

Niederschrift
über die 3. öffentliche Sitzung des Fachausschusses
„Bau und Umwelt“
am Donnerstag, den 05.03.2020 von 18:30 Uhr bis 20:15 Uhr
im Bürgerhaus Obervieland, Alfred-Faust-Str. 4, 28277 Bremen

Anwesende:

FA-Mitglieder: Roman Fabian, Hans-Jürgen Munier, Erich Peters, Volkhard Sachs, Gerd Schmidt, Stefan Steinmeier (bis 19:25), Ewald Stehmeier (i.V.), Ulf Nummensen (nicht stimmberechtigt), Frank Seidel (nicht stimmberechtigt)

Fehlend: Heiko Zeller (e)

Gäste: Frau Großschädl (Fa. Martens), Herr Lemke (BPW baumgart + partner), Herr Ellrott, Herr Vroom (beide TuS Komet Arsten)

Sitzungsleitung: Michael Radolla (Ortsamt Obervieland)

Protokoll: Theodor Dorer (Ortsamt Obervieland)

TOP 1: Genehmigung der Tagesordnung

Beschluss: Die Tagesordnung wird genehmigt. (Einstimmige Zustimmung, 7 Ja-Stimmen)

TOP 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 135 (Trägerbeteiligung) für die Errichtung eines Gesundheitszentrums in Bremen-Kattenturm am Niedersachsendamm/Ecke Habenhauser Landstraße (ehem. Wendeschleife): Vorstellung des Vorhabens und Erarbeitung einer Stellungnahme dazu: Vertreter*innen des Planungsbüros BPW Stadtplanung

Herr Lemke erläutert dem Ausschuss anhand einer Bildschirmpräsentation (Anlage 1) das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungs- (V+E-) Plans 135 sowie den aktuellen Planungsstand.

Er macht deutlich, dass das Verfahren bereits im Jahr 2017 begonnen und zu diesem Zeitpunkt auch bereits die zugehörige frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung (Einwohnerversammlung) stattgefunden hatte. Aufgrund der schwierigen verkehrlichen Erschließung der Vorhabenfläche war das Verfahren in der Folge dann anschließend rund 2 Jahre zum Stillstand gekommen. Inzwischen konnten diese Probleme durch eine angepasste Planung gelöst werden, so dass aktuell nun gleichzeitig mit der Beteiligung der öffentlichen Träger (TÖB-Verfahren) auch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen (noch bis 20.03.2020) erfolgen könne.

Zusätzlich zur bereits bekannten Planung für das Haus A auf der ursprünglichen Planungsfläche sei nun auch das benachbarte Grundstück der Telekom mit dem darauf befindlichen Betriebsgebäude mit in diese Planungen einbezogen worden. Man habe mit der Telekom Einigkeit zur Nutzung des Geländes und dem Ausbau des Betriebsgebäudes erzielen können. Durch diese benachbarte Geländenutzung habe man zudem eine verbesserte Ein- und Ausfahrtsituation zur Habenhauser Landstraße schaffen können und den verkehrlichen Konflikt vom Beginn der Planungen entsprechend auflösen können.

Bezüglich der Gestaltung sei das Haus A im Eckbereich Habenhauser Landstraße/Niedersachsendamm mit sechs Stockwerken (plus Technikgeschoss), im gegenüberliegenden Eckbereich mit fünf Geschossen und der diese beiden außenliegenden Bereiche verbindende mittige Baukörper mit vier Geschossen geplant. Für das Betriebsgebäude der Telekom (Haus B) sei zudem eine Aufstockung auf drei Geschosse mit Staffelgeschoss beabsichtigt.

Im Haus A sollen künftig die Betriebsstätte der Fa. Martens mit Verkaufs- und Serviceflächen, ein Café, eine Apotheke, Büro-, Werkstatt- und Lagerräume, Arztpraxen, weitere medizinische Dienstleistungen und

Ambient Assisted Living- (AAL-) Wohnungen (für Menschen mit Behinderung und der Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Leben) untergebracht werden. Im Haus B verbleibt der bereits jetzt dort vorhandene Betriebsitz der Telekom, im aufgestockten Teil werden darüber hinaus weitere AAL-Wohnungen vorgesehen.

Es werden 89 Stellplätze errichtet (25 im Außenbereich, 64 in der Tiefgarage), 65 Fahrradstellplätze (davon eine größere Anzahl an der Gebäudeaußenkante) und Ladestation für E-Bikes sowie 12 Bäume gefällt, für die 17 Ersatzpflanzungen vorgesehen sind.

In der anschließenden Diskussion wird seitens der Ausschussmitglieder insbesondere die inhaltliche Ausrichtung des Vorhabens als überaus wichtige Ergänzung des Stadtteilangebots gesehen.

Einige Besucher*innen aus dem Ortsteil Huckelriede, der als Teil des Nachbarstadtteils Neustadt direkt an die zu bebauende Fläche grenzt, weisen im Zusammenhang mit diesem Vorhaben auf weitere Hochbauplanungen im Ortsteil in direkter Nachbarschaft hin, die aus ihrer Sicht in der Gesamtheit eine unzumutbare Verdichtung in diesem Bereich darstellen.

Herr Lemke und Frau Großschädl machen dazu noch einmal deutlich, dass die Planungen für dieses Vorhaben seinerzeit vor allen anderen mittlerweile parallel vorliegenden Planungen begonnen hatten. Dies müsse bei der Betrachtung der Gesamtheit aller Vorhaben entsprechend berücksichtigt werden.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Hinweise der Besucher*innen aus dem Nachbarstadtteil zur Kenntnis, machen aber abschließend auch deutlich, dass der Obervieländer Beirat ausschließlich das vorliegende Vorhaben zu beurteilen habe.

Herr Peters beantragt, der vorgestellten Planung zuzustimmen und der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: Der Beirat Obervieland stimmt den im Rahmen des zugehörigen TÖB-Verfahrens vorgelegten Planungen zu. (einstimmige Zustimmung, 6 Ja-Stimmen, Herr Steinmeyer hat die Sitzung um 19.25 Uhr verlassen)

TOP 3: Globalmittelantrag: TuS Komet Arsten, Wegebeleuchtung Sportanlage, 4.010,91 €

Der Antrag wurde bereits im Mai 2019 gestellt, im vergangenen Jahr allerdings seitens des Beirates zunächst zurückgestellt und eine Wiedervorlage im Haushaltsjahr 2020 beschlossen.

Die Vereinsvertreter erklären, um die zugesagte Beteiligung des Sportamtes (50% der Kosten) nicht zu gefährden, sei die Umsetzung mittlerweile im Zuge des vorzeitigen Maßnahmenbeginns erfolgt.

Herr Peters macht deutlich, er sehe hier aufgrund der öffentlichen Vorhaltung des Weges eine klare Zuständigkeit bei der Öffentlichen Beleuchtung (Amt für Straßen und Verkehr). Auch im Hinblick auf den bereits wieder angespannten Globalmittelhaushalt sollte daher nochmals geprüft werden (insbesondere vertragliche Regelungen zwischen Verein, Sportamt und Stadtgemeinde Bremen), ob nicht doch eine Finanzierung auf anderem Wege möglich sei. Er beantragt vor diesem Hintergrund eine nochmalige Zurückstellung bis zur Klärung der angesprochenen offenen Fragen.

Herr Fabian teilt mit, er sehe angesichts der insgesamt knappen Mittel grundsätzlich andere Prioritäten hinsichtlich möglicher Förderungen und beantrage daher die Ablehnung des Antrages.

Herr Munier schließt sich dieser Auffassung an.

Aus der CDU-Fraktion wird auf die Präambel der im Dezember 2019 vom Beirat beschlossenen Richtlinien für die Globalmittelvergabe verwiesen. Dort heißt es, der „...der Beirat fühlt sich allen Bürgerinnen und Bürgern des Stadtteils gegenüber verpflichtet, mit den Globalmitteln zu einer Verbesserung der Stadtteilqualität und Lebensbedingungen beizutragen...“. Da der Weg von der Öffentlichkeit stark frequentiert werde, trage die Beleuchtung eben deutlich zu einer Verbesserung der Stadtteilqualität und der Lebensbedingungen bei.

Herr Sachs beantragt aus den vorgenannten Gründen, dem Beirat die Gewährung der vollen Antragssumme zu empfehlen.

Der Sitzungsleiter lässt zunächst über den weitest gehenden Antrag von Herrn Peters abstimmen und der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: Der Fachausschuss Bau und Umwelt empfiehlt dem Beirat, den Antrag zunächst bis zur Klärung noch offener Fragen weiter zurückzustellen. (Mehrheitliche Zustimmung, 4 Ja-, 3 Nein-Stimmen)

Die Anträge von Herrn Sachs und Herrn Fabian kommen aufgrund dieser Beschlussfassung nicht mehr zur Abstimmung.

TOP 4: Verschiedenes./.

gez. Radolla
Sitzungsleitung

gez. Peters
Ausschusssprecher

gez. Dorer
Protokoll

Vorhaben- und Erschließungsplan 135

"Gesundheitszentrum Martens"

Information Bauausschuss Beirat
Obervieland 05.03.2020

Vorstellung Akteure

Anlass und Ziele

Planverfahren

Plangebiet

Vorhaben

Planungsrecht

Ablauf

Vorhabenträgerin, Projektsteuerung

Projektgesellschaft Gesundheitszentrum Martens mbH, Bremen

Ansprechpartner: Frau Großschädl, Herr Martens, Herr Fiefeck, Herr Reinheckel

Verfahrensstelle

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Referat 64 – Planung, Bauordnung Süd

Ansprechpartner: Frau Halves

Architektur

Johannes Schneider Architekt BDA, Bremen

Ansprechpartner: Herr Schneider, Herr Cilingir

Freiraumplanung

Planungsgruppe Grün, Bremen

Ansprechpartner: Herr Baritz, Herr König

Stadtplanungsbüro

BPW baumgart+partner, Bremen

Ansprechpartner: Herr Lemke

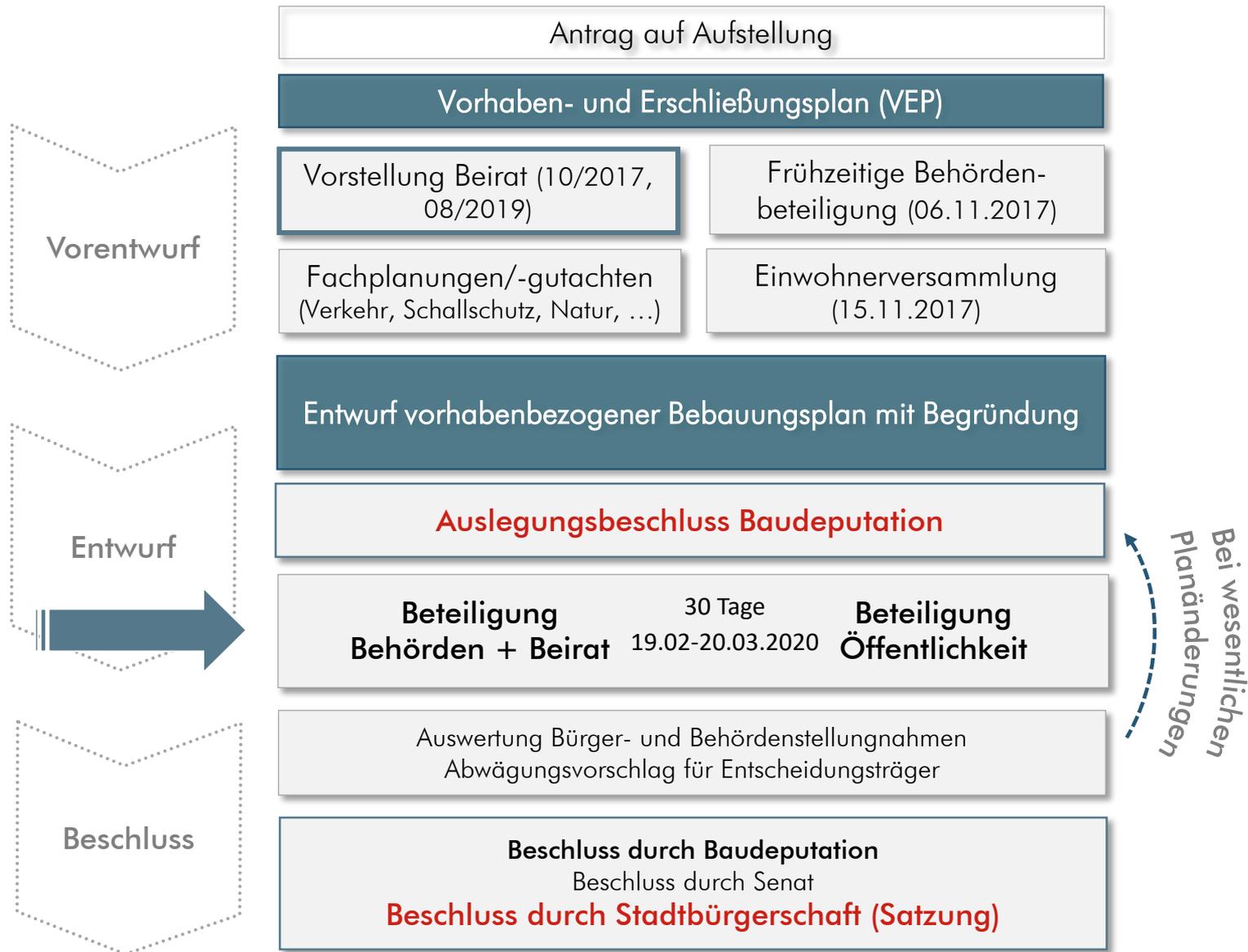
Vorhabenbezogener Bebauungsplan: 3 Bestandteile

- **Vorhaben- und Erschließungsplan** (vom Vorhabenträger/Architekten)
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** (von der Stadt in Zusammenarbeit mit Planungsbüro)
- **Durchführungsvertrag** (städtebaulicher Vertrag mit Durchführungsverpflichtung und weiteren Rechten und Pflichten)

Ablauf:

1. Der Vorhabenträger stellt seinen Vorhaben- und Erschließungsplan vor
→ *Stadt prüft das Vorhaben und seine Erschließung*
2. Vorhabenträger stellt einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan
3. Beginn Bebauungsplanverfahren
→ *regulärer Ablauf wie bei jedem anderen Bebauungsplanverfahren*
4. Die gewählten Mitglieder der Bürgerschaft entscheiden über den B-Plan

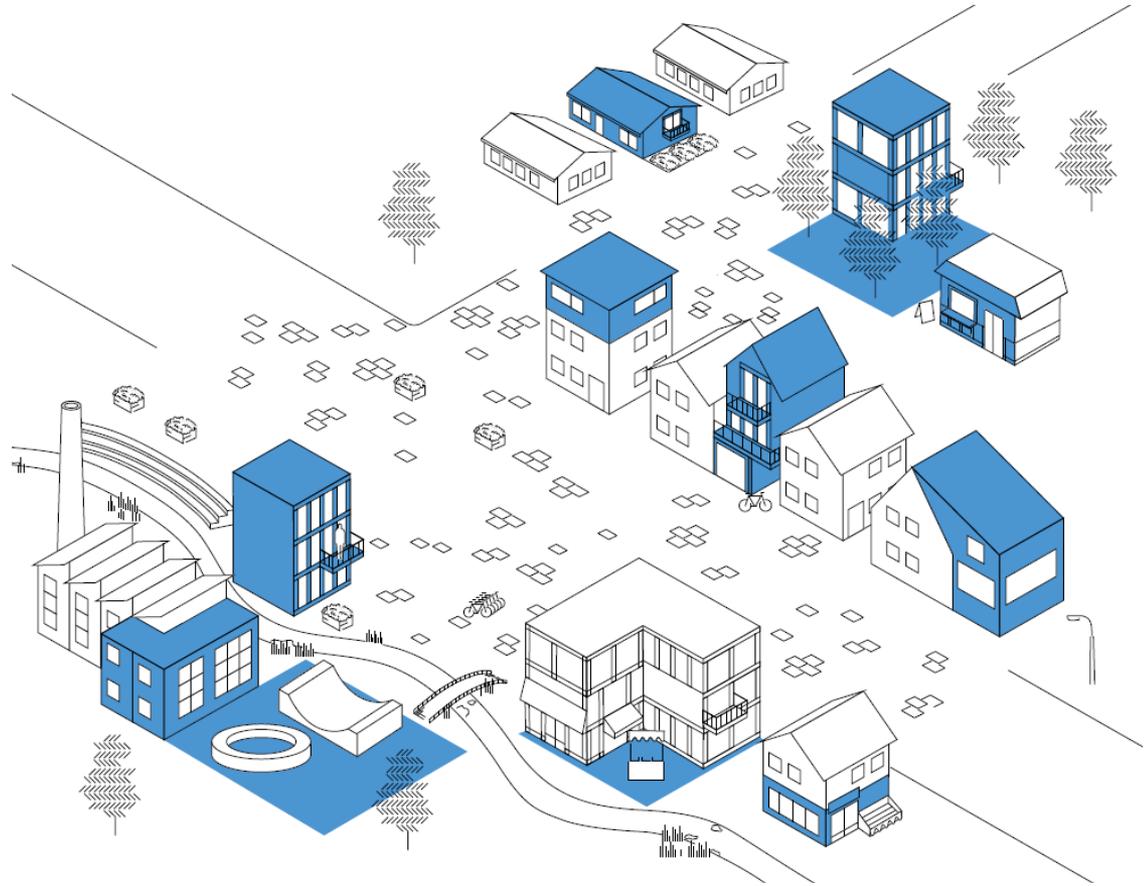
Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Verfahrensablauf

Zielsetzungen

- Leitbild der Stadtentwicklung Bremen „Komm mit nach Morgen! lebenswert, urban, vernetzt“
- Wohnraumschaffung in integrierten Lagen
- geförderten Wohnraum stärken
- Nachverdichtungspotentiale nutzen
- Leitziel der Bauleitplanung Bodenschutzklausel
- Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a Baugesetzbuch



© Bundesstiftung Baukultur; Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Vorhabenplanung

Haus A

- Betriebsstätte Orthopädie Martens mit Verkaufs- und Serviceflächen
- Café, Apotheke
- Büro-, Werkstatt- und Lagerräume
- Arztpraxen, medizinische Dienstleistungen
- Wohnformen für Menschen mit Behinderung (Wohnungen für ein selbstbestimmtes Leben, Ambient Assistens Living / AAL-Wohnungen)

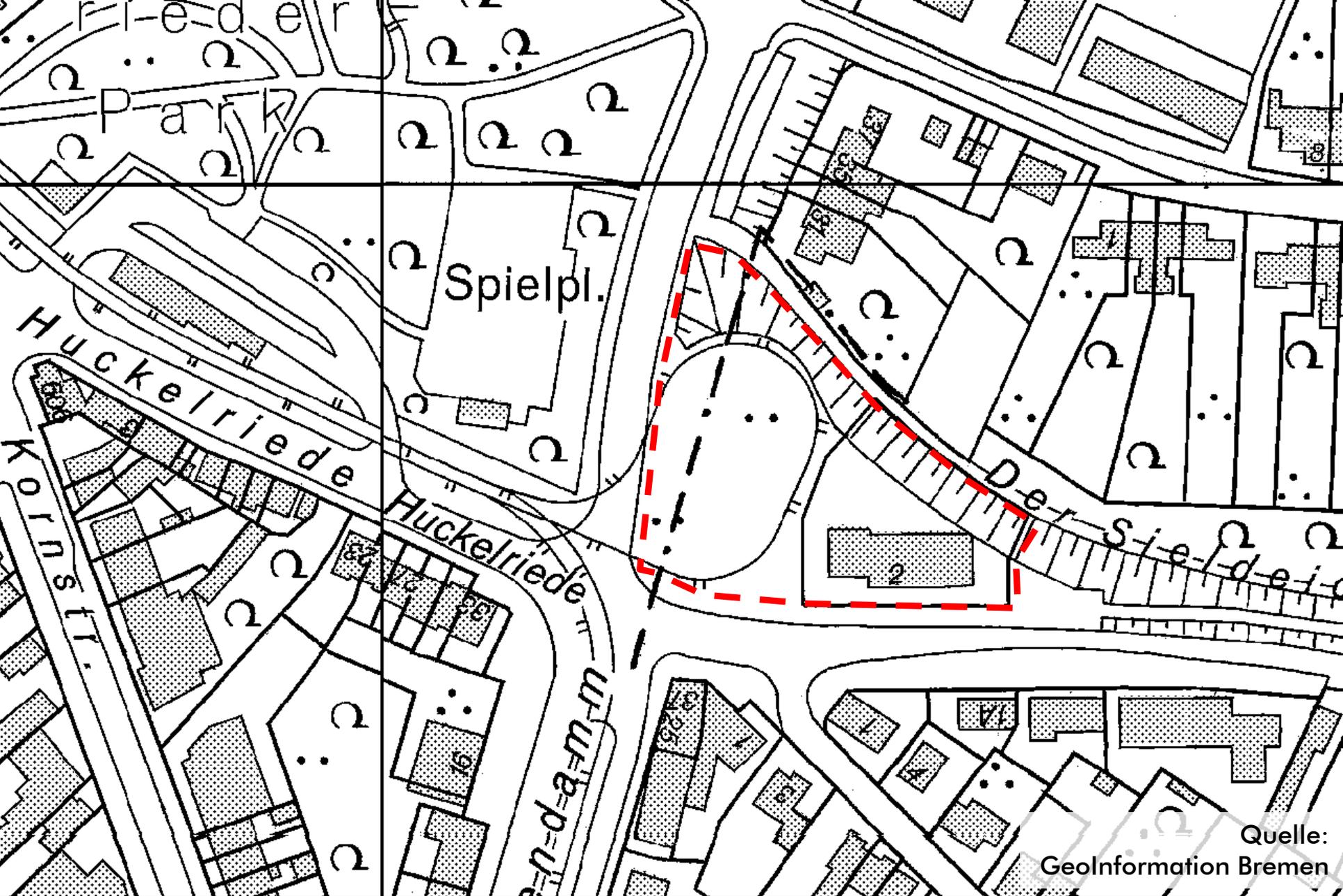
Haus B

- Technische Einrichtungen der Telekom
- Wohnformen für Menschen mit Behinderung (AAL-Wohnungen)

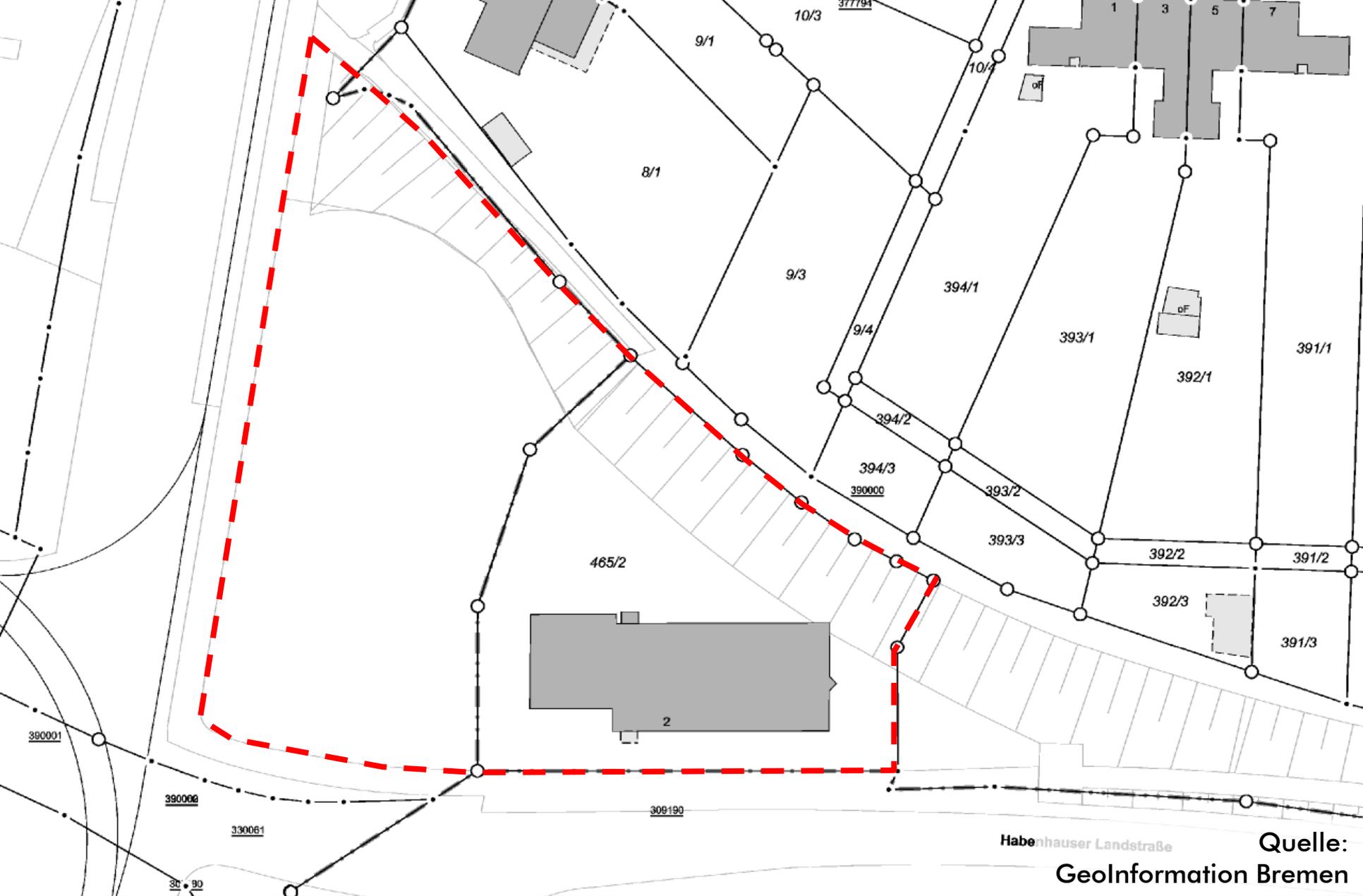


Quelle: OpenStreetMap

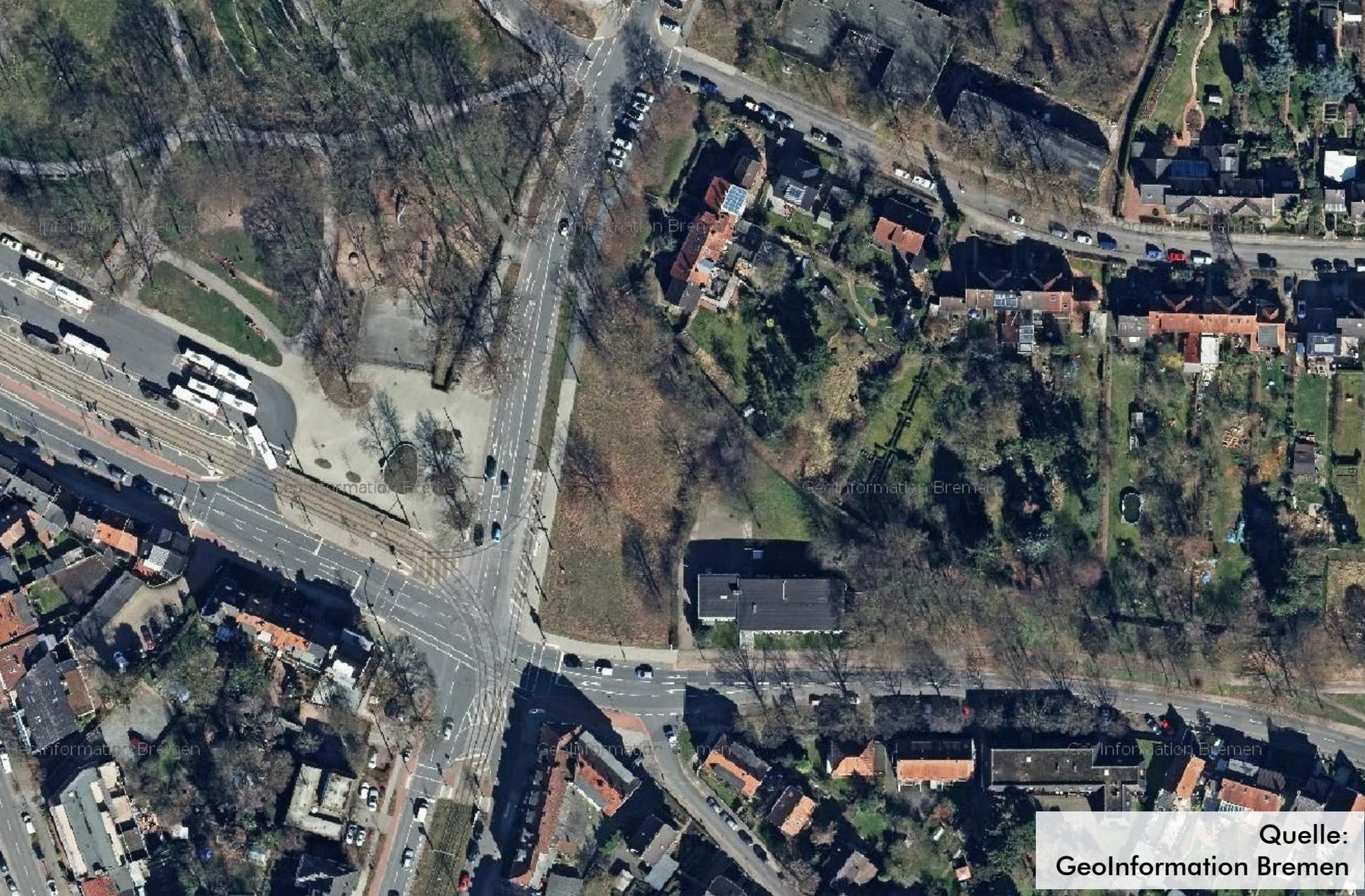
Lage Plangebiet



Lage Plangebiet

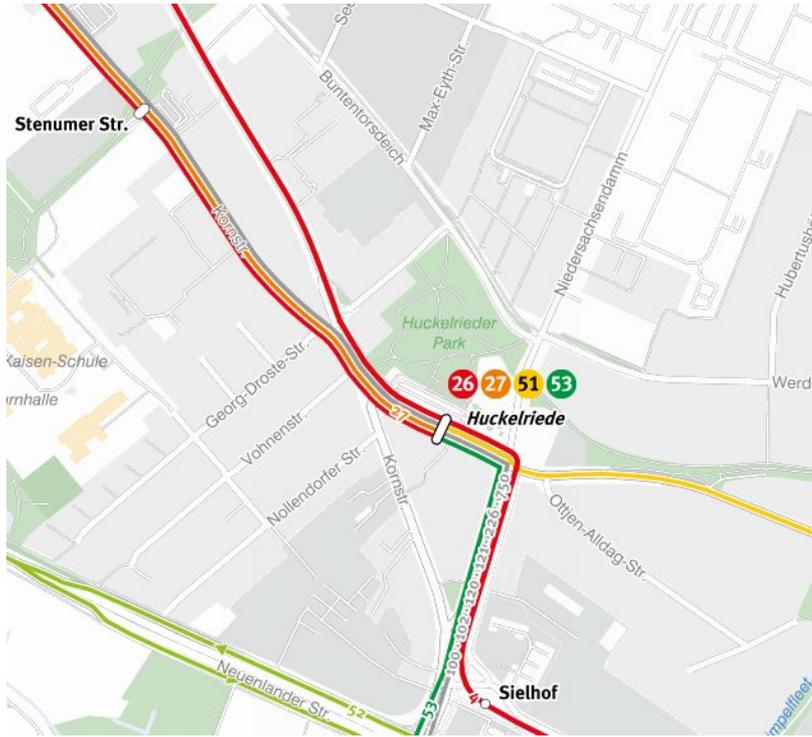


Geltungsbereich Bebauungsplan



Quelle:
GeoInformation Bremen

Luftbild



Quelle: BSAG

ÖPNV-Anbindung und Car-Sharing



Telekomgebäude



↑ Scharnhorst-Kaserne

Wartegleis Straßenbahn



- Teilfläche des Sanierungsgebietes Huckelriede/Sielhof
- Potenzialfläche für gemischte Nutzungen
- Teil der städtebaulichen Konzeption „Neue Mitte Huckelriede.“

Abb. 2: Auszug aus der Maßnahmenübersicht (Stand 2017) zur Städtebauförderung Huckelriede mit der Fläche „e“ ehemalige Straßenbahnwendeschleife

Vorhaben- und Erschließungsplan



Darstellung auf Grundlage der Adressdaten der Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom 22.10.2019. Die Planungsteile validiert für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist insbesondere die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einsehbar. Die Übersichtsplan der neu zu bebauenden Grenzen in die Originalität ist einsehbar möglich.

Benennung des Vermessungspunktes Entschl. und Urspr. Entschl. (Ordnungszahl der Vermessungspunkte)

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur zur Zuhilfenahme von Sachverhalt Bremen verwendet, digitalisiert, umgedruckt, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. Grundstücksgrenzen sind Bremen (© der Vermessung und Katasteramt Bremen vom 19.10.2009 - Stand: 09.10.2019)

PLANZEICHNUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 Gesundheitszentrum
 Technik- und Wohngebäude
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 GR 1.200 m² Grundfläche (GR) des Gebäudes A mit Flächenangebots als Höchstmaß
 GR 500 m² Grundfläche (GR) des Gebäudes B mit Flächenangebots als Höchstmaß
 III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 VI Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 VI + TeG Zahl der Vollgeschosse, zwingend mit einem zusätzlichen Technikgeschoss
- OK 21,5 m Maximale Höhe baulicher Anlagen einschließlich Technikgeschoss in Metern über dem aufwärts bis Plangebietes gegangenen Bezugspunkt mit der Bezeichnung Bz 5,71 m LNN (OK + Oberkante)
- BAUWEISE, BAUFORM
 Balustrade
 Balustrade
- VERKEHRSPFLÄCHEN
 Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge
 Straßenbegrenzungslinie
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 Tiefgarage Umgrünung von Flächen für Tiefgaragen
 Umgrünung von Flächen für technische Aufbauten mit Angabe der max. Höhenbeschränkung in Metern
 Gebäude A Bezeichnung der Gebäude der Vorhabenplanung
- Bestimmungen ohne Normenbezug
 Umkle Kabine 1,35 Bestehender Baum mit Angabe Baumart und Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe über der Erdoberfläche
 Bestandsgebäude mit Hausnummer
 Bemalung von Abstellplätzen in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekannmachung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind zulässig:
 - ein Gebäude für ein Gesundheitszentrum (Gebäude A) mit einem Sanitätsbüro, einer Apotheke, einem Café, Arztpraxen, sonstige Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Wohnungen;
 - ein Technik- und Wohngebäude (B) mit Räumen und technischen Anlagen für Versorgungsmaßnahmen der Telekommunikation, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen.
 Innerhalb der überbauten Grundstücksfläche des Gebäudes B können auch sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Plangebiet sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Für Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 zulässig.
- Die Bezugsfläche für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die in der Plangezeichnung gekennzeichnete, außerhalb des Plangebietes liegende, Höhenbezugsfläche mit der Bezeichnung Bz 5,71 m LNN.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für technische Aufbauten ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für die Errichtung von technischen Aufbauten um bis zu 1,5 m allgemein zulässig.
- Ein Zuzustellen von den Baustellen ist um bis zu 0,5 m zulässig. Für die Errichtung von Einwegabfuhranlagen ist im Vorhanden von den Baustellen um bis 1,0 m zulässig. Technische Aufbauten sowie Brücken und Geländer müssen nicht entlang der Baustelle errichtet werden.
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 17 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen einen Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgabe zu erhalten. Sofern durch den Planerhabenen der Abgang nach Bremer Baumzuchtverordnung gesetzlicher Bäume bewirkt wird, können die Anpflanzungen nach Satz 1 auch die gemäß Baumzuchtverordnung erforderliche Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen eingerechnet werden.

- Lärmschutzfestsetzungen für Wohnungen und andere Nutzungen
- 10.1 Auf das Plangebiet wirken Lärmschutzmaßnahmen aus Straßen- und Straßenbahnverkehrsplan ein. Entlang der südlichen Gebäudeseite des Gebäudes A sowie der angrenzenden westlichen Gebäudeseite ist lagerecht mit Bebauungsregeln von über 70 bis zu 72 dB(A) und nachts von über 60 bis zu 55 dB(A) zu rechnen. Dabei sind entlang dieser Gebäudeseite des Gebäudes A in einer Tiefe von 17,5 m, gemessen von der südlichen Baustelle aus, keine Wohnungen zulässig.
- 10.2 Entlang der westlichen Gebäudeseite des Gebäudes A ist lagerecht in Höhe von auf das Plangebiet einwirkendem Verkehrslärm mit Bebauungsregeln von +85 bis zu 70 dB(A), entlang der nördlichen Gebäudeseite mit Bebauungsregeln von 81 bis zu 69 dB(A) und auf der östlichen Seite von 87 bis zu 69 dB(A) zu rechnen. Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Gebäudeseiten des Gebäudes B ist lagerecht mit Bebauungsregeln von 80 bis zu 66 dB(A) und auf der nördlichen Seite mit bis zu 66 dB(A) zu rechnen. Dabei ist bei Wohnnutzungen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z.B. schallabsorbierende Ausbuchtung der Fassade, sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mithlungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- 10.3 Entlang der westlichen Gebäudeseite des Gebäudes A ist nachts in Höhe von Verkehrslärm mit Bebauungsregeln von 87 bis zu 60 dB(A) und im südlichen rd. 17,5 m langen Teilbereich der Westfassade (gemessen von der südlichen Baustelle) von bis zu 60 dB(A) zu rechnen. Entlang der nördlichen Gebäudeseite ist mit 50 bis zu 53 dB(A) und entlang der östlichen Seite von 46 bis zu 58 dB(A) zu rechnen. Entlang der westlichen Gebäudeseite des Gebäudes B ist nachts von 54 bis zu 57 dB(A), an der südlichen Gebäudeseite von 57 bis zu 58 dB(A) sowie an der östlichen Gebäudeseite des Gebäudes B nachts mit Bebauungsregeln von +50 bis zu 52 dB(A) zu rechnen. Für diese Gebäudeseiten ist durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen, wie z.B. schallgedämmte Lüftungspfugen, sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mithlungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird. Entlang der nördlichen Gebäudeseite des Gebäudes B ist aufgrund von Bebauungsregeln nachts von bis zu 44 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mithlungspegel von 30 dB(A) nachts bei hoher Belüftung (geöffnete Fenster) nicht überschritten wird.
- 10.4 In dem Plangebiet ist für haushaltsübliche Bereiche der Wohnungen, bspw. Terrassen und Balkone, durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung verstärkende Maßnahmen, sicherzustellen, dass ein Mithlungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.

- Für Brüstwerke und sonstige Außerhalbterme ist - abgesehen von den in den textlichen Festsetzungen Nr. 10.1 - 10.3 genannten Bebauungsregeln - durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z.B. schallabsorbierende Ausbuchtung der Fassade, sicherzustellen, dass in diesen Räumen der Mithlungspegel von über 70 bis zu 72 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen der Nr. 10.1 - 10.5 hat im Einzelfall im beschleunigten Verfahren zu erfolgen.
- Die tragende Konstruktion der Gebäude ist statisch so auszubilden und die erforderliche Bauteiltiefe der Dächer so zu gestalten, wie z.B. durch Verlagerung von Lasten und Pfahlstahl zu Positionierung von Tragkonstruktionen, dass die Errichtung von Störgeräusanlagen auch nachträglich möglich ist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)

- Wohnanlagen dürfen nur als selbstgesteuertes Element ausgeführt werden. Oberhalb der Gebäudekanten sind Werbeanlagen untersagt. Leuchtwerbung mit sich bewegenden und veränderlichem Licht ist unzulässig.

HINWEISE

- § 5,71 m LNN Bezugsfläche mit Höhenangebots in Metern über Normalhöhe (DNN) (bestehender angrenzender Katastertisch in der Straße "Niedersachsenstraße" außerhalb des Plangebietes)
- Die Bestimmungen der Baumzuchtverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bleiben von den Festsetzungen unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für rosenartige Rotungen von Gehäusen und Vegetationsvorschriften in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Einklang mit der Naturschutzbehörde zu beantragen. Im Planbereich kann das Vorhandensein von Kampfbienen nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beweidung der Kampfbienen sicherzustellen.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des Besatzbereichs des Verkehrsplangebietes Bremen. Bei Überschreitung der Höhe von +3 m NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch andere Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 des LuftVG einzuholen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzuchtverordnung (PlanZV)
- Baumzuchtverordnung (BaumZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)
- Bremische Landesbebauungsverordnung (BremLBO)
- Bremisches Landesstraßenverkehrsamt (BremLStrV)
- Stellplatzvorgabe Bremen (StellPlV)
- Baumzuchtverordnung Bremen

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 135 für die Errichtung eines Gesundheitszentrums in Bremen-Kattenturm am Niedersachsenamm Ecke Habenhauser Landstraße

Bearbeitungsstand: 11.11.2019

Für Entwurf und Aufstellung: BPW baumgarten-partner Stadt- und Regionalplanung Partnerschaftsgesellschaft mbH Osterforstweg 70-71 28203 Bremen

Bremen, den
 Vorhabenträgerin: Projektgesellschaft Gesundheitszentrum Mariens mbH Altes-Fassat-Str. 11 28277 Bremen

Bremen, den



Übersichtsplan

Der Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen.

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Im Auftrag _____

Der Plan hat im Orientiert Orientiert vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen.

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Im Auftrag _____

Beschluss in der Sitzung des Senats am _____

Beschluss in der Sitzung der Bebauungsplan-Kommission am _____

Senator _____

Diakonin bei der Bremischen Bürgerschaft _____

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom _____ Seite _____

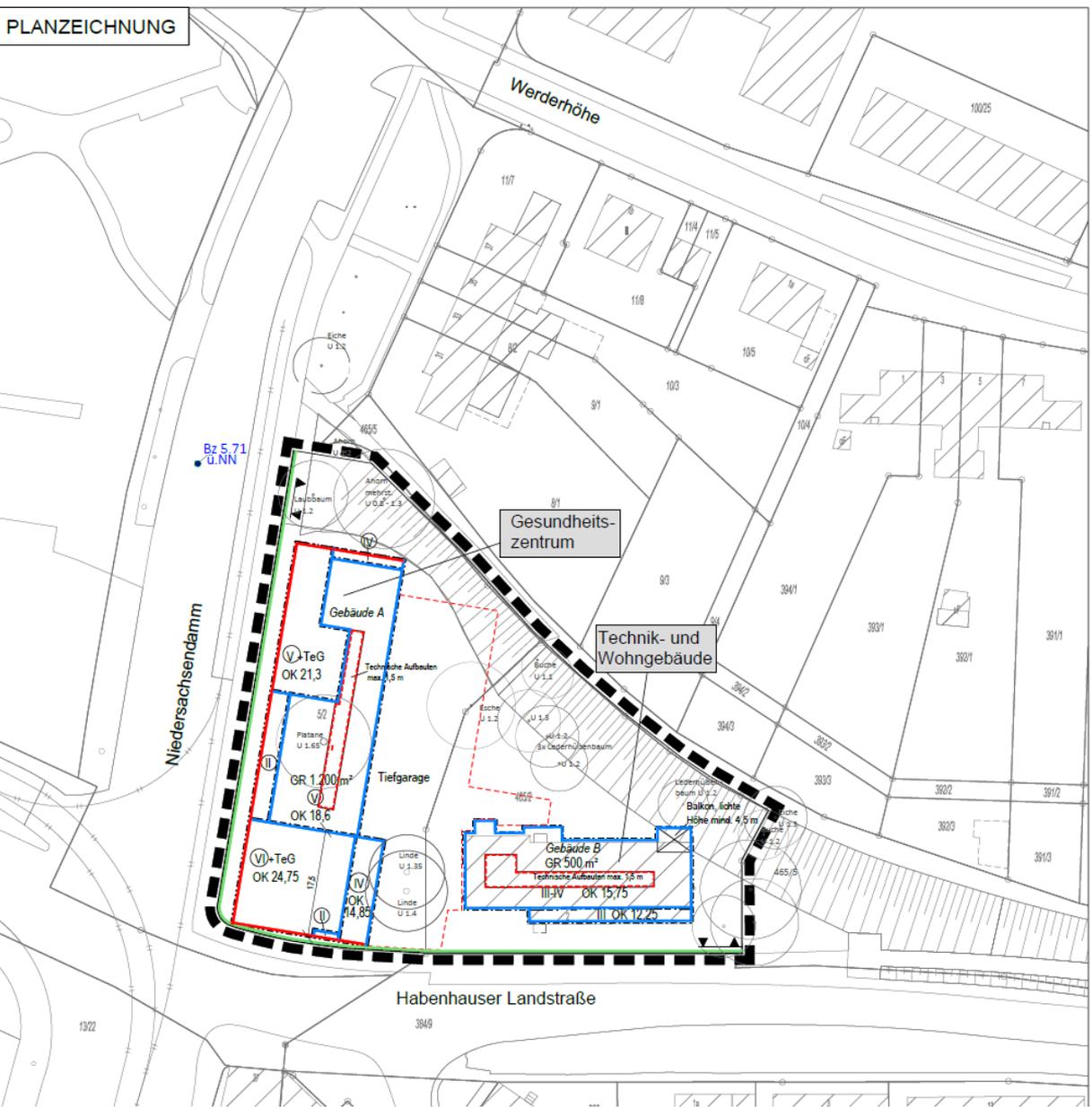
Planung: Helmut
 Bearbeiter: Lenka (BPW baumgarten-partner)
 11.11.2019
 Verfasser: Mader-Fuchs

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 135

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 135



Vorhaben- und Erschließungsplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gesundheitszentrum

Technik- und Wohngebäude

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR 1.200 m² Grundfläche (GR) des Gebäudes A mit Flächenangabe als Höchstmaß

GR 500 m² Grundfläche (GR) des Gebäudes B mit Flächenangabe als Höchstmaß

III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

VI Zahl der Vollgeschosse, zwingend

VI + TeG Zahl der Vollgeschosse, zwingend mit einem zusätzlichen Technikgeschoss

OK 21,5 m Maximale Höhe baulicher Anlagen einschließlich Technikgeschoss in Metern über dem außerhalb des Plangebietes gelegenen Bezugspunkt mit der Bezeichnung Bz 5,71 m ü.NN (OK = Oberkante)

BAUWEISE, BAULINIE

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Tiefgarage Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Techn. Aufbau max. 1,5 m Umgrenzung von Flächen für technische Aufbauten mit Angabe der max. Höhenüberschreitung in Metern

Gebäude A Bezeichnung der Gebäude der Vorhabenplanung

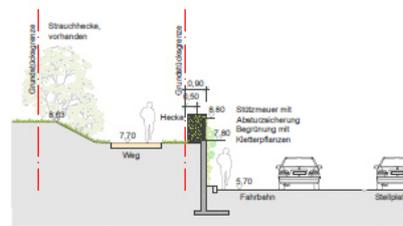
Darstellungen ohne Normcharakter

Linde U 1.35 Bestehender Baum mit Angabe Baumart und Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe über der Erdoberfläche

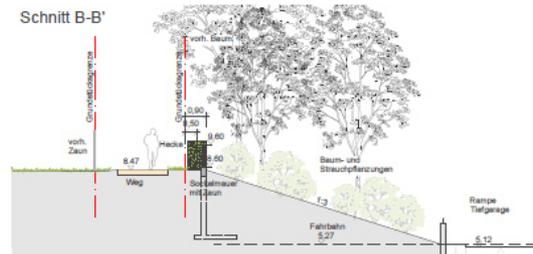
Bestandsgebäude mit Hausnummer

Bemaßung von Abständen in Metern

Schnitt A-A'



Schnitt B-B'



Bepflanzung

- Baum, Bestand Erhalt
- geschnittene Hecke, Planung, Carpinus betulus (Hainbuche)
- Kübelpflanzen
- Bepflanzung mit Sträuchern, Bodendeckern, Stauden, Gräsern
- Rasen, Wiese
- Extensive Dachbegrünung
- Großbaum, Planung (12 Stk)
 - Qr Quercus robur (Stieleiche)
 - ApC Acer platanoides 'Cleland' (Kegelf. Spitzahorn)
 - Cb Carpinus betulus (Hainbuche)
 - CbF Carpinus betulus Fastigiata (Säulenhainbuche)
- Kleinkroniger Baum / Großstrauch, Planung (12 Stk)
 - Ps Prunus schnitzli (Zierkirsche)
 - Al Amelanchier lamarckii (Felsenbime)

Befestigte Oberflächen

- Rasenpflaster (Stellplätze)
- (Beton-)Pflaster
- Terrasse (Hochbau)
- Stützmauer, Winkelstützen
- Grundstücksgrenze
- Markierungspflöck

a	Plan genehmigt, Gebäude aktualisiert, Bepflanzung geändert (TC zu ApC)	10.12.2019	BRK
d	Bepflanzung geändert (CM zu AI) und in Legende ergänzt (Hecke Cb)	26.09.2019	BRK, Br
e	Gebäude aktualisiert, Stellplätze aktualisiert		
c	Höhenplanung, Mauern und Borde ergänzt, Schnitt B angepasst	17.07.2019	BRK
b	Änderung Zufahrt, Parken	26.06.2019	Br
a	Hydrologie Grundstücksgrenze, Mäslast verschoben, Zufahrt	20.05.2019	BRK, Br
Ne	Alt der Änderung	Datum	Zustehen

Bauvorhaben

Neubau Gesundheitszentrum Martens

Auftraggeber

Projektgesellschaft Gesundheitszentrum Martens GmbH
 Westerstraße 93
 28201 Bremen

Entwurfbearbeitung	Datum	Zustehen
planungsguppe grün Ramberstraße 30 28203 Bremen Tel 0421-499 025-0 Fax 0421-499 025-99 Mail bromen@pgg.de Internet www.pgg.de	bearbeitet: 17.04.2019 gezeichnet: 17.04.2019 Bremen, den	Sa/Br BRK

Telvorhaben	Plan-Nr:
Freiraumkonzept	2.1.1 e
Planbezeichnung	P.2629
Lageplan + Prinzipschnitte	Maßstab:
Freigegebene Zeichen	1: 200 / 100



**Besten Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



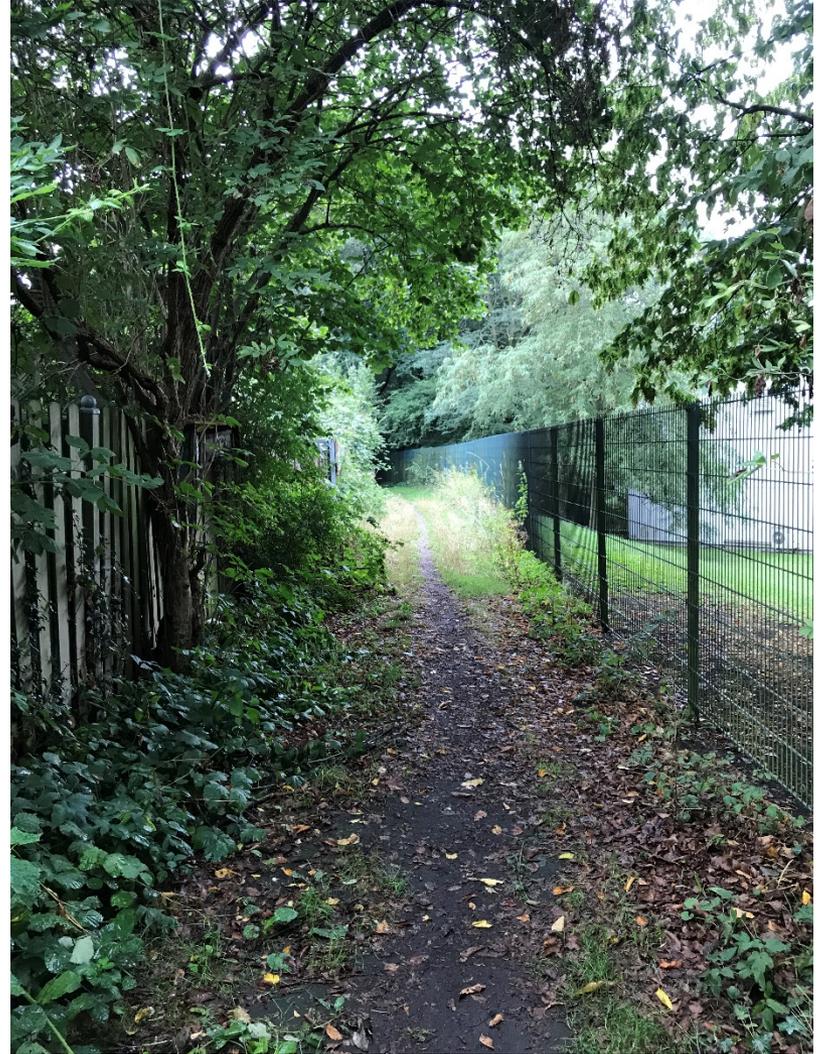
Kreuzung Niedersachsendamm / Habenhauser Landstr.



Fuß- und Radweg Habenhauser Landstraße



Einfahrt Telekom-Grundstück



Zuwegung Sieldeich



Fußweg Niedersachsendamm