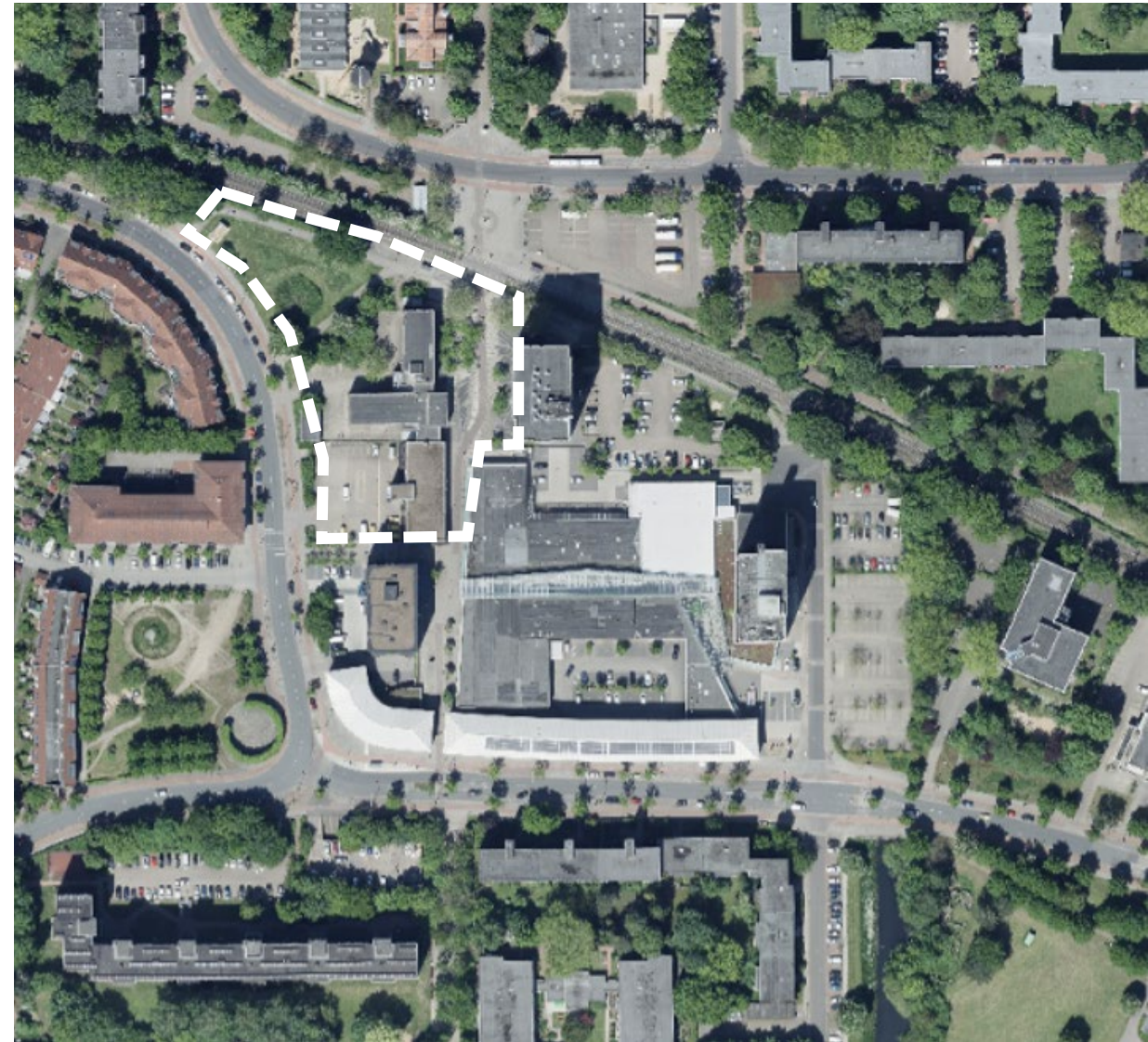


# Kattenturm-Zentrum 2564

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.

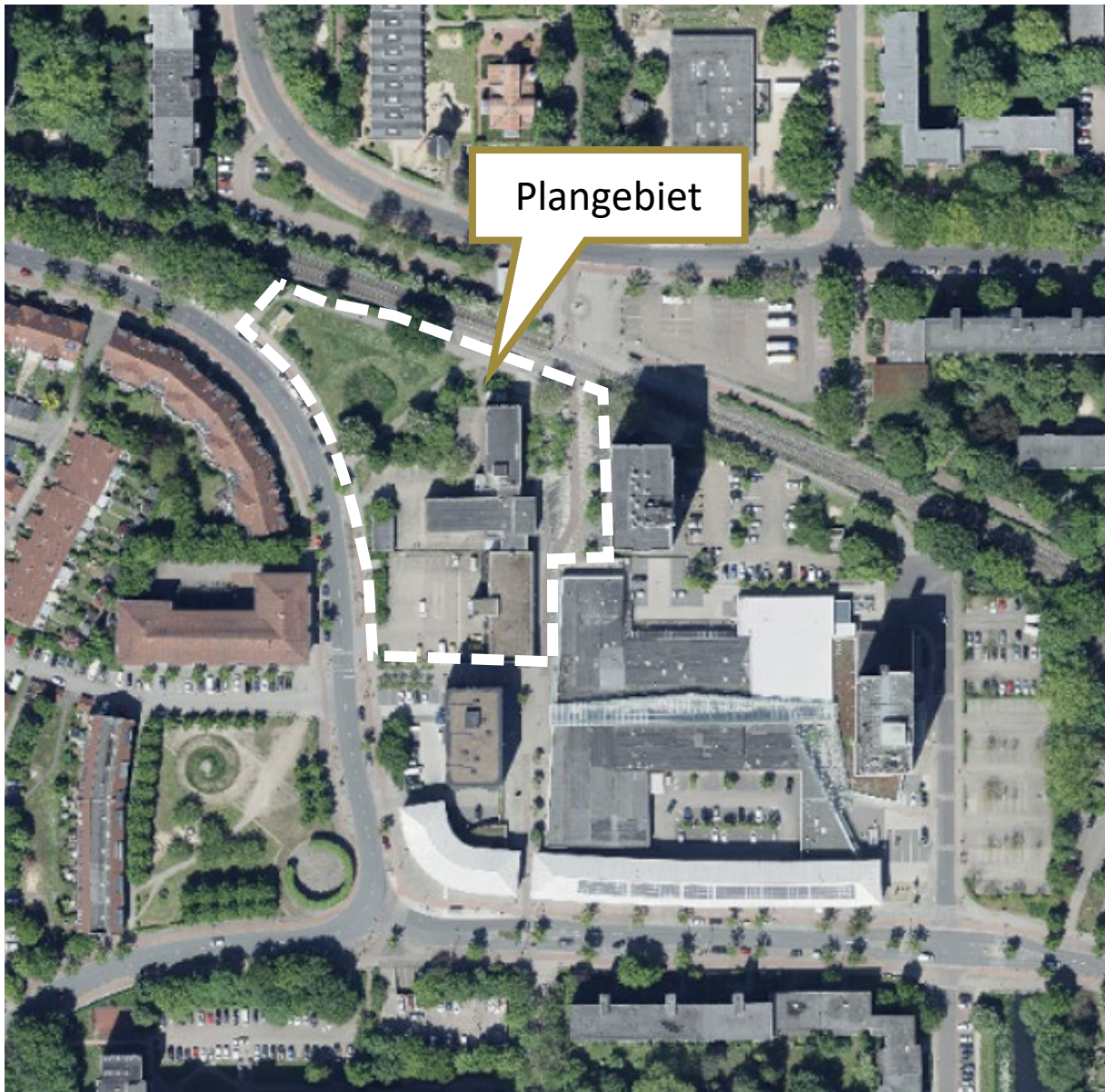
## Eigentümerversvertretungen

- 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

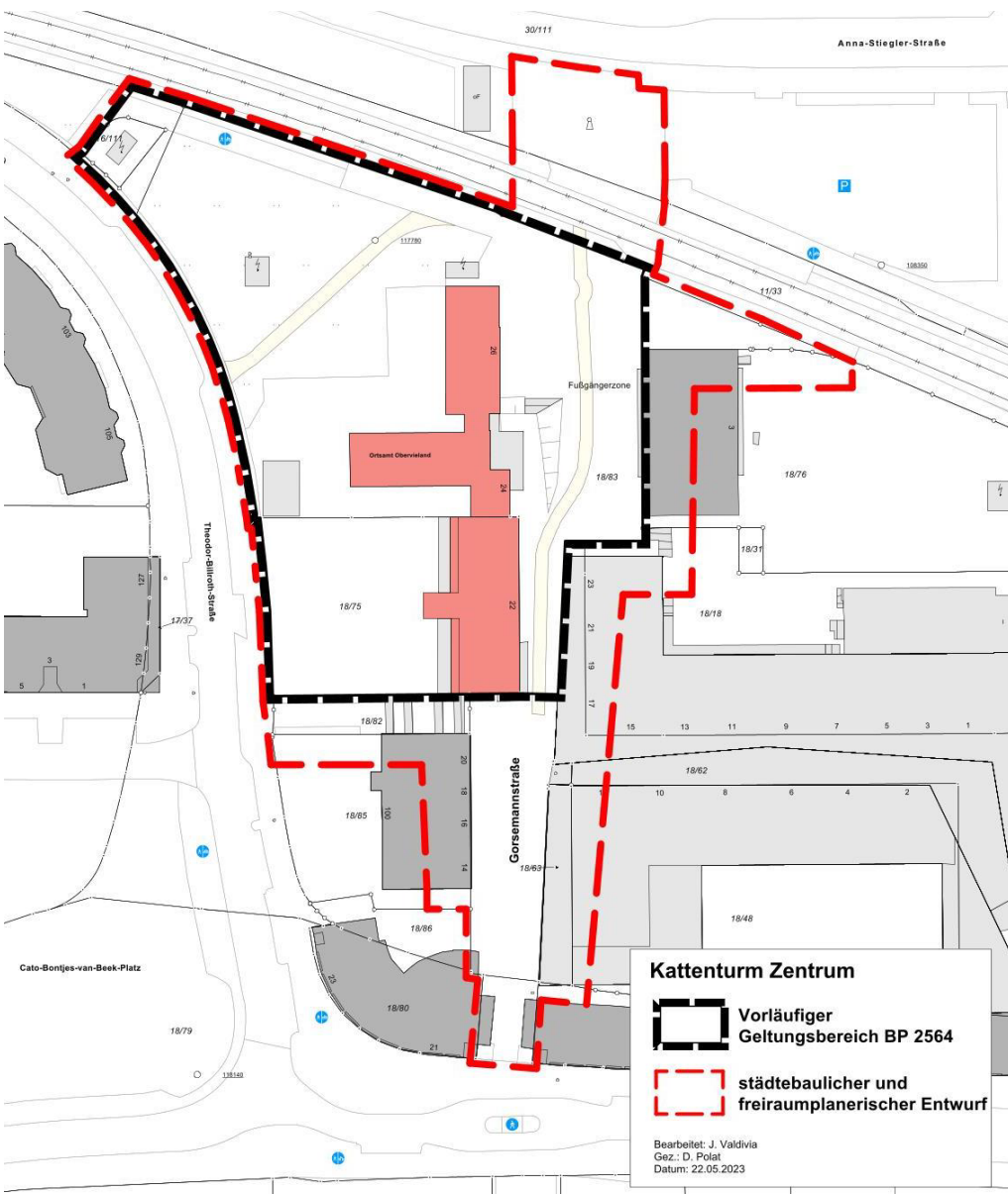
## Einführung - Akteure



## 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



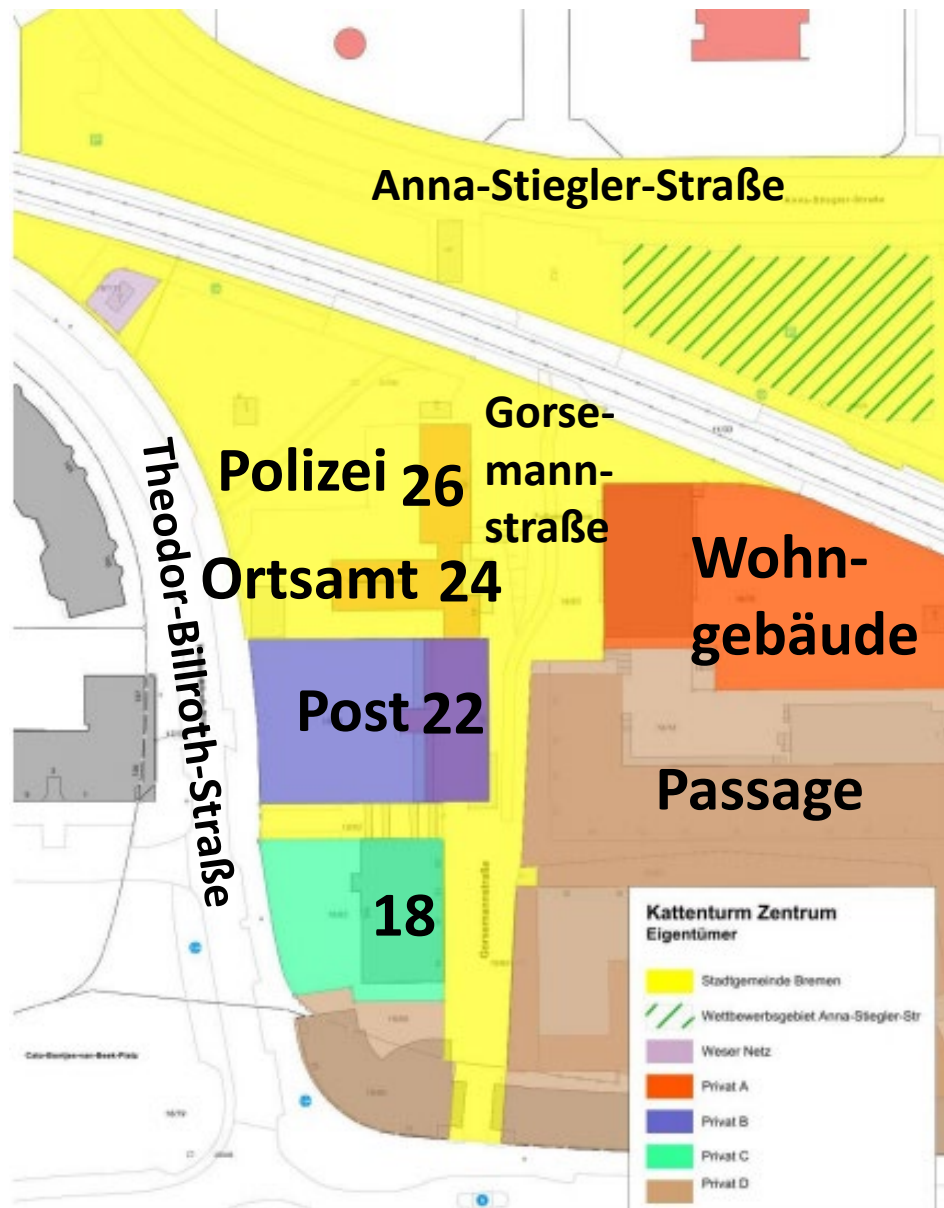
## Plangebiet

- 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



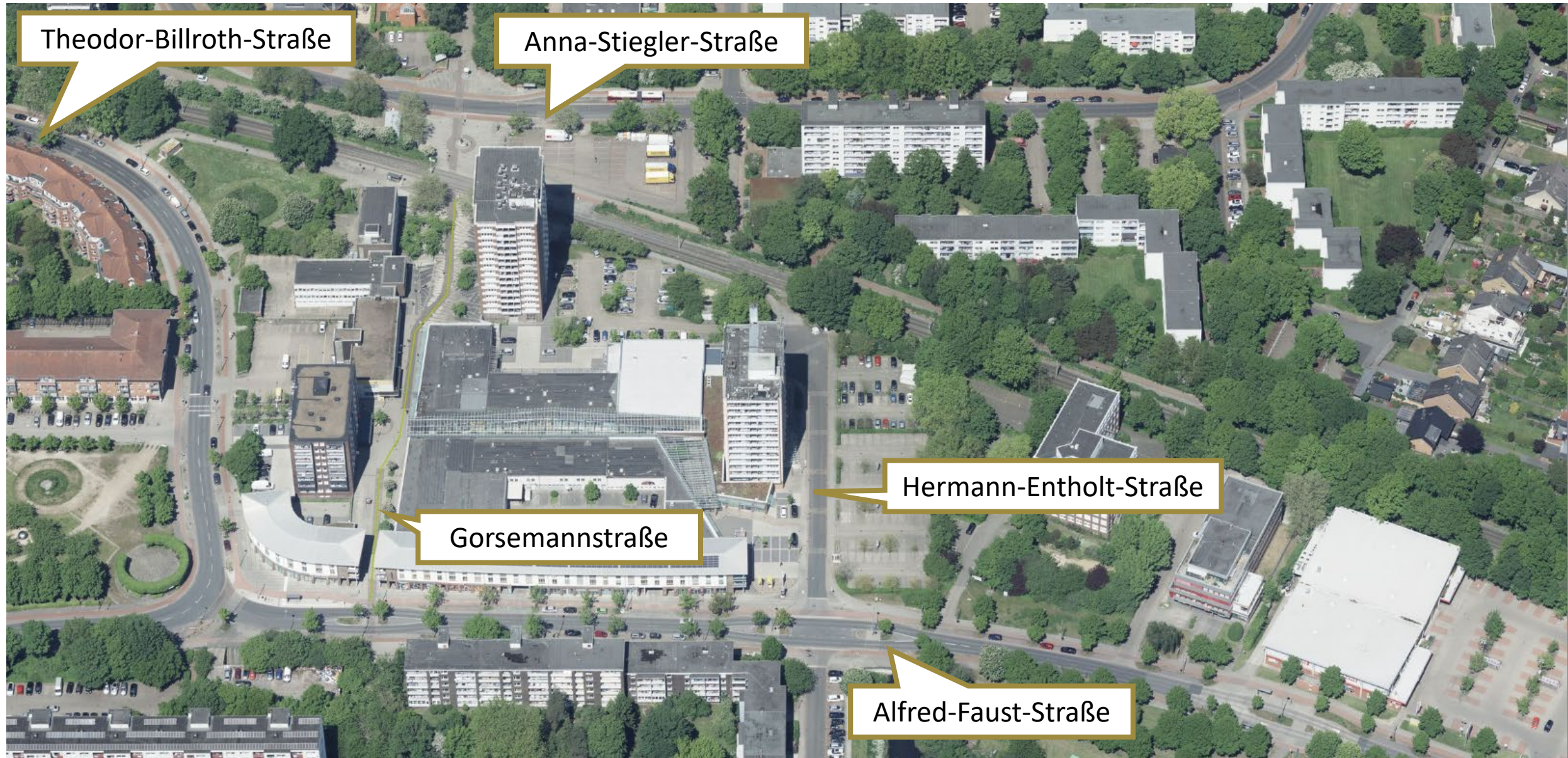
## Eigentumsverhältnisse

- 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



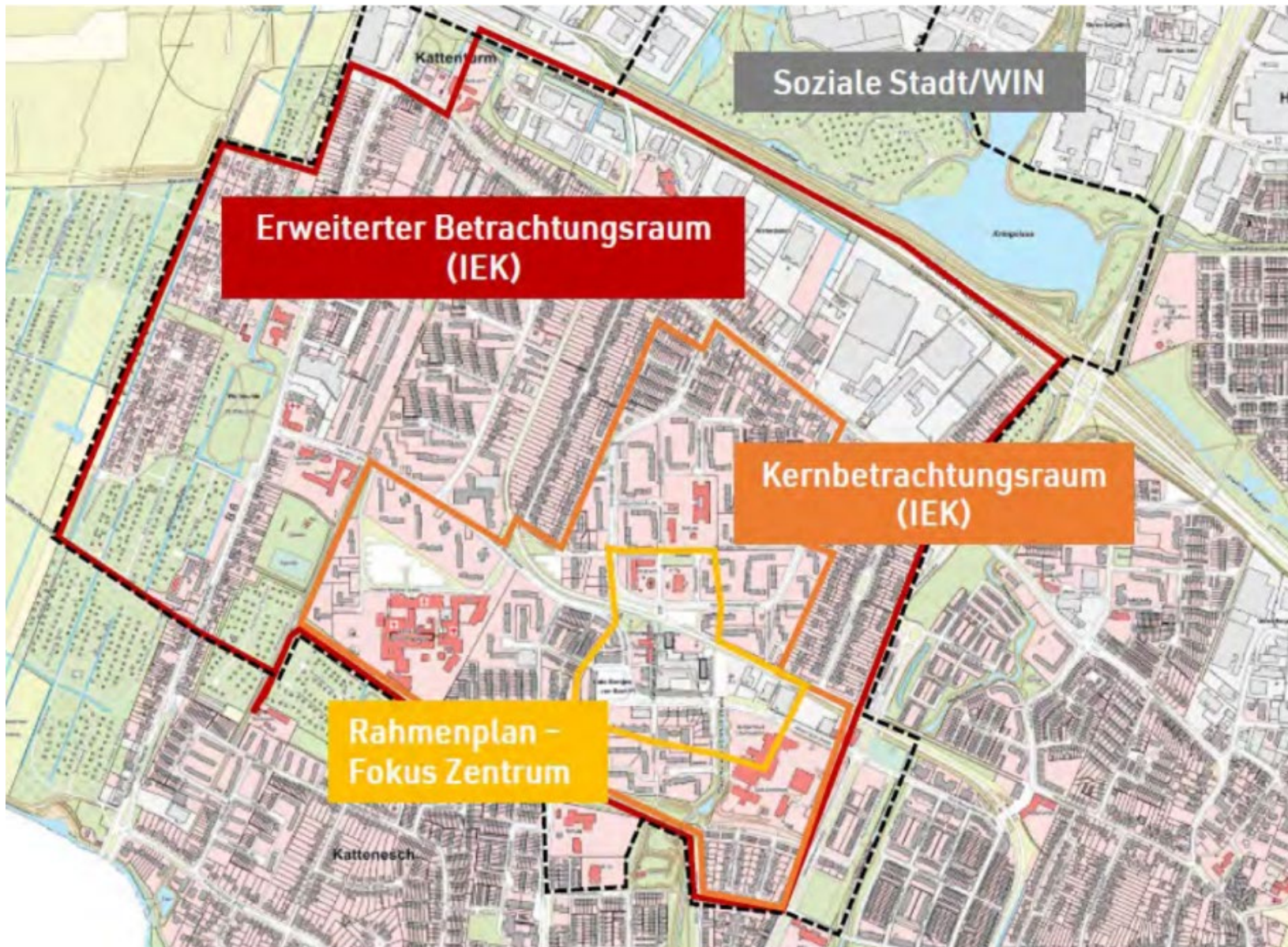
## Rahmenplan | Stadtraum Theodor-Billroth-Straße Stadtteilachse ist imageprägend



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



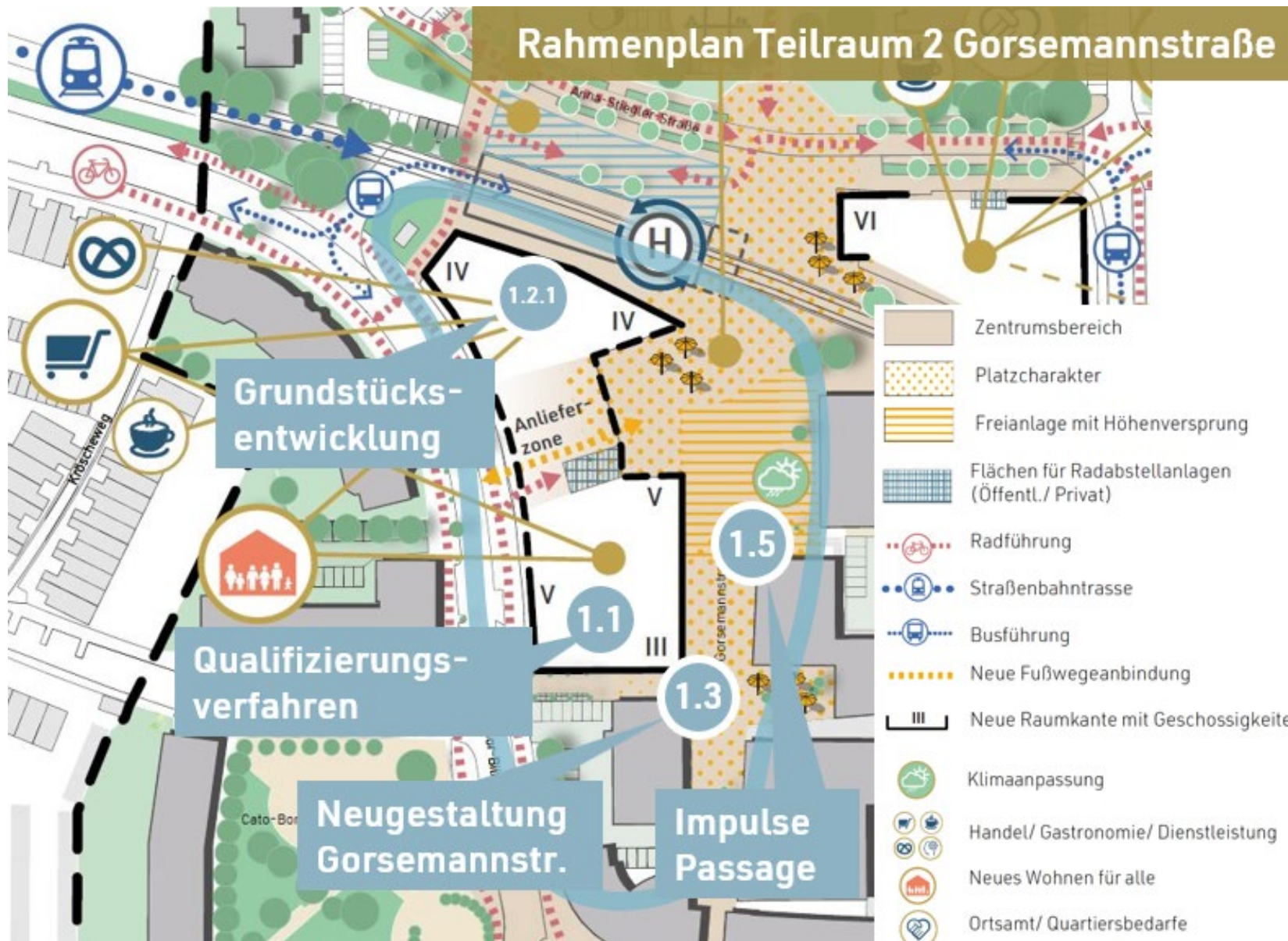
## Wettbewerb Anna-Stiegler-Straße | Platz Richtung Bürgerzentrum



## 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

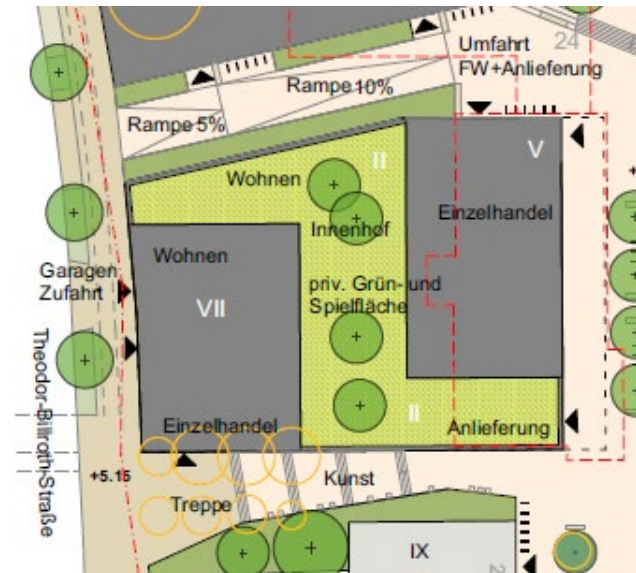
## Positiv bemerkt Variante 1

- 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**

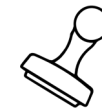


**Plan mit Begründung**

Beschluss durch Baudeputation (~1. Q 26)

Beschluss durch Senat

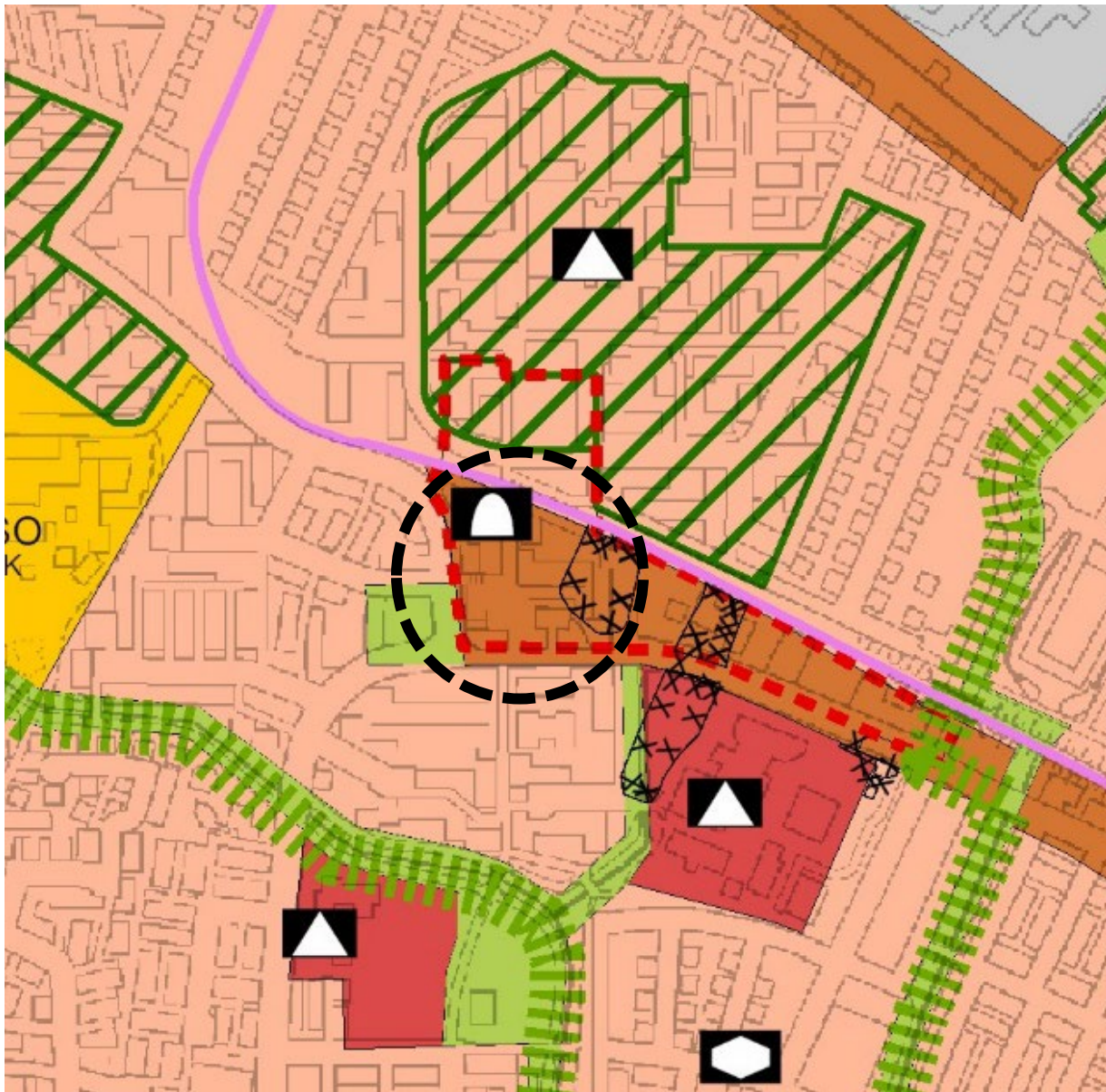
**Satzungsbeschluss durch Stadtbürgerschaft**



**Rechtskraft öffentl. Bekanntmachung**

**Beschluss**

# Planverfahren Bebauungsplan



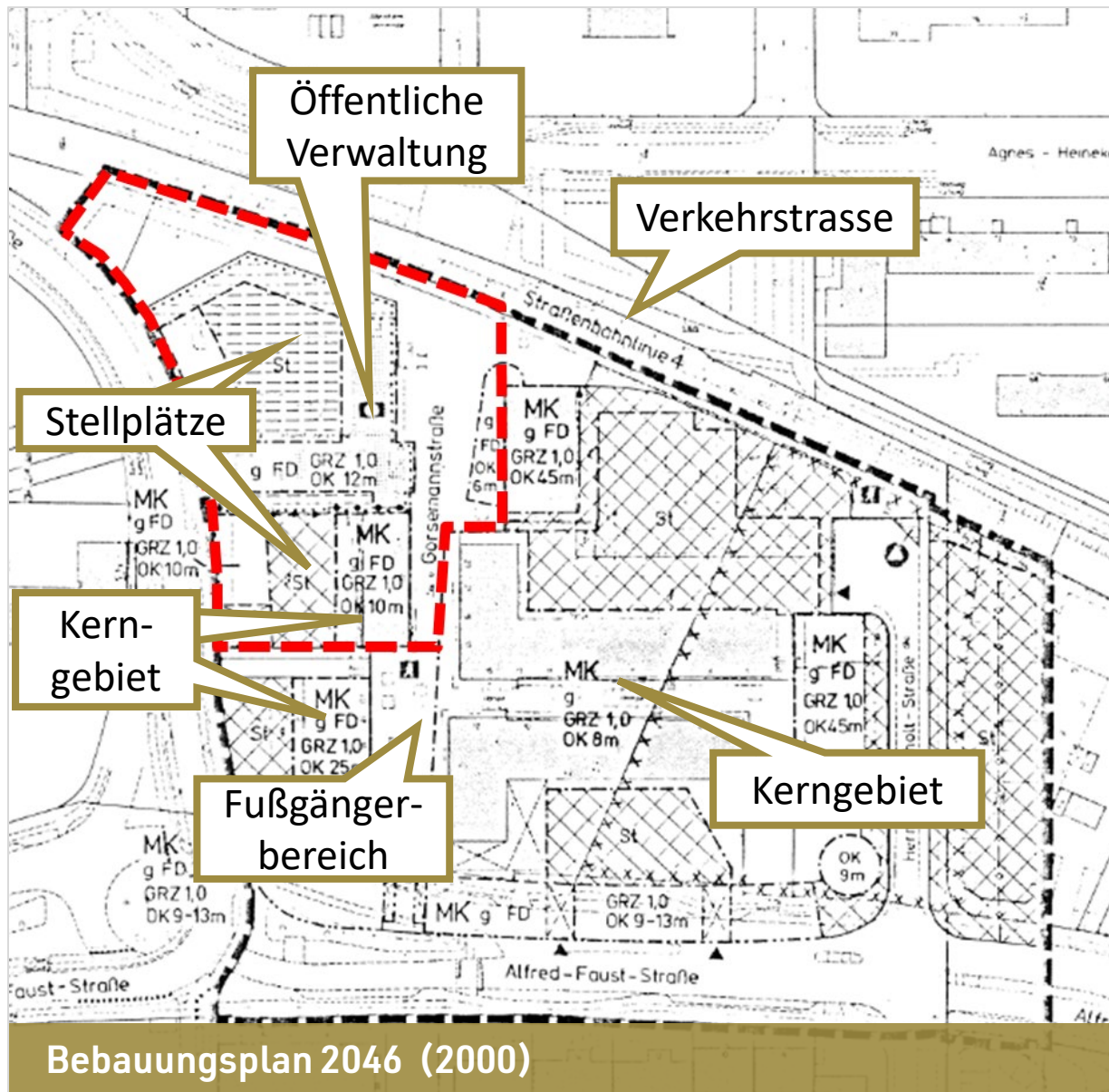
- Gemischte Baufläche
- Zentraler Versorgungsbereich
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung zentrale Gebäude und Einrichtungen, die der öffentlichen Sicherheit dienen

#### Umgebung

- Straßenbahnlinie 4
- Wohnbauflächen
- Grünfläche

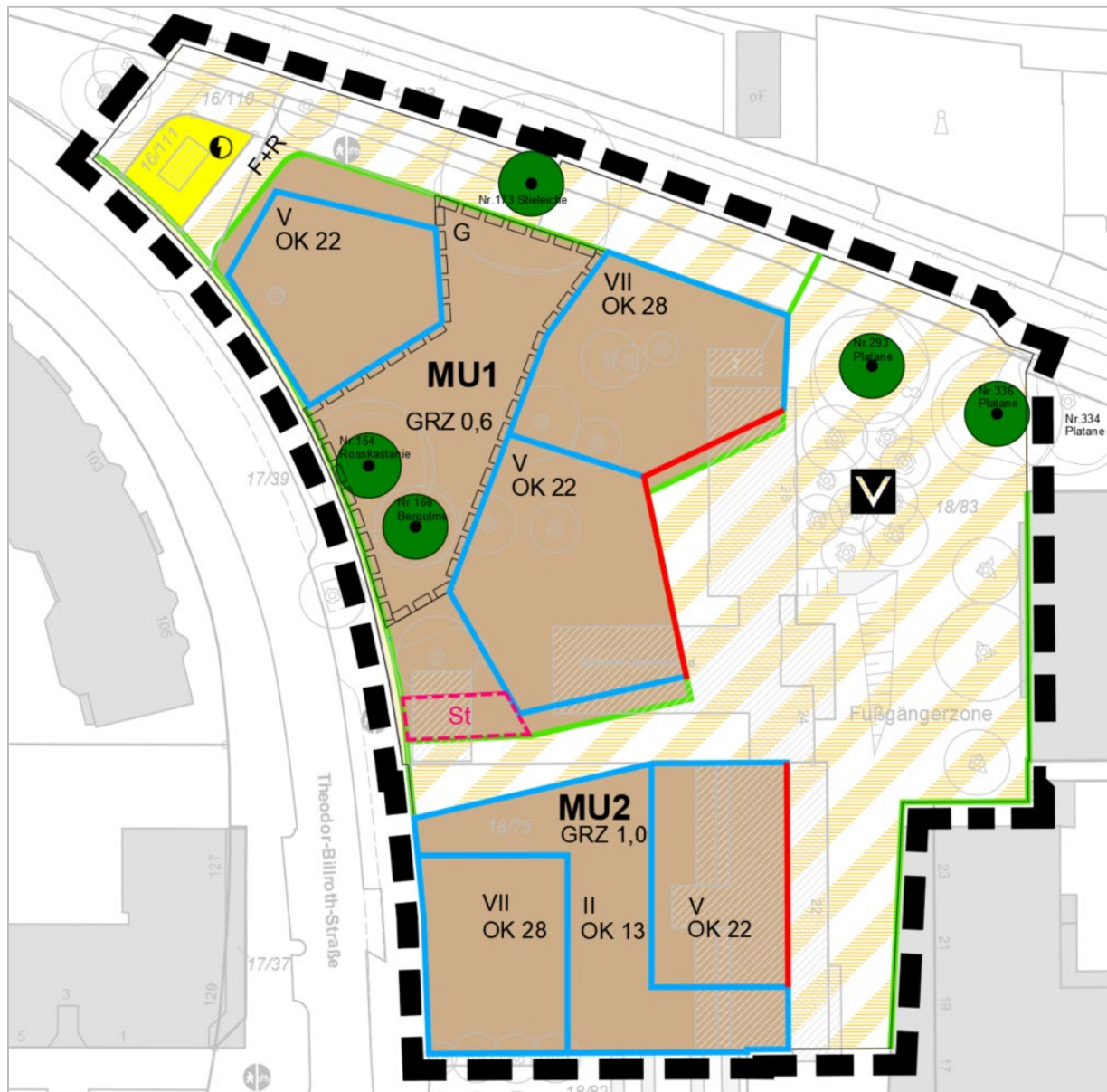
## Flächennutzungsplan 2015





- 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

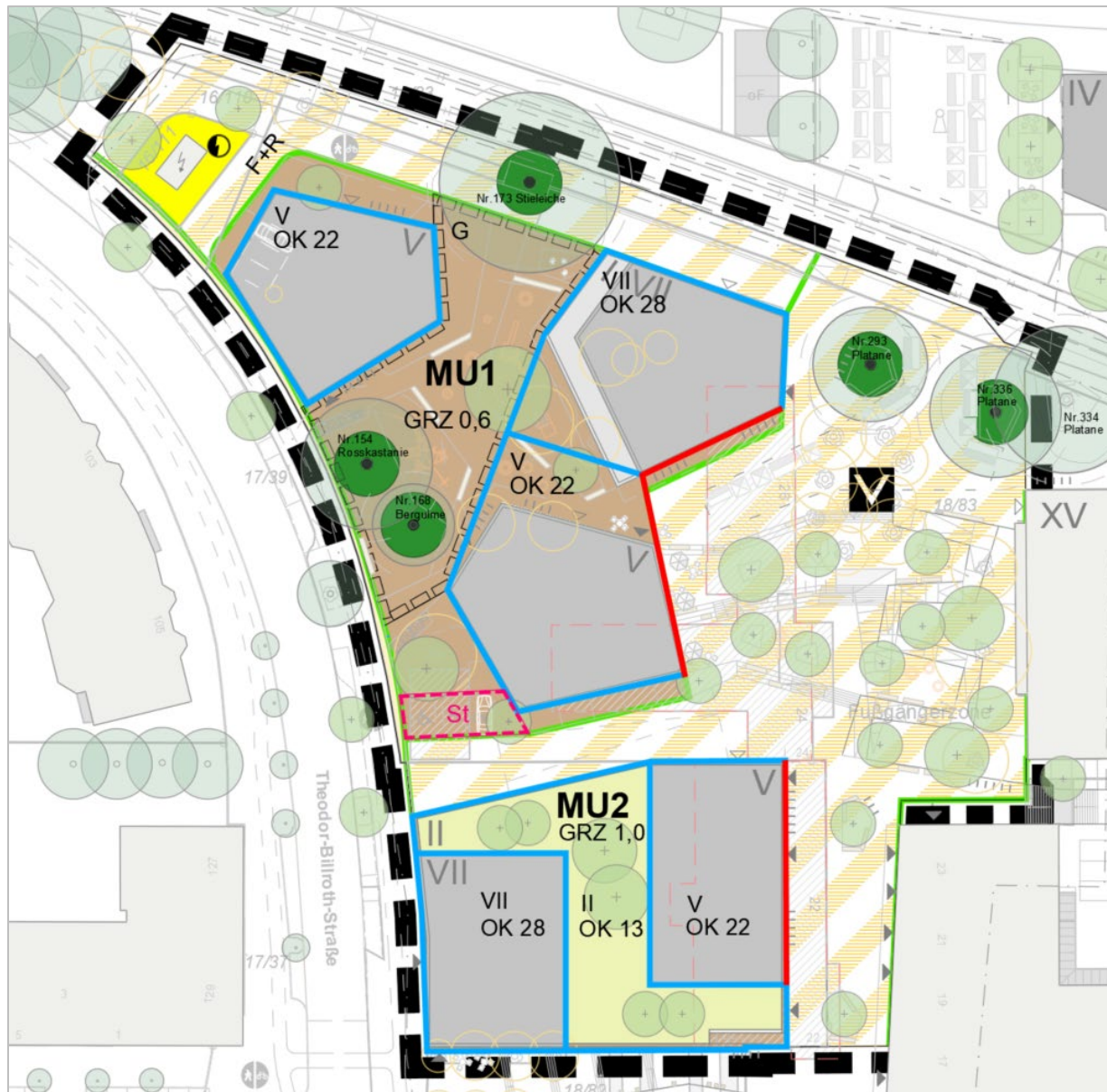
● Baum, zu erhalten

#### 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

#### VERKEHRSLÄCHEN



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

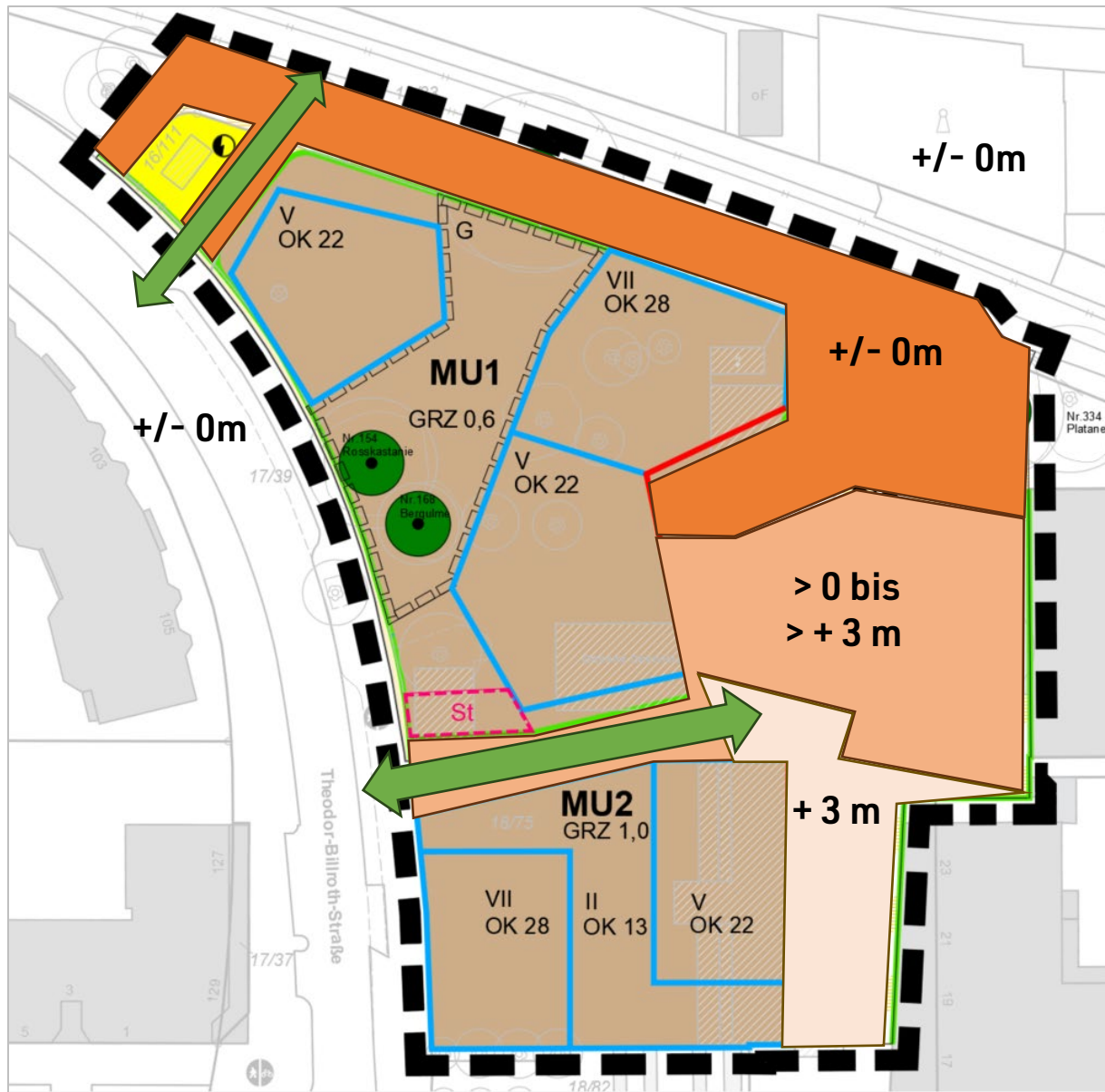


Bestandsgebäude mit Hausnummer

# Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.01.2025)

## Öffentliche Verkehrsflächen

- Fußgängerzone
- Fuß- und Radwegverbindung



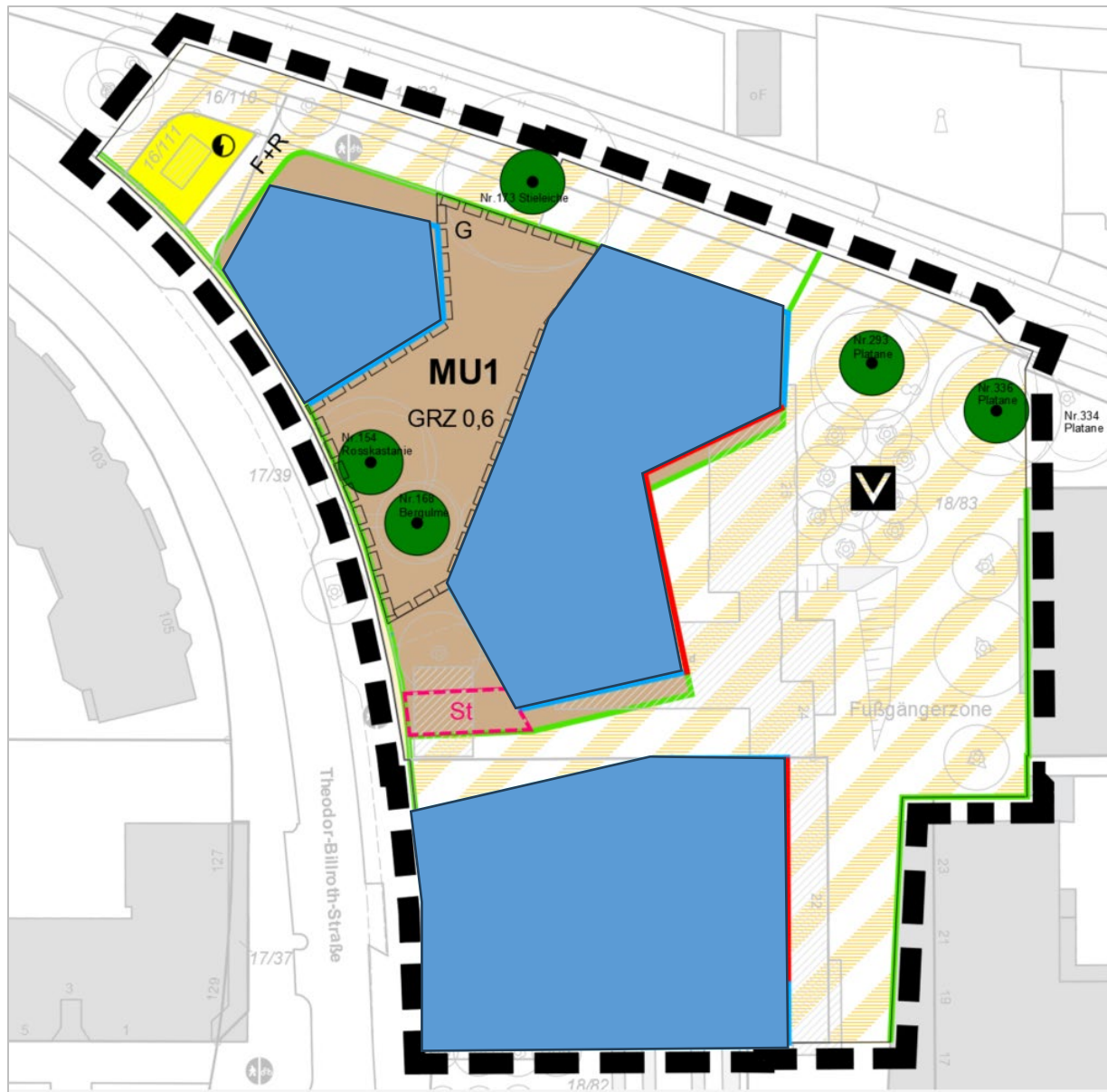
Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.01.2025)

## Sicherung der Wegeverbindung

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



Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.01.2025)



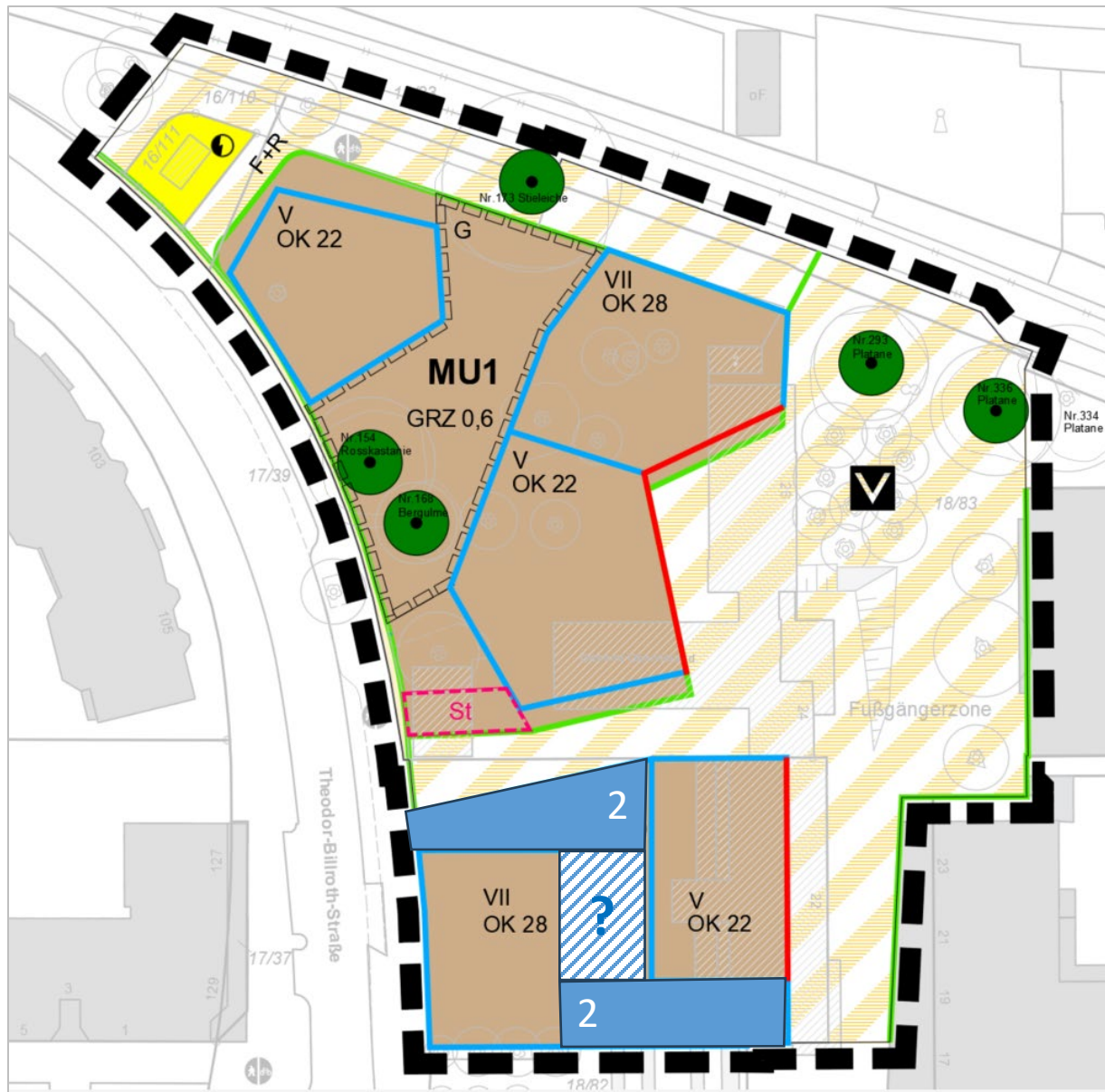
## Überbaubare Flächen

- 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

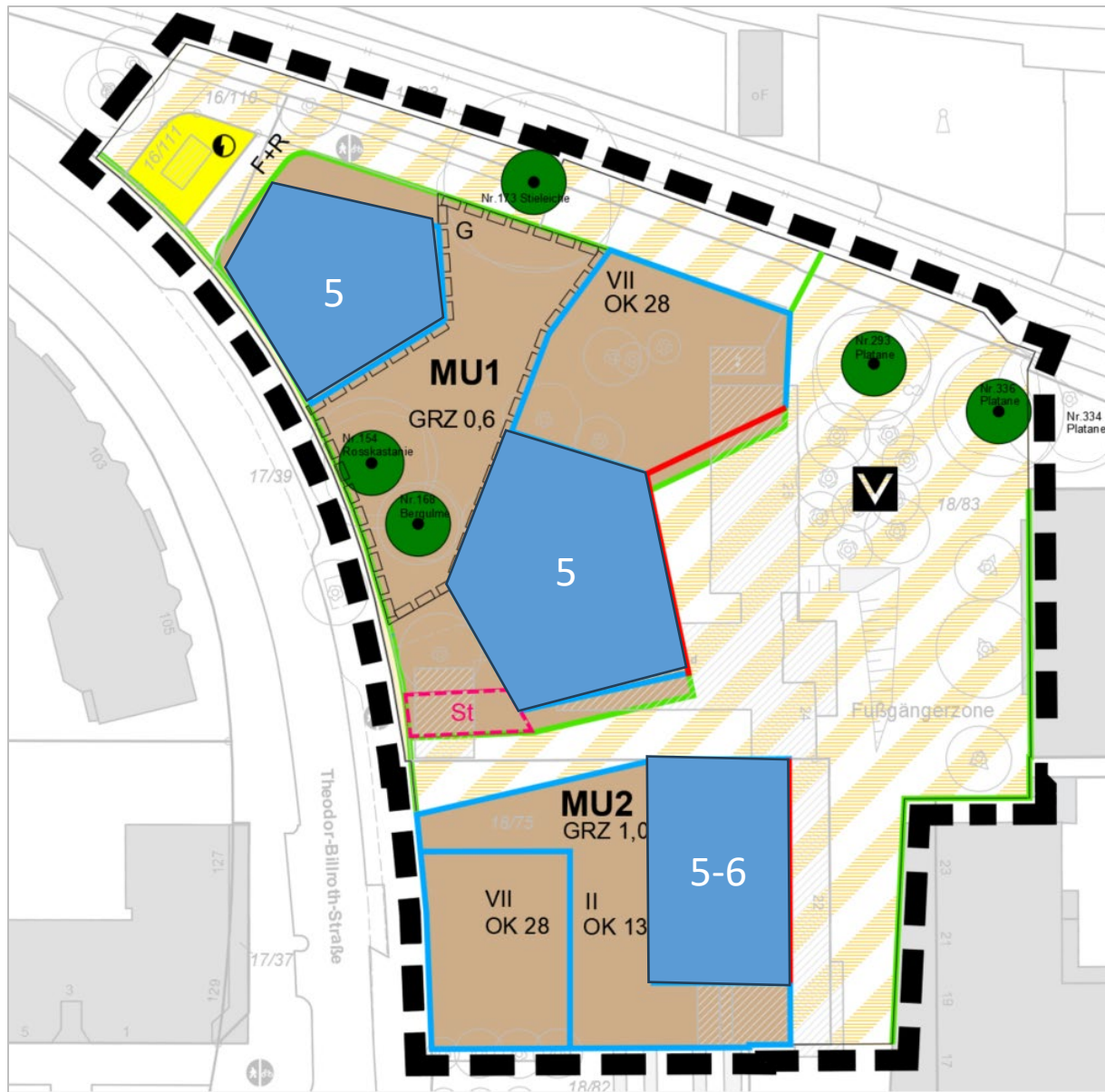
- Auflockerung insbesondere für die Wegeverbindungen nördlich und südlich des Gebäudes
- Dachnutzung z. B. für Spielfläche
- Im MU2 soll eine Verbindung der höheren Baukörper möglich sein, da dies die Gestaltung der Rettungswege vereinfacht.



Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.01.2025)

## Fünfgeschossige Bebauung

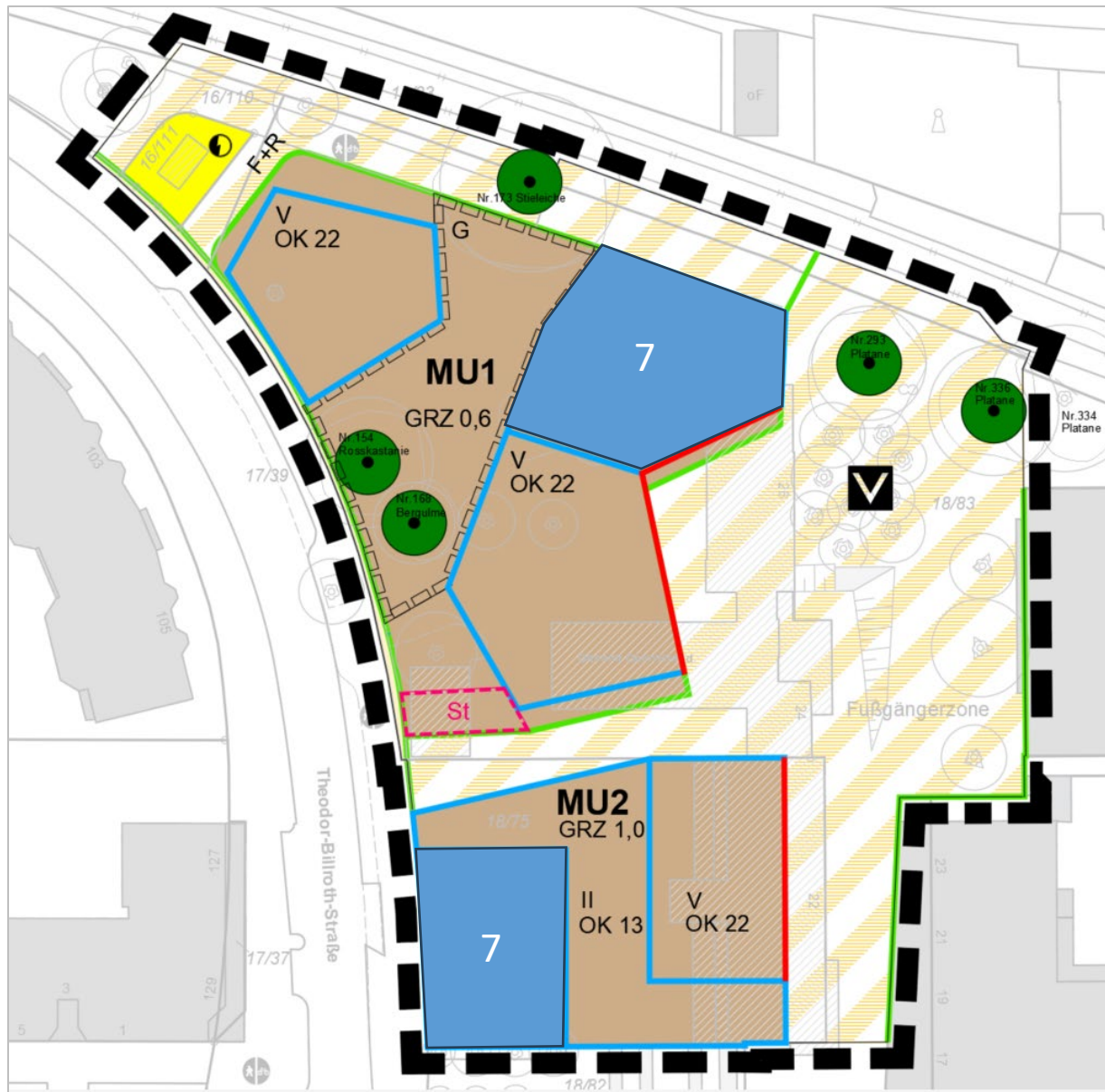
- Im MU2 zur Gorsemannstraße wird noch eine Sechsgeschossigkeit diskutiert [Bezugspunkt für die Geschosse ist die Theodor-Billroth-Straße].



Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.01.2025)



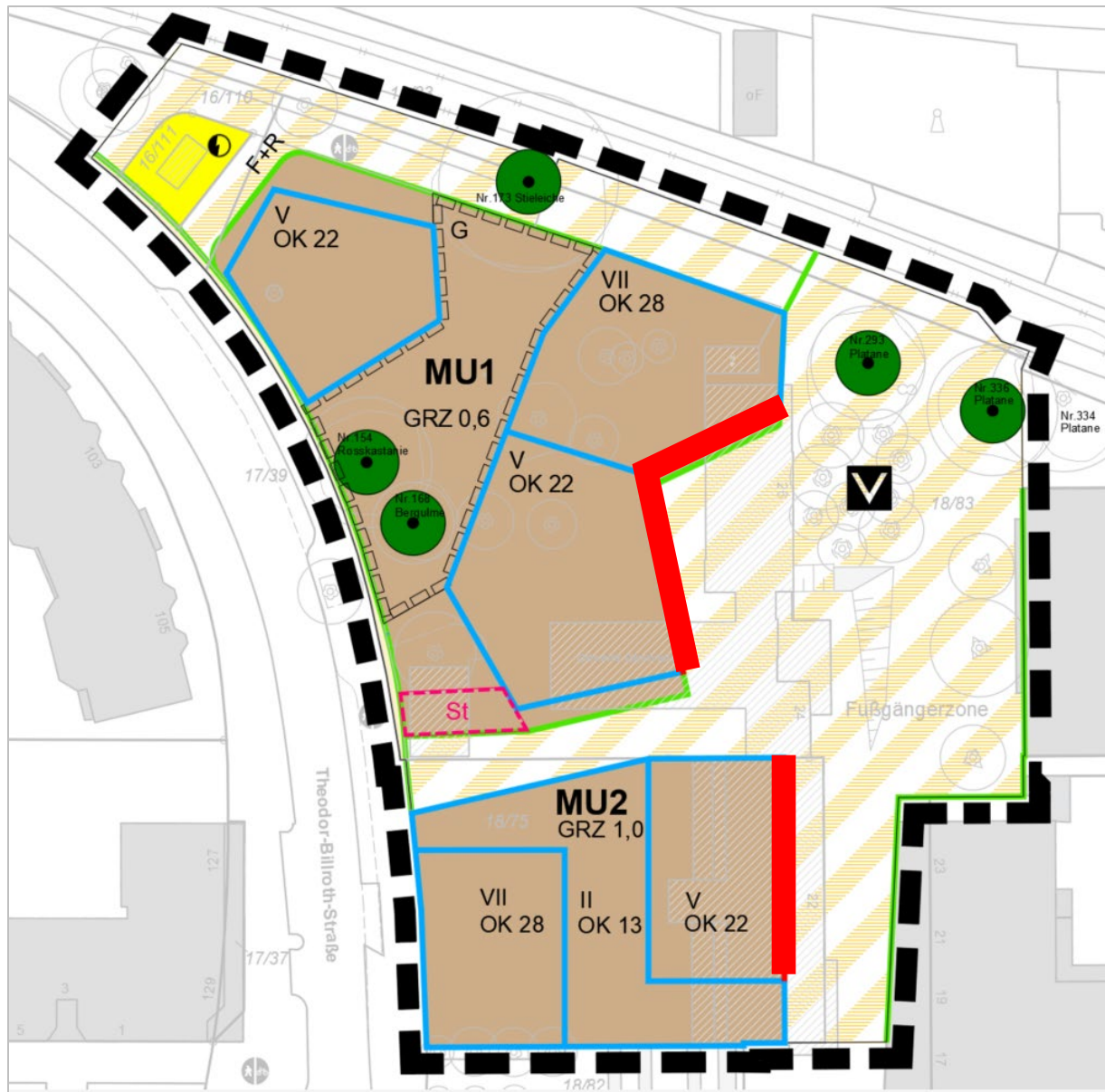
# Siebengeschossige Bebauung



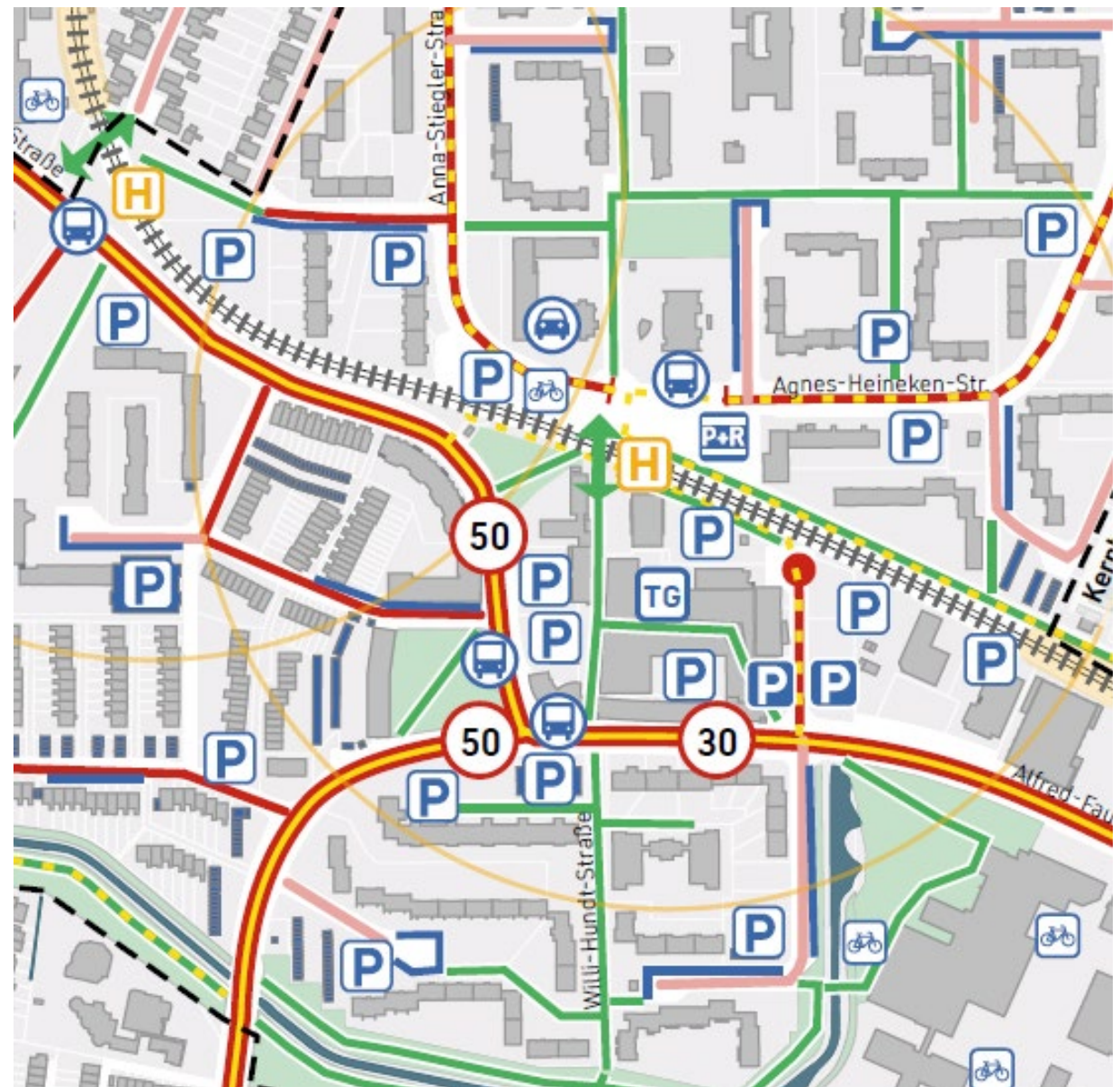
Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.10.2025)

## Baulinie

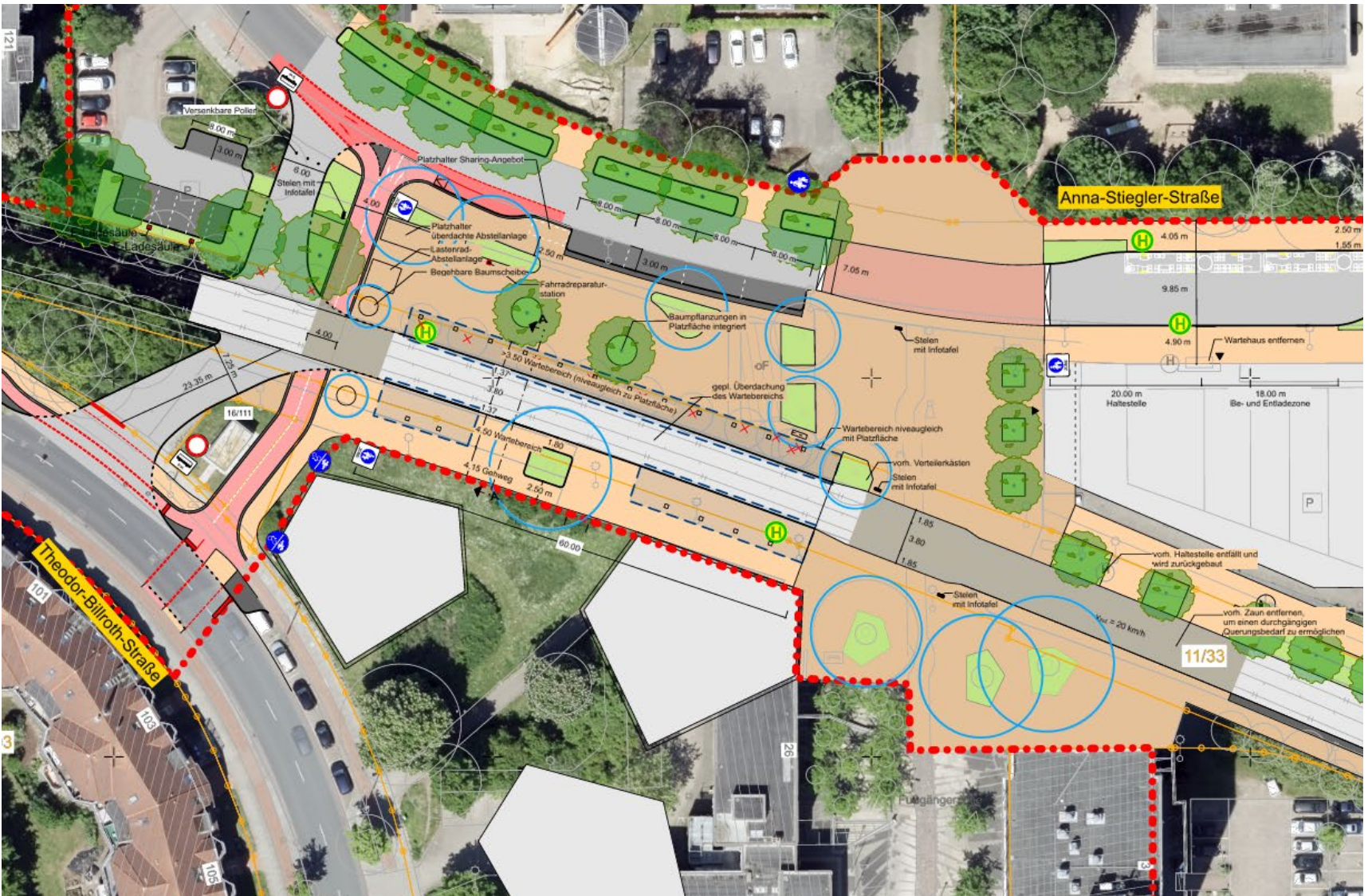
- Auf diese Linie muss die Bebauung gesetzt werden



Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.01.2025)



## Verkehr

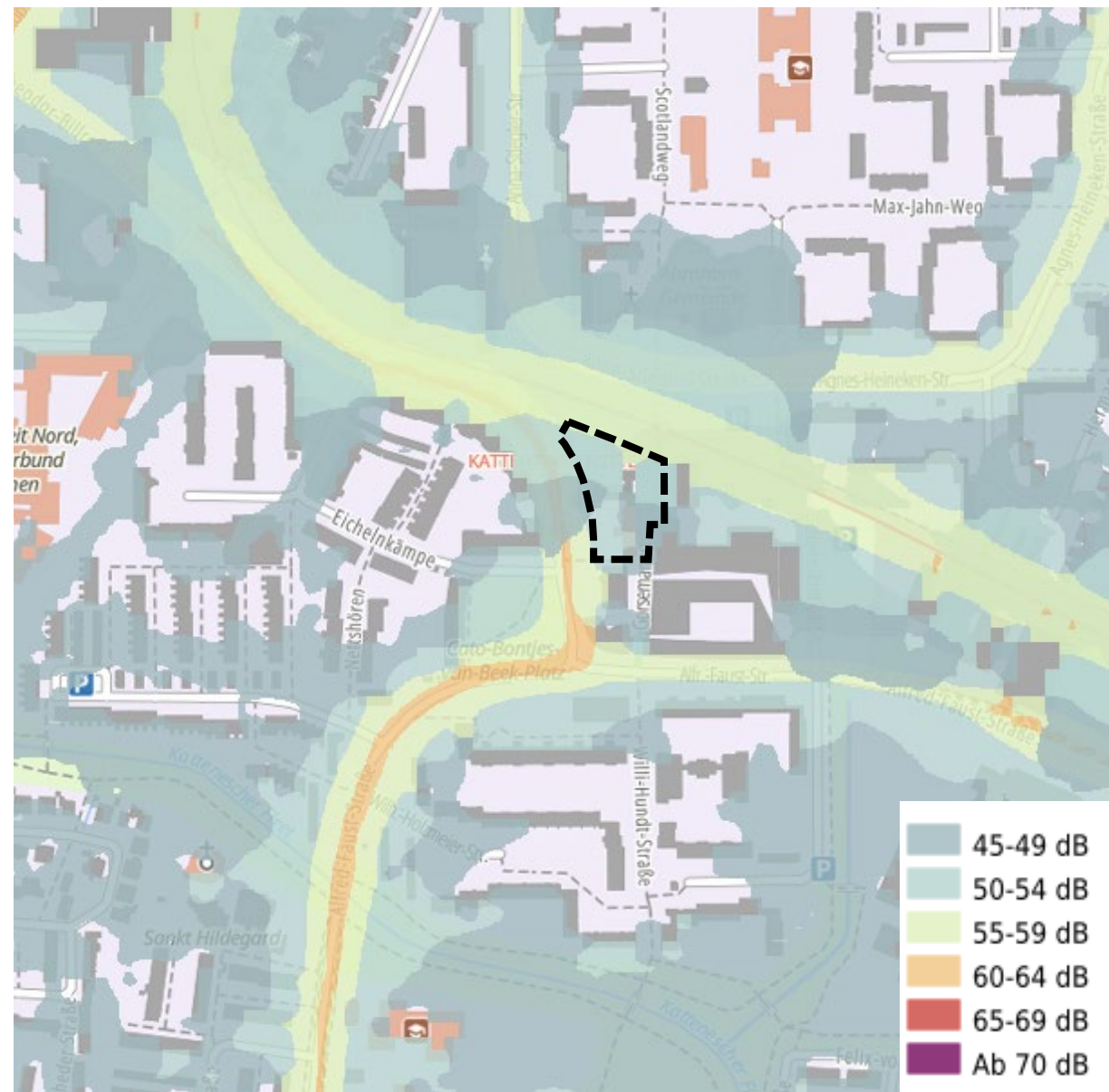


# LEGENDE

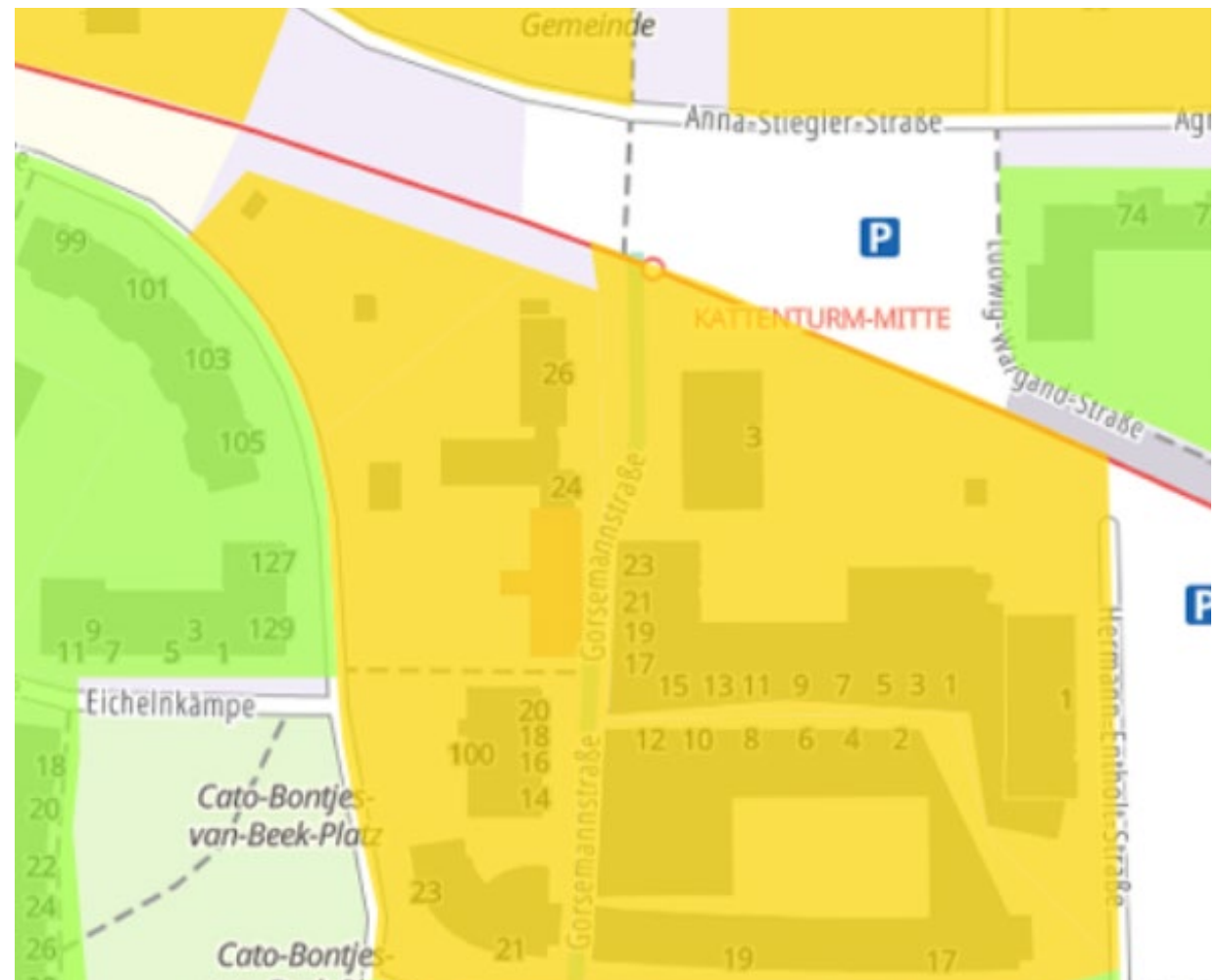
-  Fahrbahn
-  Gehweg
-  Radweg
-  Platzfläche
-  Sicherheitstrennstreifen (Gußasphalt)
-  Straßenebenflä. Grünflächen
-  Pflasterrinne 3tlg. (Betonrechteckpflaster)
-  Rippenplatten
-  Noppenplatten
-  Haltestellenüberdachung
-  Markierung (weiß)
-  Markierung (Bestand)
-  Fahrradbügel
-  vorh. Baum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

Vorplanung von nts Ingenieurgesellschaft mbH

## Neuer Umsteigepunkt | Machbarkeitsstudie, Stand 06.01.2025



# Schallimmissionen



**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**

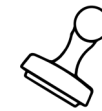


**Plan mit Begründung**

Beschluss durch Baudeputation (~1. Q 26)

Beschluss durch Senat

**Satzungsbeschluss durch Stadtbürgerschaft**

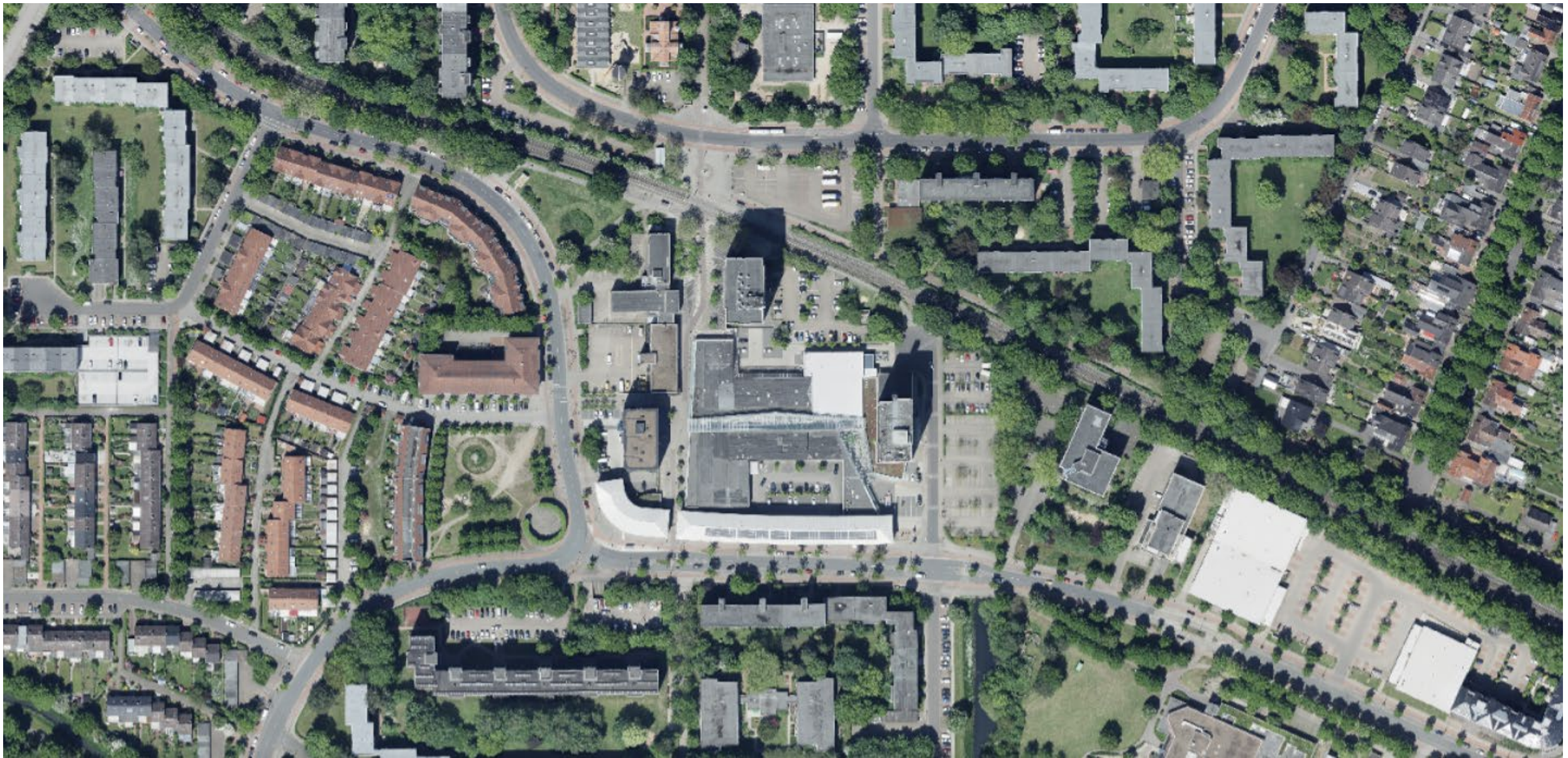


**Rechtskraft öffentl. Bekanntmachung**

**Beschluss**

# Planverfahren Bebauungsplan





# Ihre Stellungnahmen