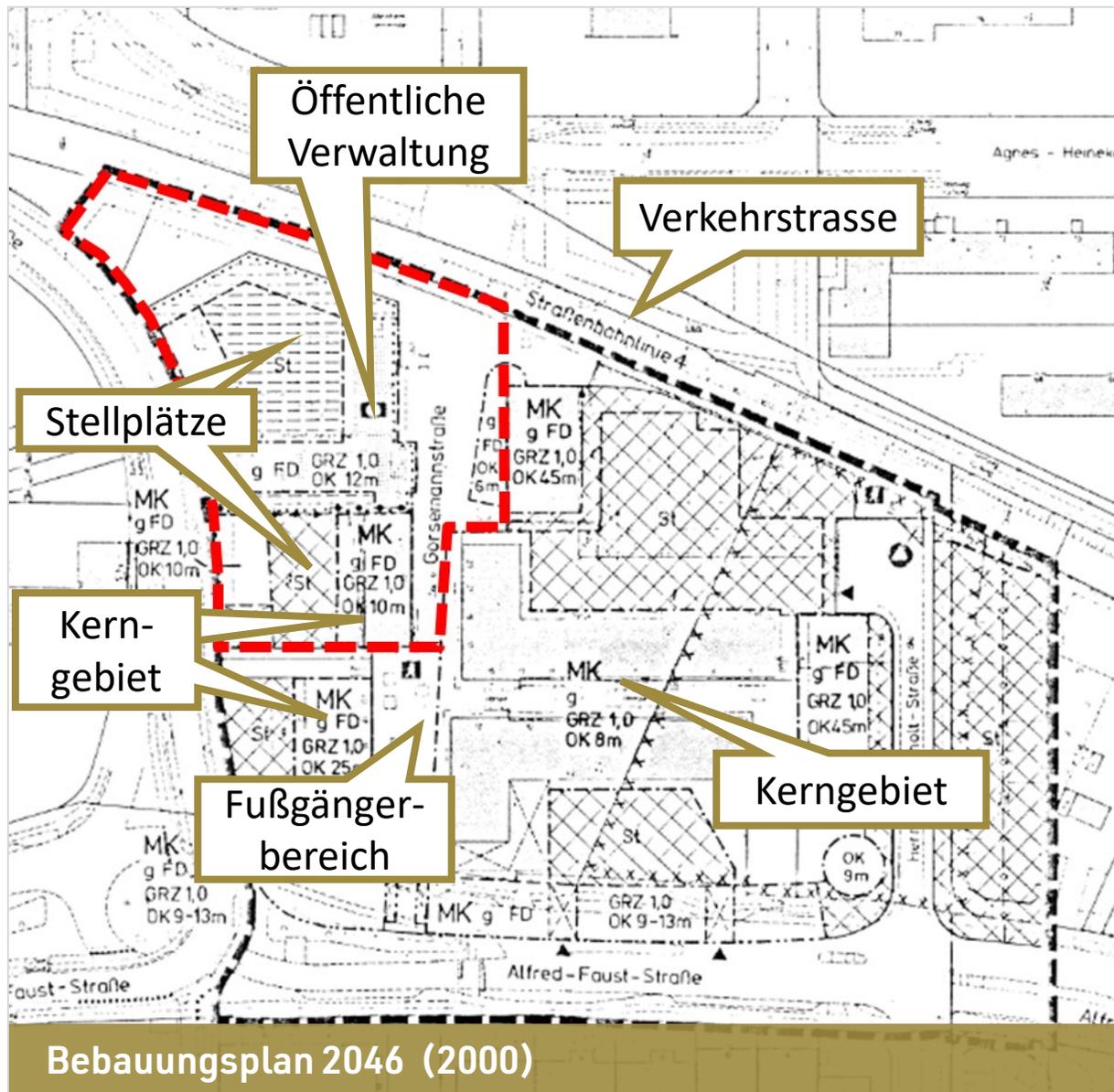
Planverfahren Bebauungsplan



- Gemischte Baufläche
- Zentraler Versorgungsbereich
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung zentrale Gebäude und Einrichtungen, die der öffentlichen Sicherung dienen

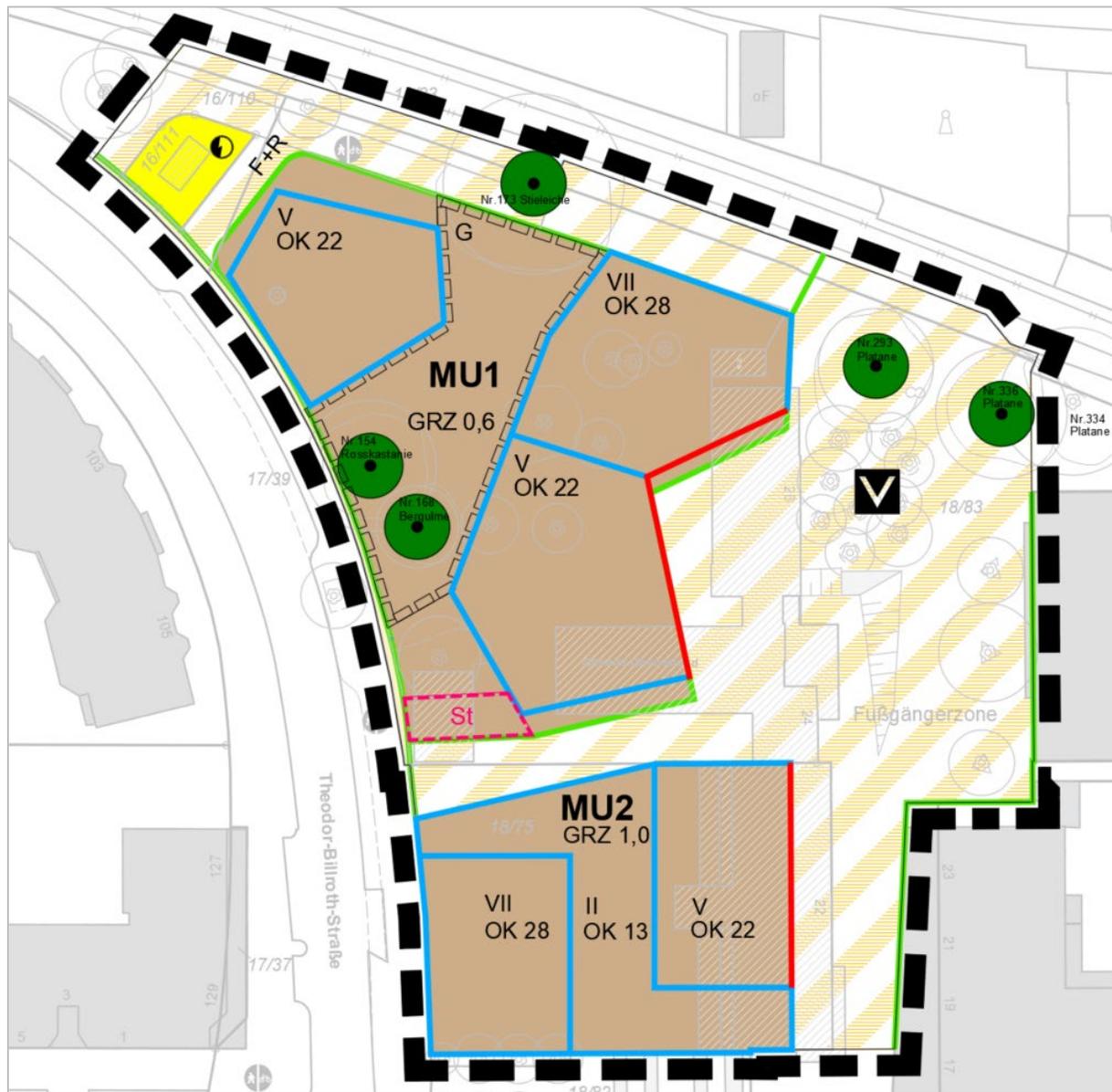
Umgebung

- Straßenbahnlinie 4
- Wohnbauflächen
- Grünfläche



- Kerngebiet (Unterbringung Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur)
- Stellplätze
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung festgesetzt (derzeit Polizei, Ortsamt)
- Gorsemannstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

Geltendes Planungsrecht



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Urbanes Gebiet mit lfd. Nummer



Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

VII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 22 Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

BAUGRENZEN, BAUWEISE

— Baugrenze

— Baulinie

VERKEHRSLÄCHEN

— Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

G Mit Fuß- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ

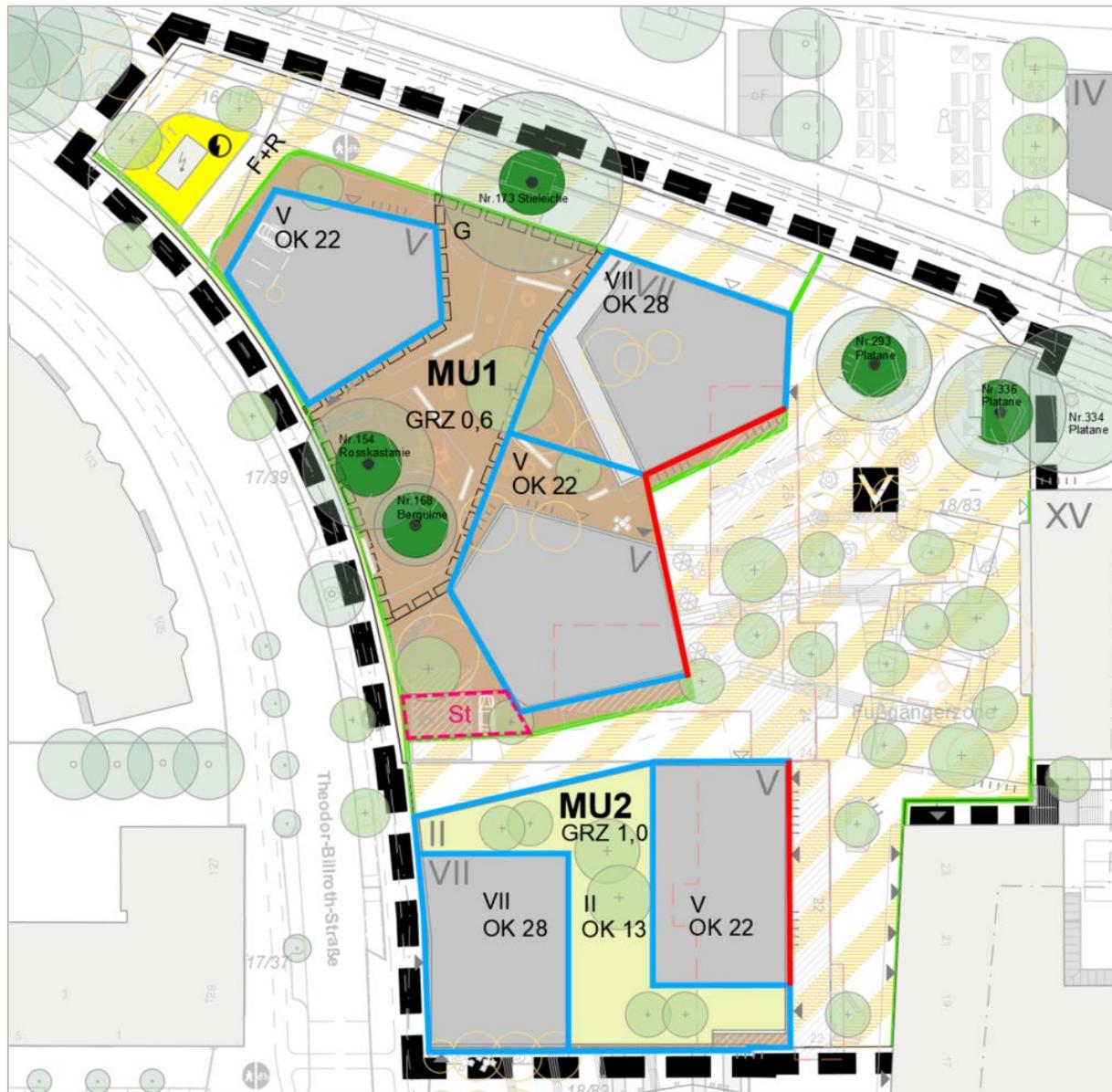
● Baum, zu erhalten

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Bestandsbaum, Krone

Bestandsgebäude mit Hausnummer

Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.01.2025)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Urbanes Gebiet mit lfd. Nummer



Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

VII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 22 Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

BAUGRENZEN, BAUWEISE



Baugrenze



Baulinie

VERKEHRSFÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Mit Fuß- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ



Baum, zu erhalten

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Bestandsbaum, Krone

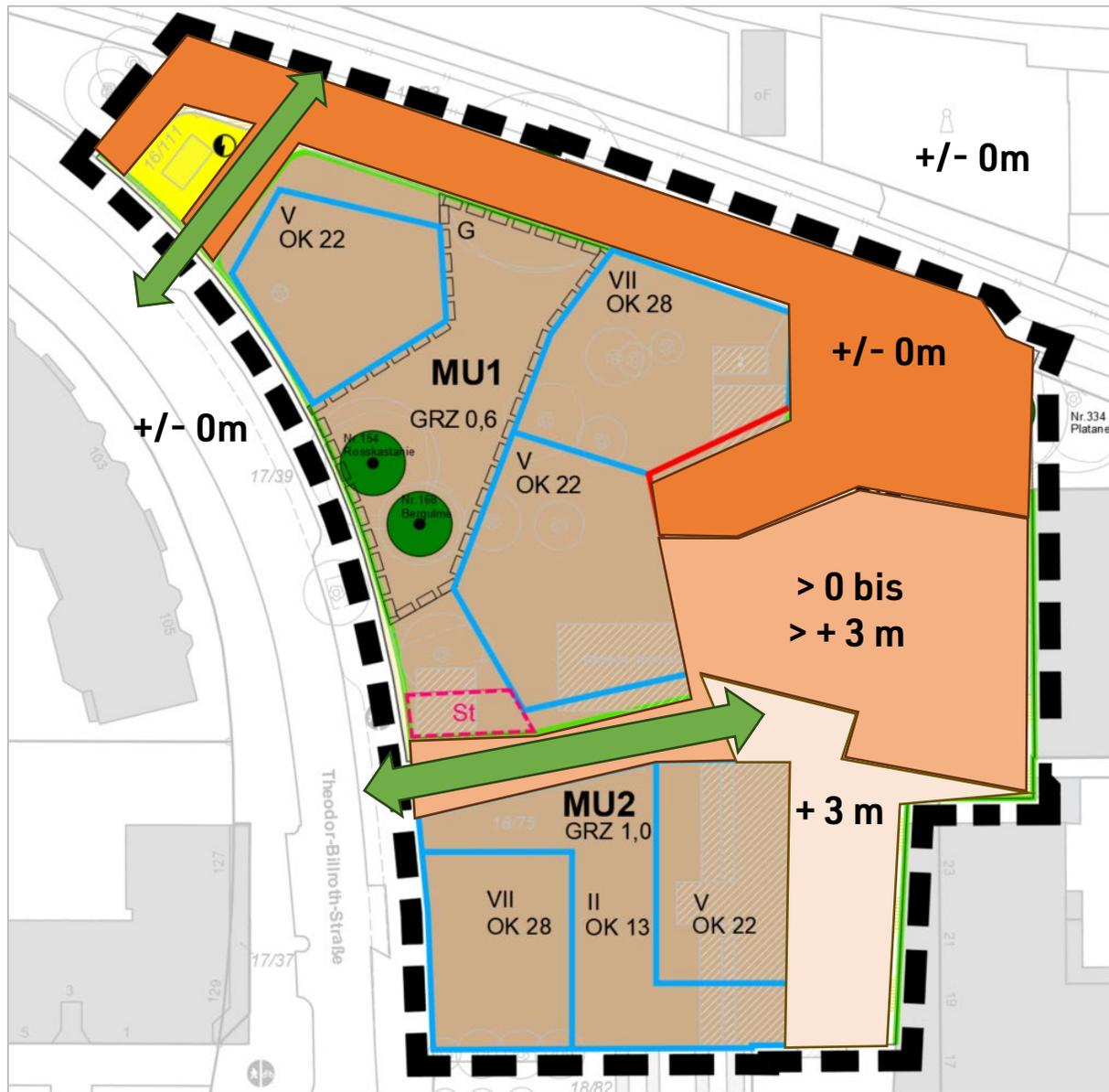


Bestandsgebäude mit Hausnummer

Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.01.2025)

Öffentliche Verkehrsflächen

- Fußgängerzone
- Fuß- und Radwegverbindung



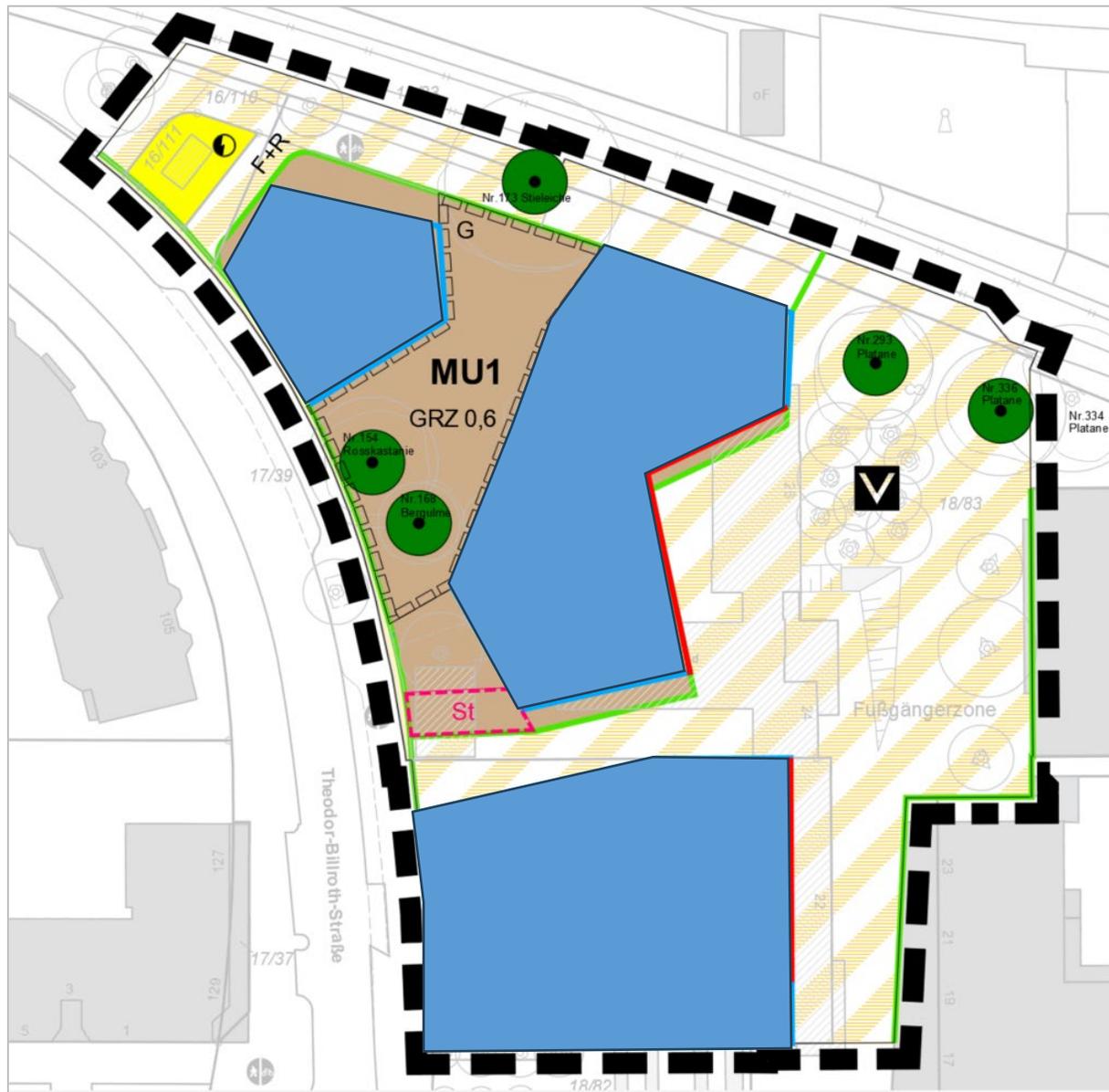
Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.01.2025)

Sicherung der Wegeverbindung

- vom neuen Umsteigepunkt zur Theodor-Billroth-Straße auf einer Breite von mind. 4 Metern



Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.01.2025)



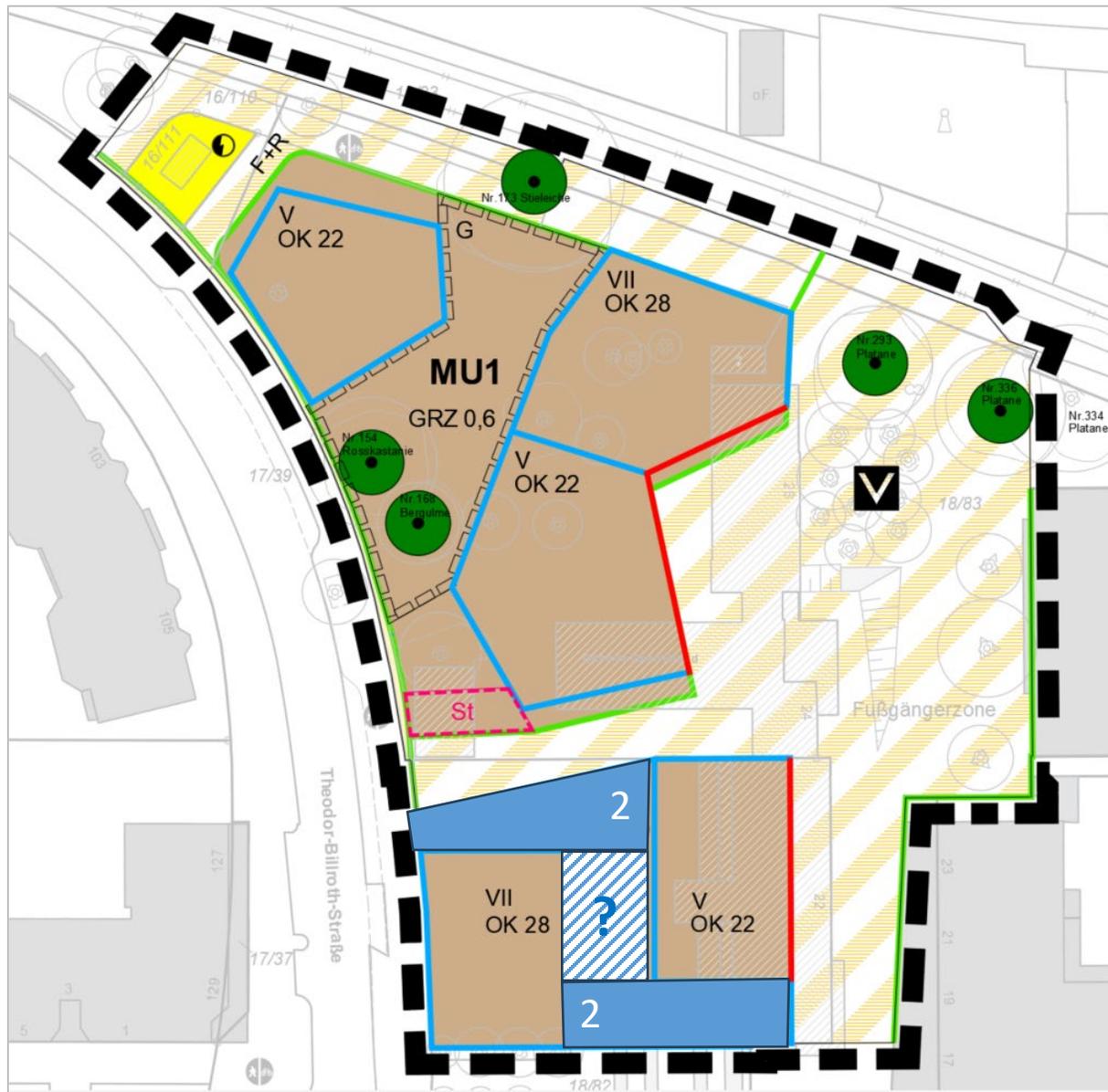
Überbaubare Flächen

- Urbanes Gebiet [MU]
 Wohnen, Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören – Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein

Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.01.2025)

Aufgelockerte Bebauung durch zweigeschossige Bebauung

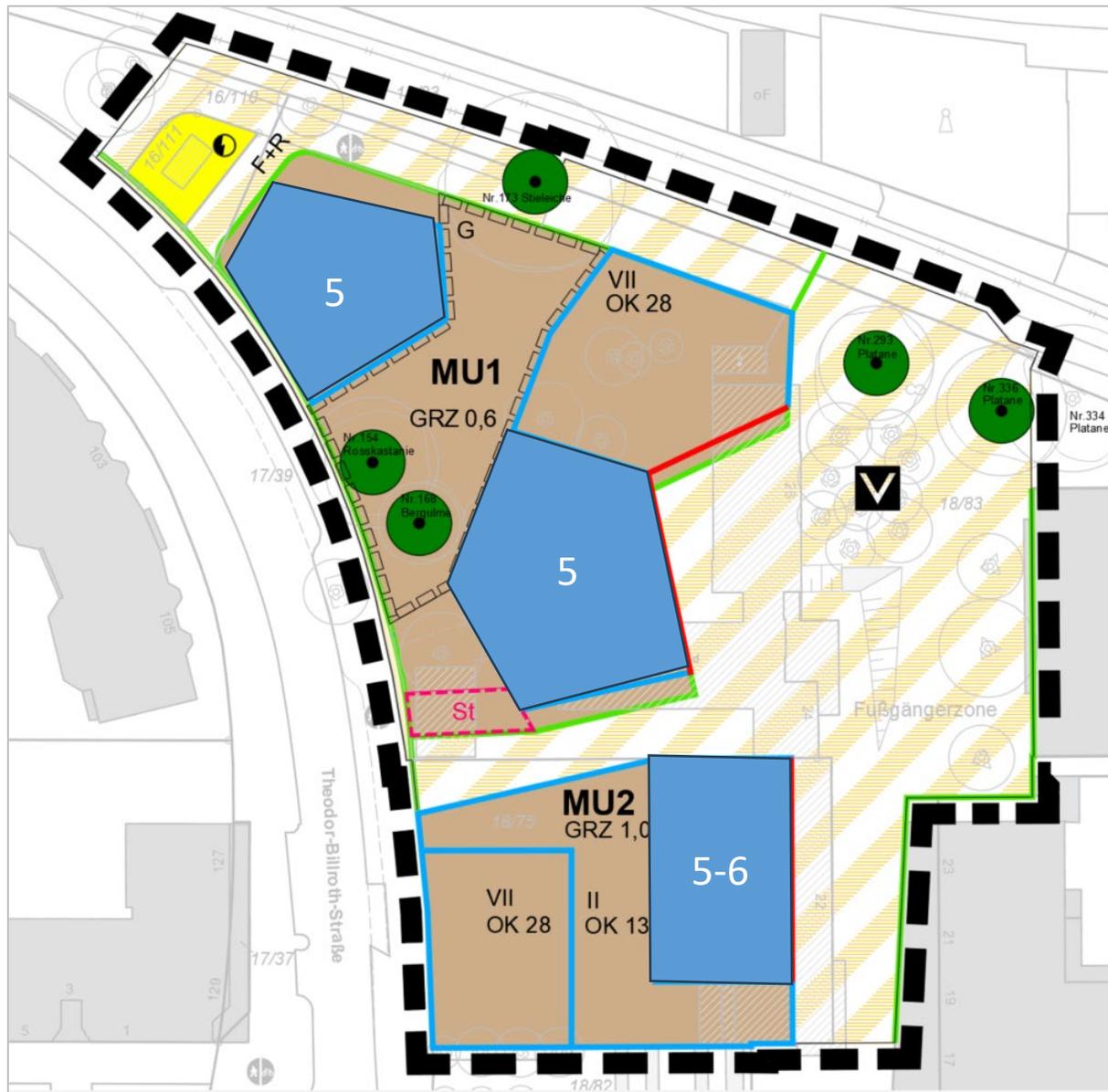
- Auflockerung insbesondere für die Wegeverbindungen nördlich und südlich des Gebäudes
- Dachnutzung z. B. für Spielfläche
- Im MU2 soll eine Verbindung der höheren Baukörper möglich sein, da dies die Gestaltung der Rettungswege vereinfacht.



Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.01.2025)

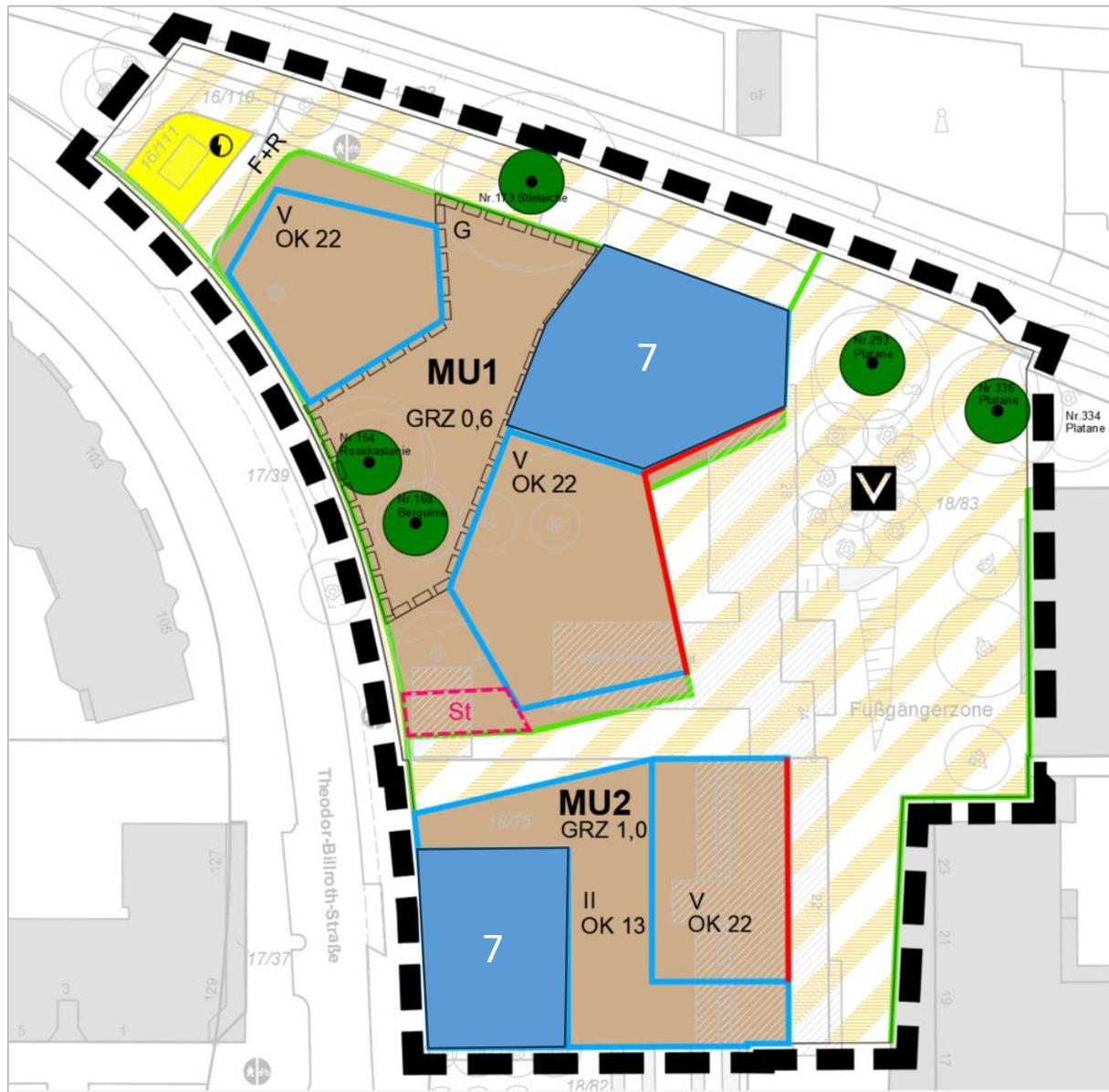
Fünfgeschossige Bebauung

- Im MU2 zur Gorsemannstraße wird noch eine Sechsgeschossigkeit diskutiert [Bezugspunkt für die Geschosse ist die Theodor-Billroth-Straße].



Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.01.2025)

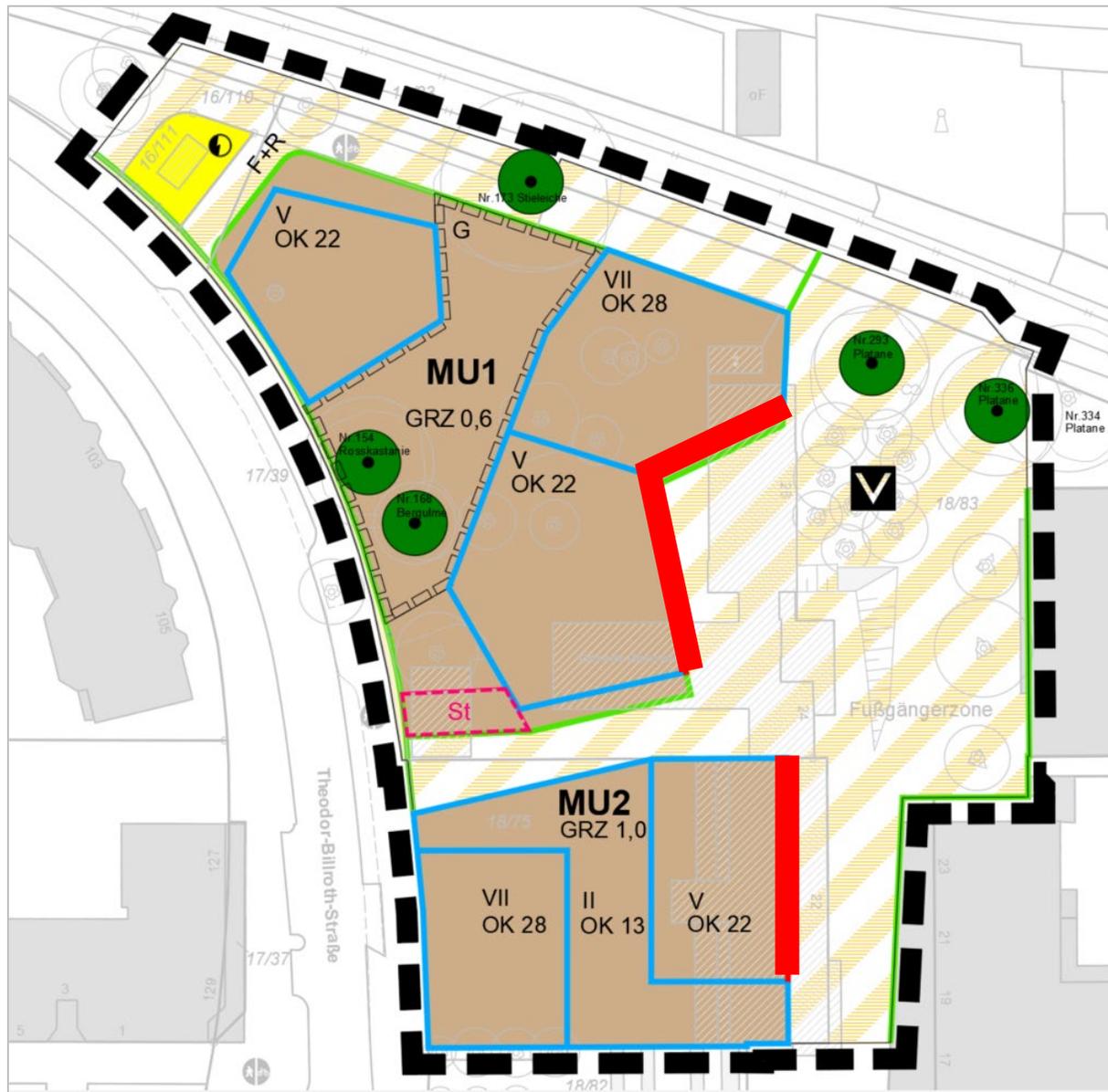
Siebengeschossige Bebauung



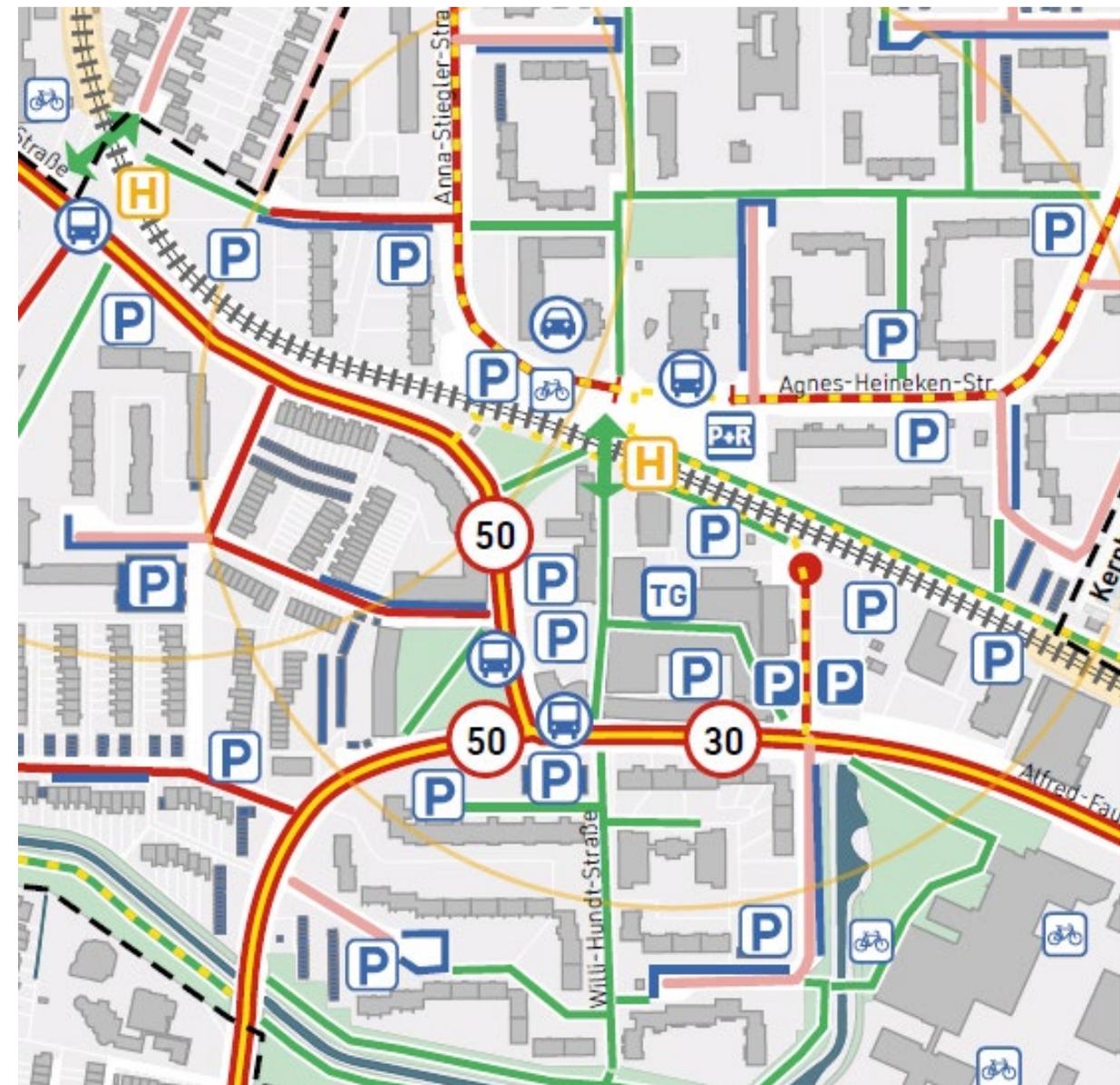
Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.10.2025)

Baulinie

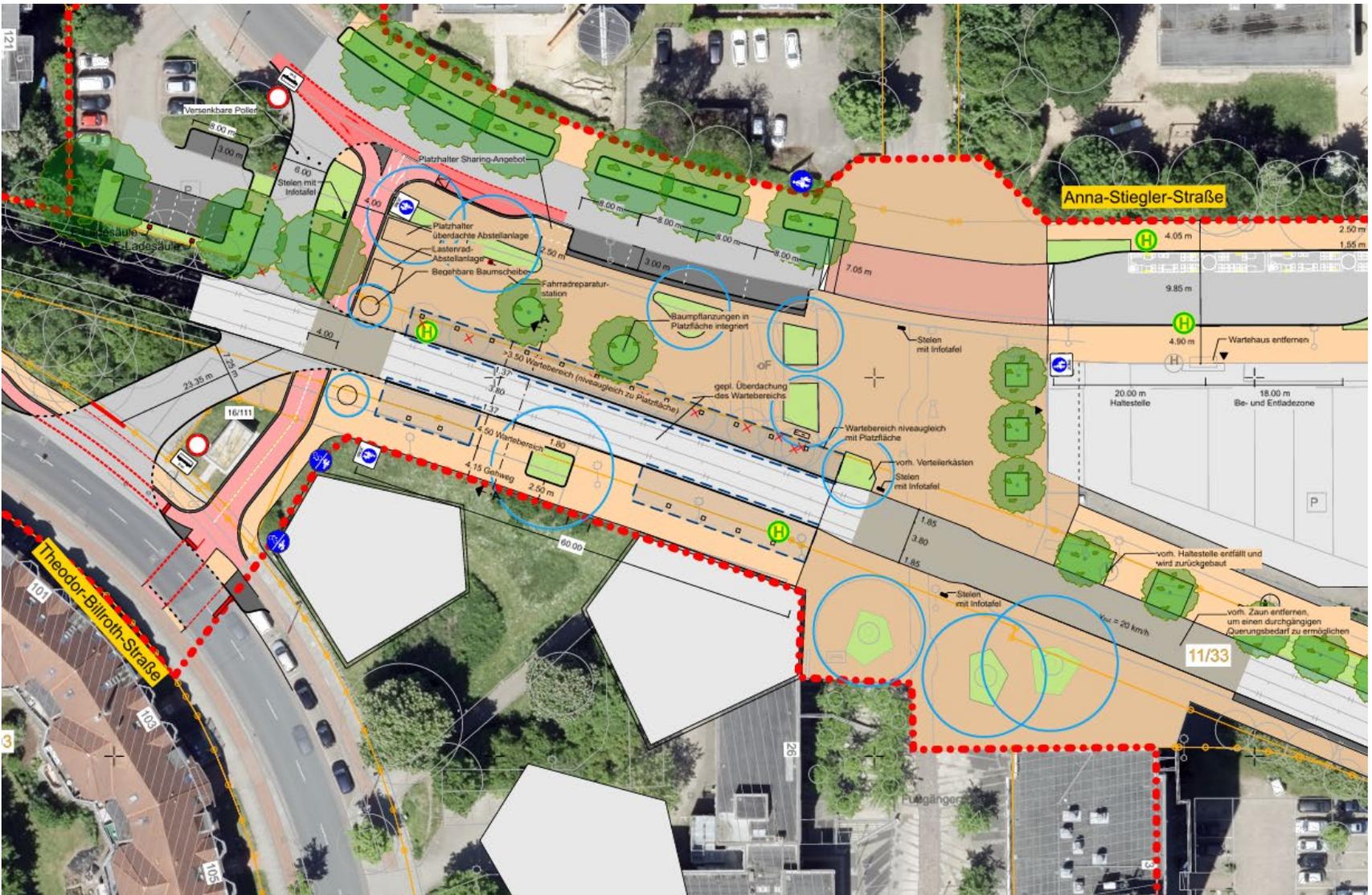
- Auf diese Linie muss die Bebauung gesetzt werden



Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.01.2025)



Verkehr

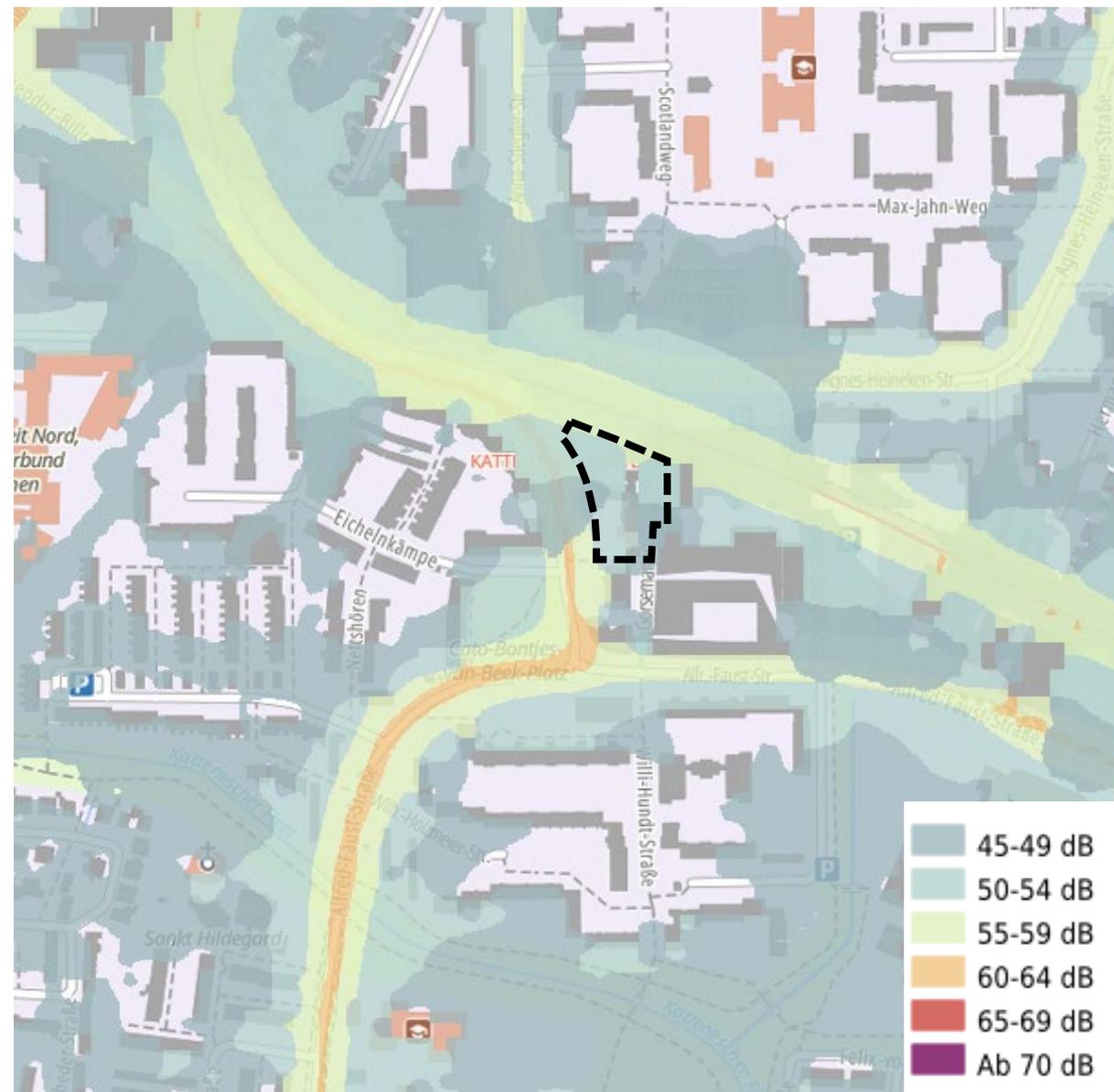
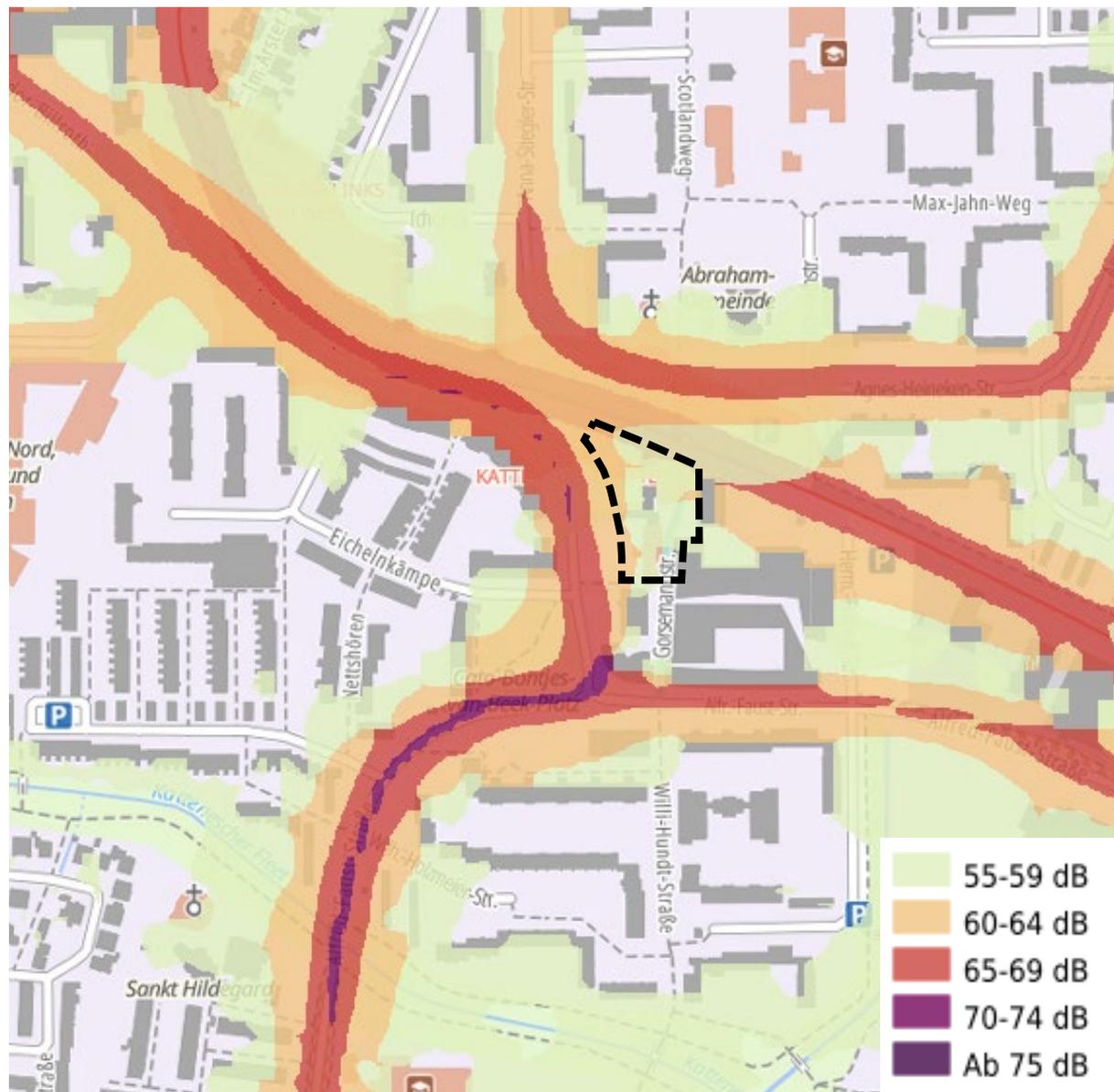


LEGENDE

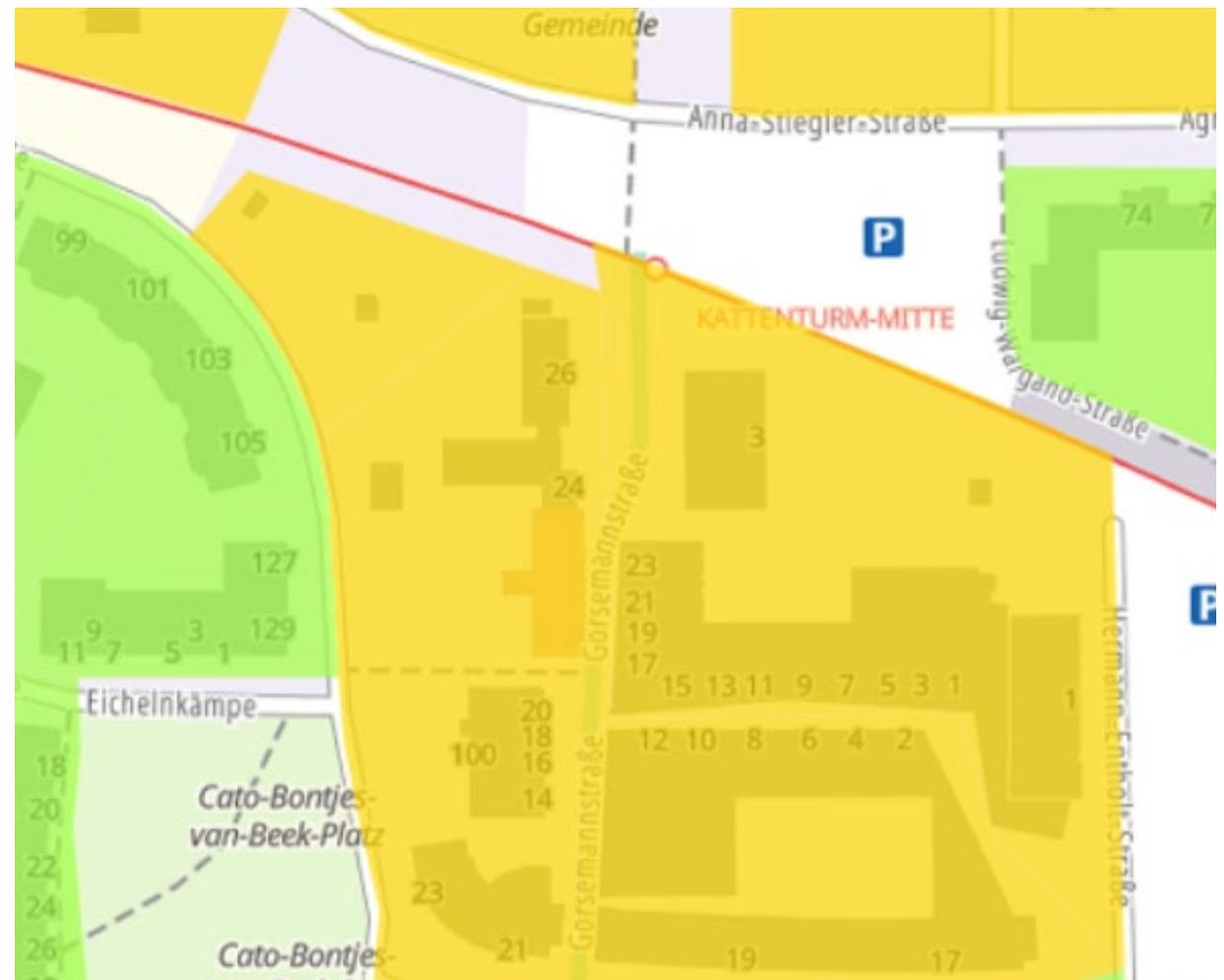
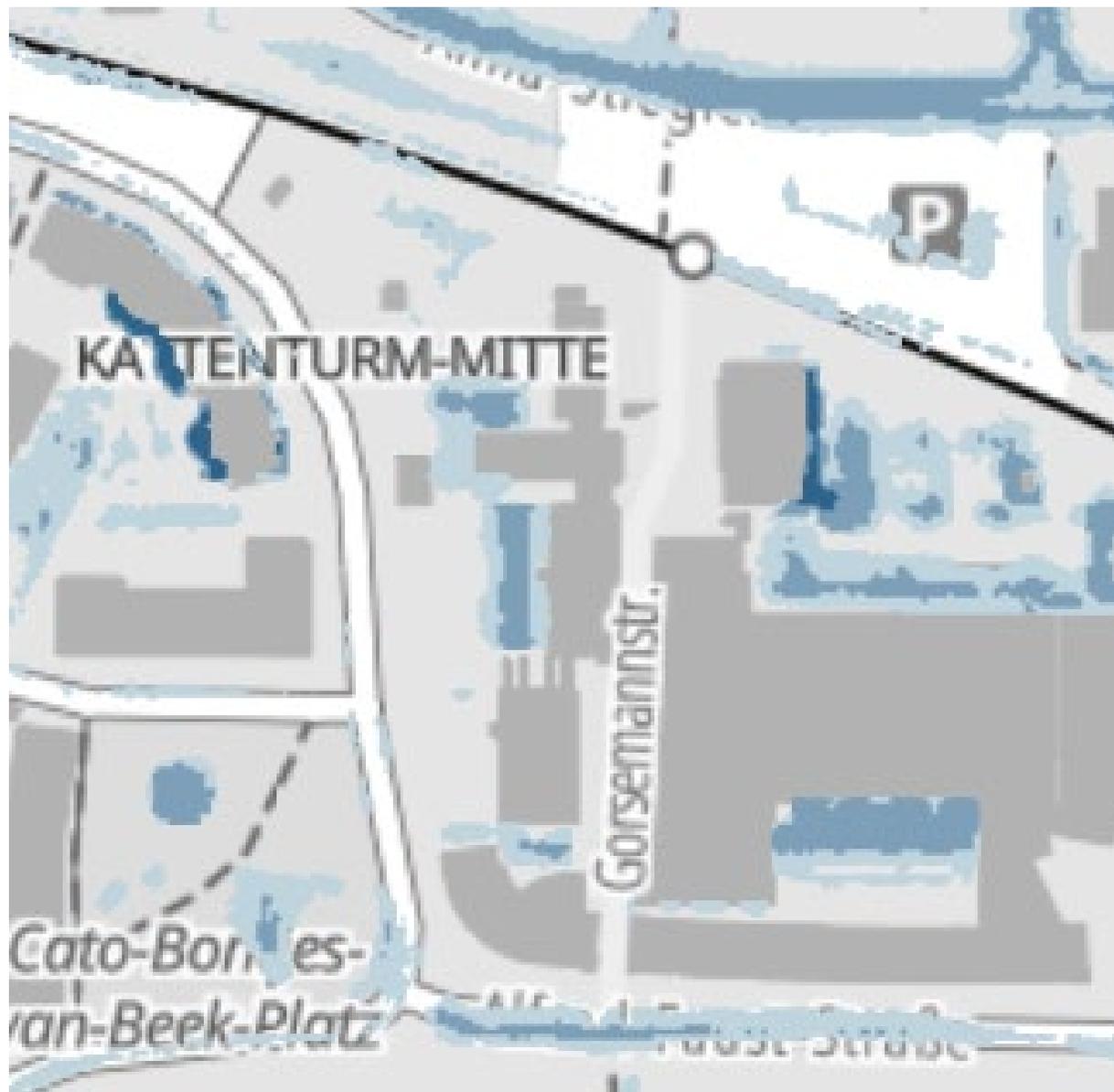
- Fahrbahn
- Gehweg
- Radweg
- Platzfläche
- Sicherheitstrennstreifen (Gußasphalt)
- Straßenebenflä. Grünflächen
- Pflasterrinne 3tlg. (Betonrechteckpflaster)
- Rippenplatten
- Noppenplatten
- Haltestellenüberdachung
- Markierung (weiß)
- Markierung (Bestand)
- Fahrradbügel
- vorh. Baum
- zu erhaltener Baum
- gepl. Baum
- vorh. Zufahrten und Eingänge

Vorplanung von nts Ingenieurgesellschaft mbH

Neuer Umsteigepunkt | Machbarkeitsstudie, Stand 06.01.2025



Schallmissionen



weniger günstige bioklimatische Situation (PMV-Wert = 3)
 Siedlungsräume mit mäßiger bioklimatischer Belastung.
 Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.
 Möglichst keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.

Klimaanpassungscheck

- **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs**
- **Umsetzung IEK Kattenturm:** Fördermittel aus Programm der Städtebauförderung
- **Abstimmung mit privaten Eigentümern**
- **ggf. Veräußerung Teile der öffentlichen Grundstücke:** Es liegen öffentliche Grundstücke im Plangebiet, die durch das neu zu schaffende Planrecht eine Wertsteigerung erfahren werden.



Beteiligung städtebaulicher Entwurf (Sept.23 - Mai 24)

Frühzeitige Behördenbeteiligung (Okt. 23)



Vorstellung Beirat (öffentlich) (Feb 25)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit



Fachplanungen/-gutachten

Vorentwurf

Entwurf Plan und Begründung



Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Baudeputation (~Sommer 25)



Beteiligung Behörden + Beirat
Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägung der eingebrachten Belange

Entwurf



Plan mit Begründung

Beschluss durch Baudeputation (~1. Q 26)

Beschluss durch Senat

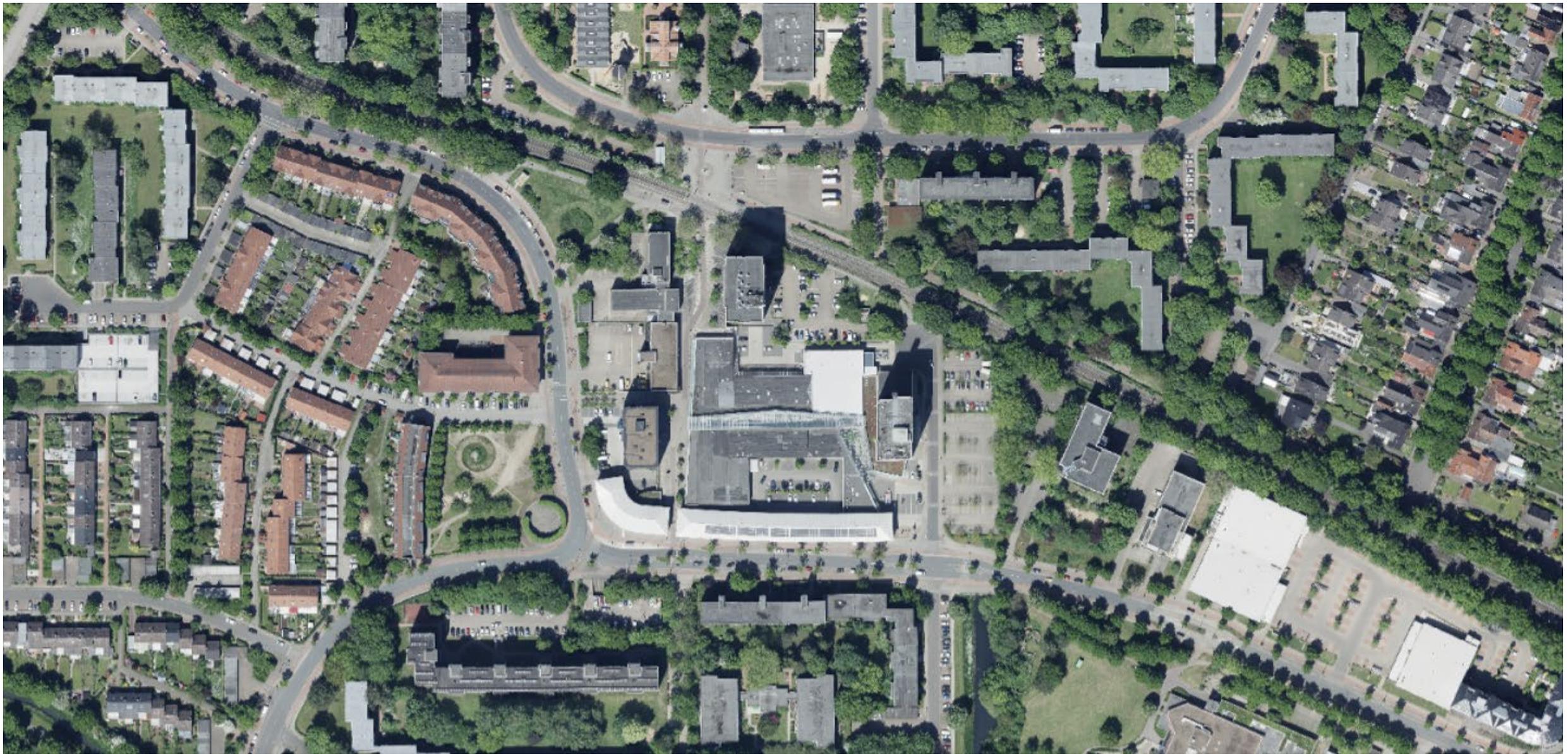
Satzungsbeschluss durch Stadtbürgerschaft



Rechtskraft öffentl. Bekanntmachung

Beschluss

Planverfahren Bebauungsplan



Ihre Stellungnahmen