

## Vorhaben- und Erschließungsplan 135 "Gesundheitszentrum Martens"

Information des Ausschusses für  
Umwelt, Bau und Mobilität des Beirats  
Neustadt 11.03.2020

Vorstellung Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorhaben

Planungsrecht

### **Vorhabenträgerin, Projektsteuerung**

Projektgesellschaft Gesundheitszentrum Martens mbH, Bremen  
Ansprechpartner: Frau Großschädl, Herr Martens, Herr Fiefeck

### **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, Frau Nguyen, Herr Cilingir

### **Freiraumplanung**

Planungsgruppe Grün, Bremen  
Ansprechpartner: Herr Baritz, Herr König

### **Stadtplanungsbüro**

BPW Stadtplanung, Bremen  
Ansprechpartner: Herr Lemke

## Vorstellung Akteure

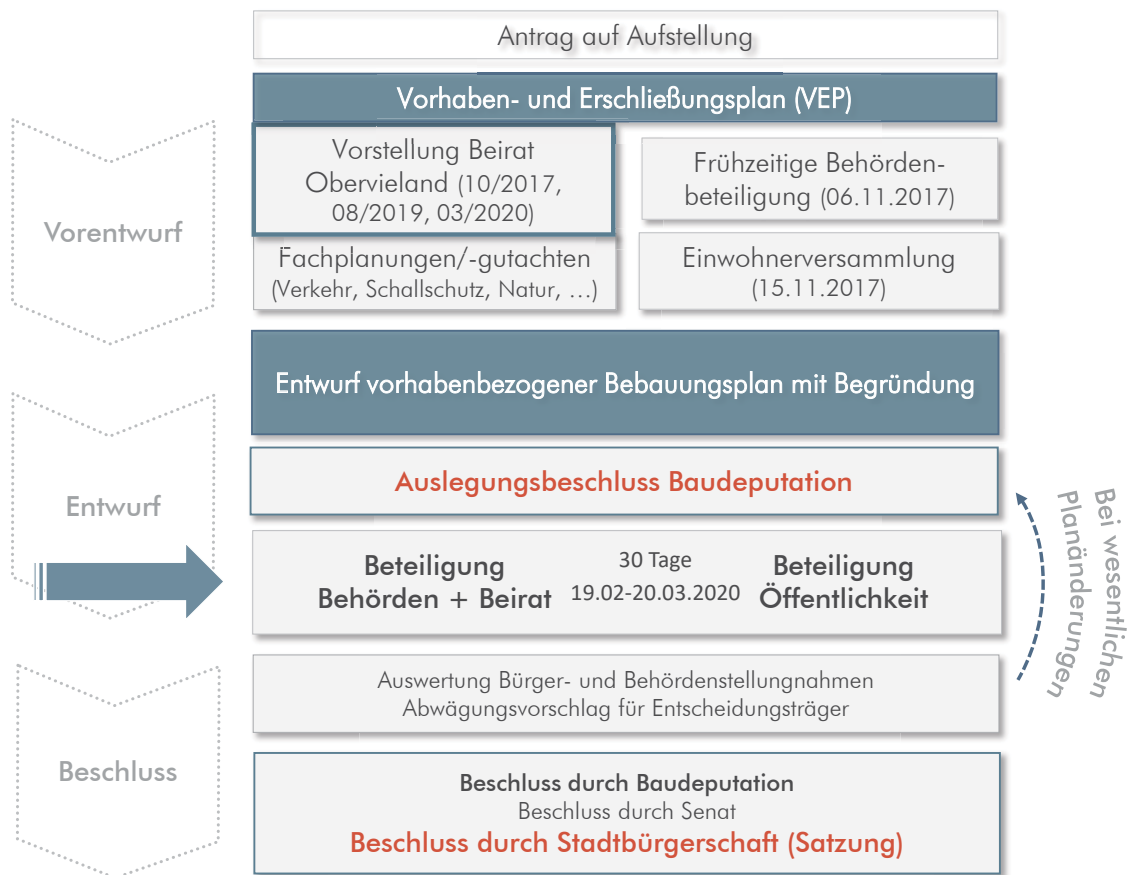
### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan: 3 Bestandteile**

- **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

### Leitziele

- Leitbild der Stadtentwicklung „Komm mit nach Morgen! lebenswert, urban, vernetzt“
- Wohnraumschaffung in integrierten Lagen
- geförderten Wohnraum stärken
- Nachverdichtungspotentiale nutzen
- Berücksichtigung der Bodenschutzklausel
- Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)



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

## Bebauungsplan der Innenentwicklung

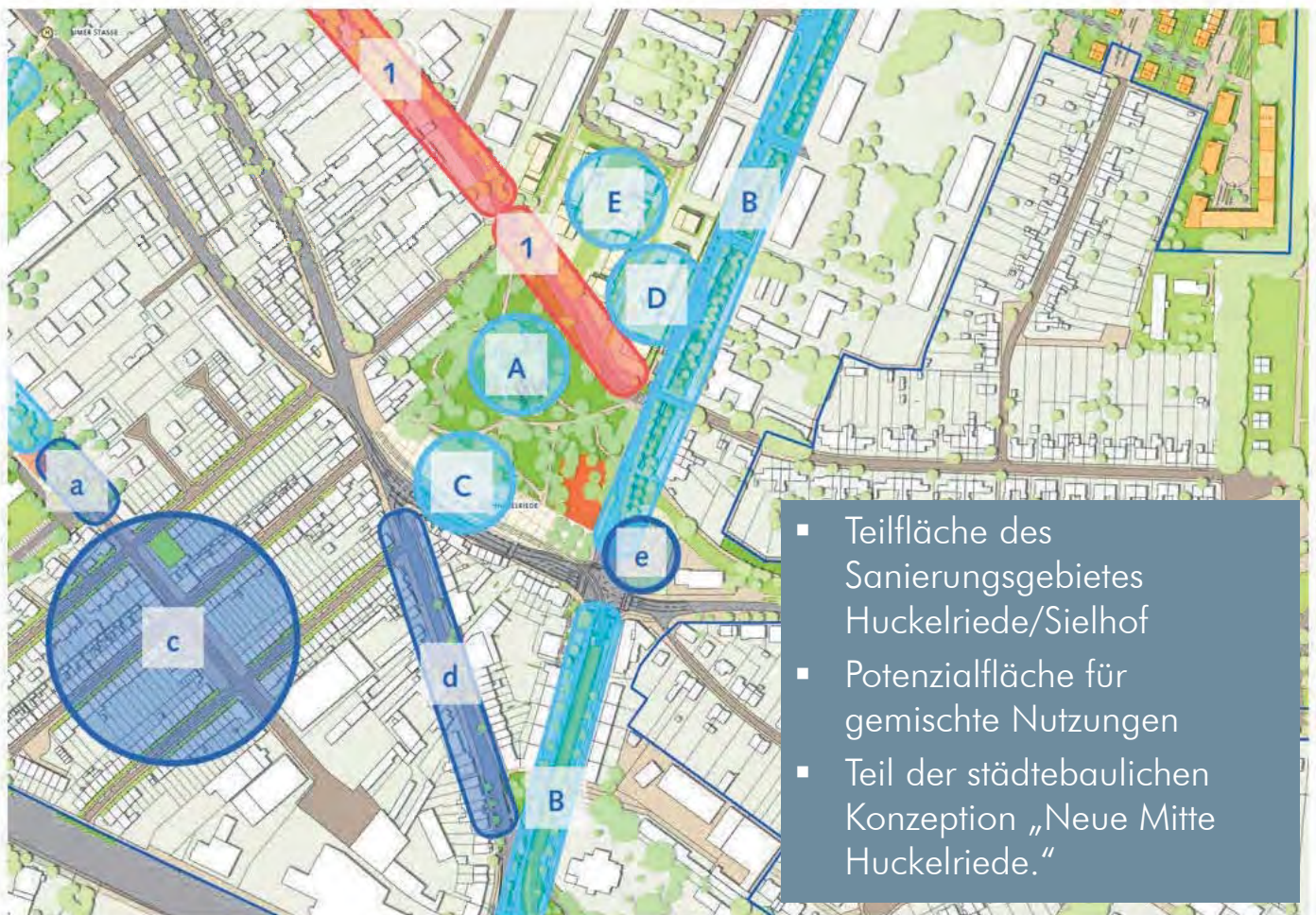


Abb. 2: Auszug aus der Maßnahmenübersicht (Stand 2017) zur Städtebauförderung Huckelriede mit der Fläche „e“ ehemalige Straßenbahnwendeschleife

### Zielsetzung:

- Nutzung der ehemaligen Wendeschleife für ein mischgenutztes Gebäude
- Stärkung der Entwicklung des Sanierungsgebietes durch Errichtung eines Gesundheitszentrums

### Haus A:

- Betriebsstätte Orthopädie mit Verkaufs- und Serviceflächen, Büro, Werkstatt etc.
- Café, Apotheke, Arztpraxen, medizinische Dienstleistungen
- Wohnungen für Menschen mit Behinderung für ein selbstbestimmtes Leben (Ambient Assistent Living / AAL-Wohnungen, Wohnraum für Wachkomapatienten)
- Errichtung einer öffentlich zugänglichen (bewirtschafteten) Tiefgarage (64 Kfz-Stellplätze) und von 25 oberirdischen Stellplätzen + 65 Radabstellplätze

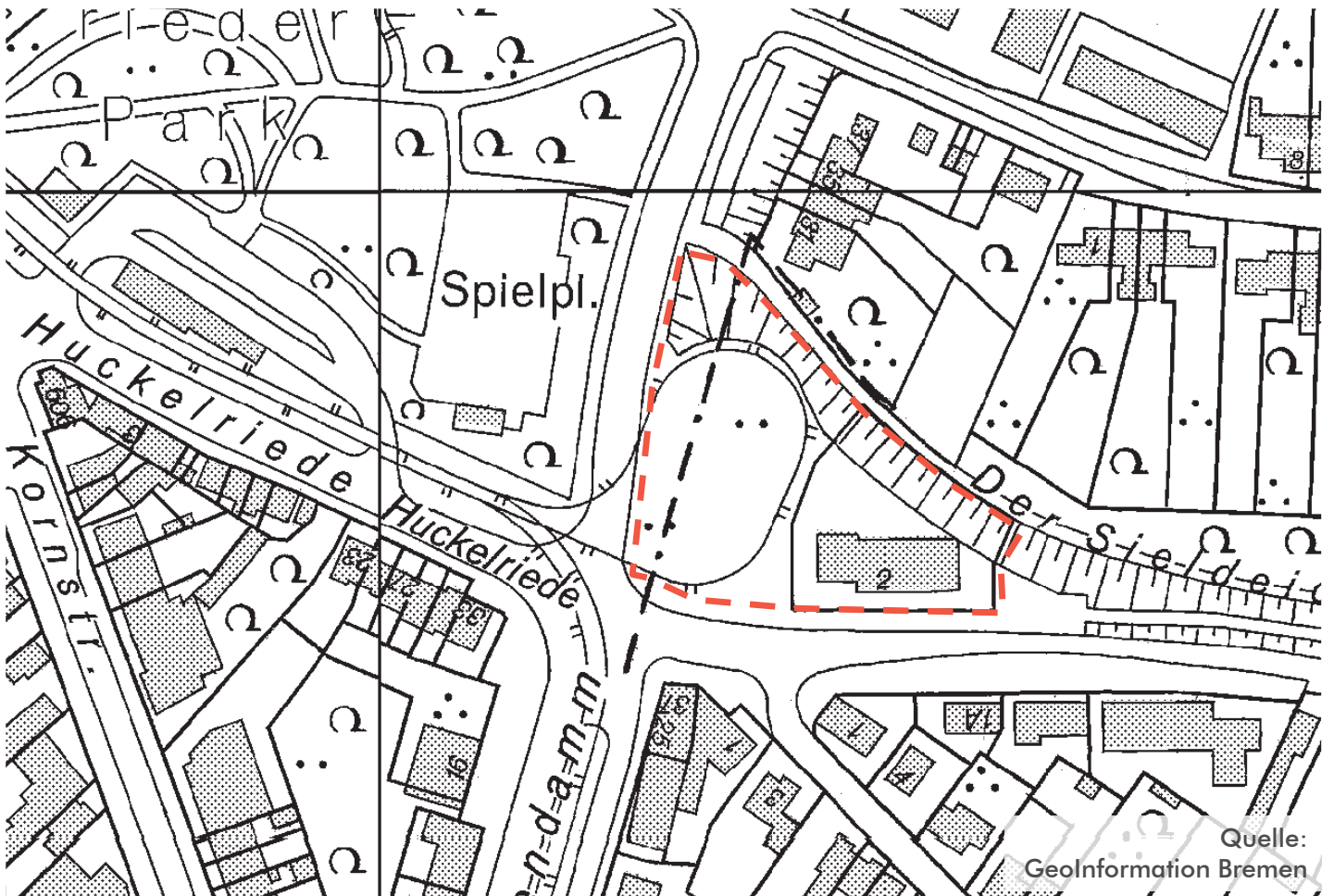
### Haus B:

- Erhaltung technische Versorgungseinrichtungen der Telekom
- Aufstockung mit Wohnungen (AAL-Wohnungen)

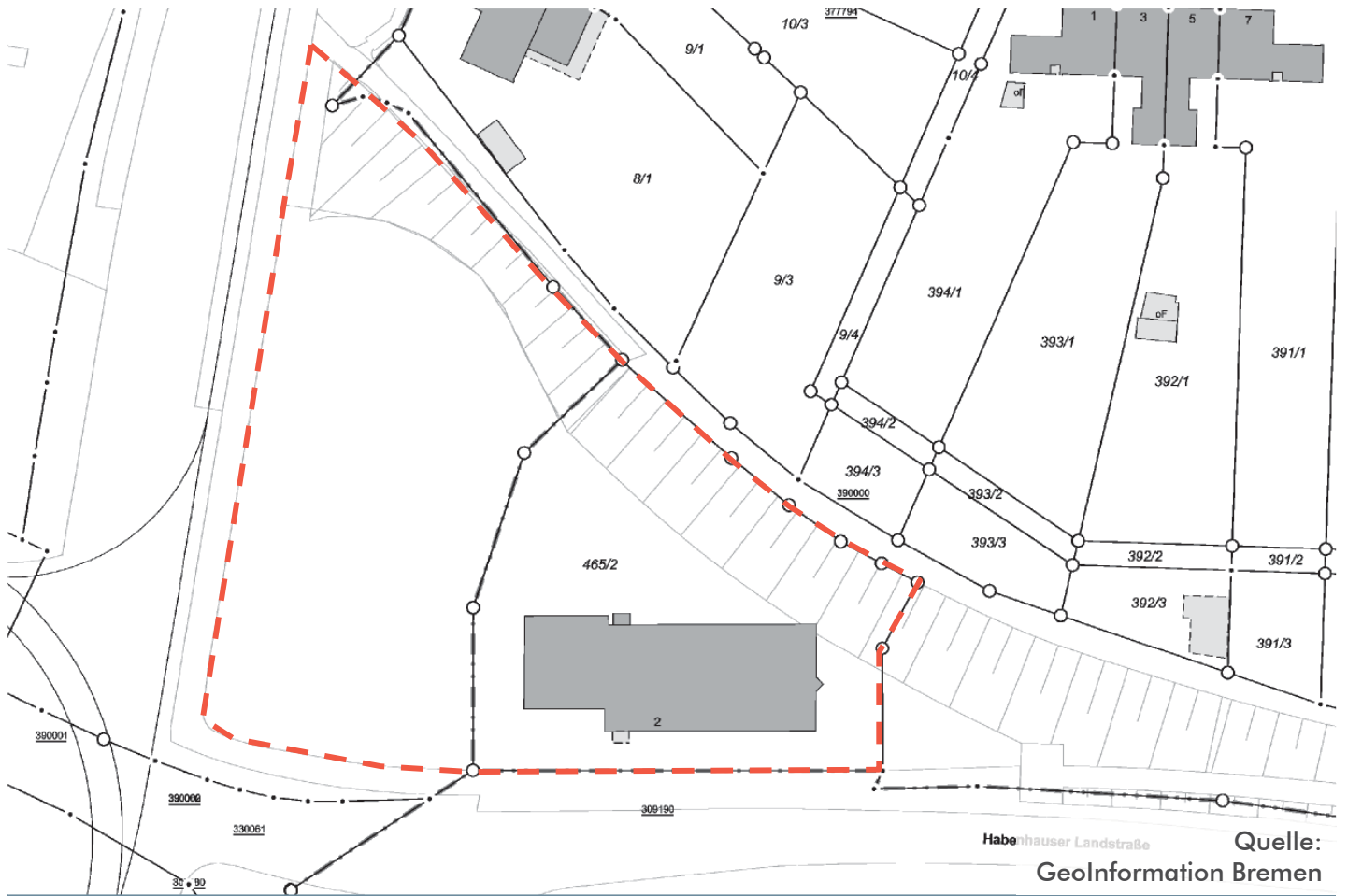
## Planungsziele



## Lage Plangebiet



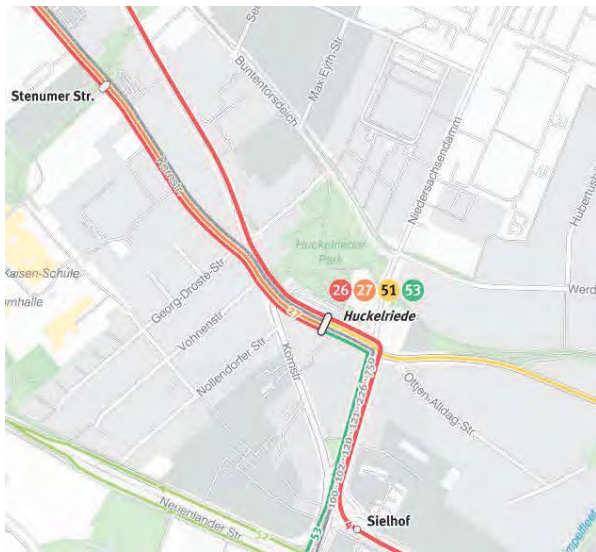
## Lage Plangebiet



## Geltungsbereich Bebauungsplan



## Luftbild



Quelle: BSAG

## ÖPNV-Anbindung und Car-Sharing



Kreuzung Niedersachsendammt / Habenhauser Landstr.



Wartegleis Straßenbahn



Telekomgebäude



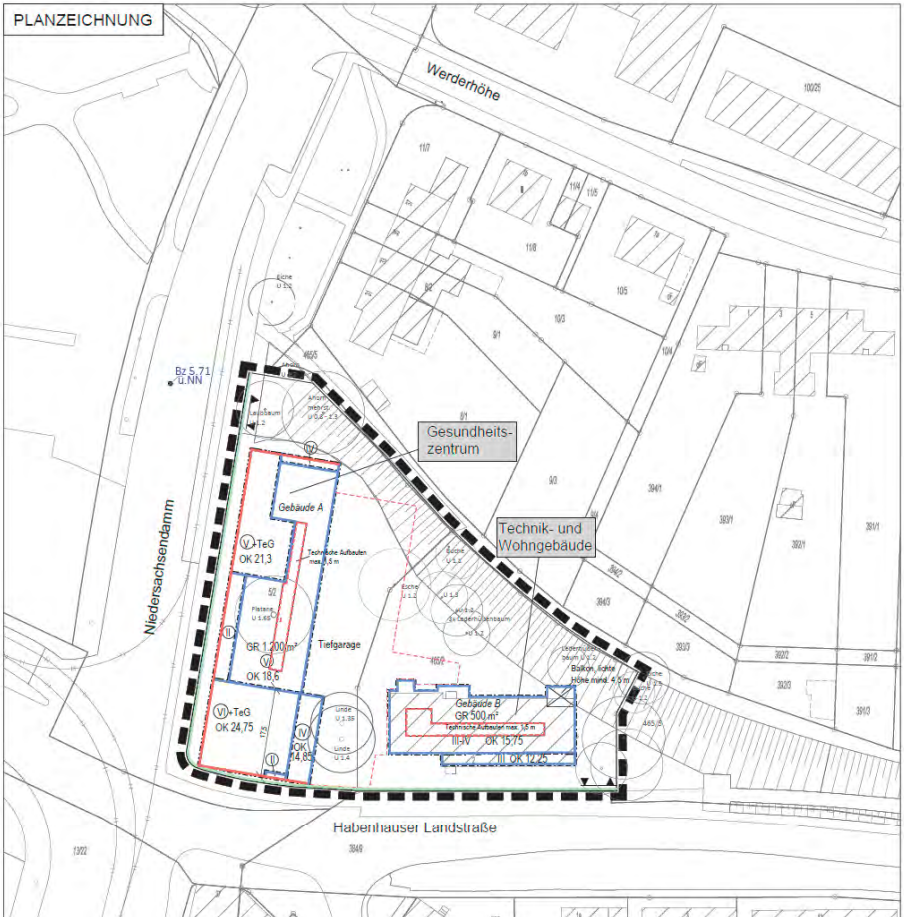


# Fußweg Niedersachsendamm

<h3>Vorhaben- und Erschließungsplan</h3> <p><b>Legende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Baumfläche</li> <li>Grünfläche</li> <li>Flächen für Verkehrs- und Versorgungsanlagen</li> <li>Regelne Fläche</li> </ul> <p><b>PLANZEICHNUNG</b></p>	<h3>ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</h3> <p><b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Gesundheitszentrum Technik- und Wohngebäude</p> <p><b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> GR 1.200 m<sup>2</sup> GR 500 m<sup>2</sup> T, Tag OK 21,5 m</p> <p><b>BAUWEISE, BAUFORM</b> Bauteile Baugruppen</p> <p><b>VEREINFACHUNGEN</b> Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge Straßenbegrenzungslinie</p> <p><b>SONSTIGE PLANZEICHNUNGEN</b> Tiefengraben Umgrenzung von Flächen für Tiefengräben Umgrenzung von Flächen für technische Außenbau mit Angabe der max. Höheüberhöhung in Meter Bestimmung der Gebäude der Vorhabenplanung</p> <p><b>Darstellungen eines Normbauelementes</b> Bestehende Baum mit Angabe Bauelement und Stammschutz Bestandgebäude mit Hausnummer Bestimmung von Abstellplätzen in Meter</p>	<h3>Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)</h3> <h4>Vorhabenbezogener Bebauungsplan 135</h4> <p>für die Errichtung eines Gesundheitszentrums in Bremen Kulturforum am Niedersachsendamm Ecke Habenhauser Landstraße</p> <p>Bearbeitungsdatum: 11.11.2019</p> <p>Für Entwurf und Aufstellung: BfW baumgartenpartner Stadt- und Regionalplanung Partnerschaftsgesellschaft mbH Clausbruchweg 70-71 28203 Bremen</p> <p>Bremen, den ...</p> <p>Vorhabenträger: Privatgesellschaft Gesundheitszentrum Martins mBH Alfred-Faust-Str. 11 28277 Bremen</p> <p>Bremen, den ...</p> <p>Der Plan bei der Senator für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 1 des BauGB vom ... bis ... öffentlich ausliegen.</p> <p>Senator für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau</p> <p>In Auftrag ...</p> <p>Der Plan bei dem Oberamtsdienst von ... bis ... öffentlich ausliegen.</p> <p>Senator für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau</p> <p>In Auftrag ...</p> <p>Beschlüssen in der Sitzung ...</p> <p>Senator</p> <p>Direktor bei der Bremischen Bürgerhaushalt</p> <p>11.11.2019</p> <p>Bremer Planungsamt</p> <p>Bremer Planungsamt Bremensches Landratsamt (Brem. LRA) Selbstverwaltung Bremen (StMGVG) Bremer Bauordnungsamt (BreMO)</p>
<h3>TEXTUELLE FESTSETZUNGEN</h3> <ol style="list-style-type: none"> <li>Mit der Bekanntmachung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten vorbehaltlich des § 4a Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes alle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vorgesehenen Regelungen außer Kraft.</li> <li>In dem Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind folgende Festsetzungen zu treffen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Die Gebäude Nr. 20 bis 25 sind als Wohnbauten zu errichten, deren Art, Aussehen, sonstige Anlagen für Grünanlagen und soziale Zwecke sowie Füllungen:</li> <li>b) Technik- und Wirtschaftsgebäude (Nr. 1 bis 4) mit Rahmen- und technischen Anlagen für Versorgungsanlagen des Gesundheitszentrums, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnanlagen.</li> </ul> </li> <li>Insoweit die überbauten Grundstücksflächen des Gebäudes Nr. 20 bis 25 Wohnbauten sind, werden nicht wesentliche öffentliche Grundstücksflächen zugewiesen werden.</li> <li>Für Gebäude Nr. 1 bis 4 sind folgende Festsetzungen zu treffen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Die Gebäude sind in der Planung als ein- oder zweigeschossige Wohnbauten mit einer Grundstücksfläche (GRZ) von bis zu 200 m<sup>2</sup> anzusetzen.</li> <li>b) Die Bebauungsfläche für die jeweiligen Wohnbauten ist die in der Planung des Bebauungsplans, im Rahmen des jeweiligen Wohnbauanteils, festzulegen.</li> <li>c) Insoweit die vorgesehenen Flächen für technische Außenbau bei einer Überschreitung der vorgesehenen Wohnbauanteile zu errichten sind, sind diese Flächen vor der Errichtung der Wohnbauten zu errichten.</li> </ul> </li> <li>Die Grundrissform von den Wohnbauten ist bis zu 0,5 m zulässig. Für die Errichtung von Tiefengräben sind die im Rahmen des jeweiligen Wohnbauanteils festzulegen. Technische Außenbau sowie Dränleitungen und Gebäude müssen nicht an der Baugrenze errichtet werden.</li> <li>Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der beiden vorgesehenen Bereiche anzusetzen.</li> <li>Insoweit die vorgesehenen Flächen für technische Außenbau mit einem Stammschutz von mindestens 20 cm, gemessen unterhalb der Erde, einzuhalten sind, sind diese Flächen vor der Errichtung der Wohnbauten zu errichten. Technische Außenbau sind Dränleitungen und Gebäude müssen nicht an der Baugrenze errichtet werden. Mindestens 40% der Fläche muss als Grünfläche bebaut werden.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>10.1 Die Flächen der jeweiligen Grundstücksfläche des Gebäudes A sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen. Die Flächen sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen. Die Flächen sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen.</li> <li>10.2 Die Flächen der jeweiligen Grundstücksfläche des Gebäudes B sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen. Die Flächen sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen.</li> <li>10.3 Die Flächen der jeweiligen Grundstücksfläche des Gebäudes C sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen. Die Flächen sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen.</li> <li>10.4 In dem Planungsbereich für das Gesundheitszentrum sind folgende Festsetzungen zu treffen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Die Gebäude sind in der Planung als ein- oder zweigeschossige Wohnbauten mit einer Grundstücksfläche (GRZ) von bis zu 200 m<sup>2</sup> anzusetzen.</li> <li>b) Die Bebauungsfläche für die jeweiligen Wohnbauten ist die in der Planung des Bebauungsplans, im Rahmen des jeweiligen Wohnbauanteils, festzulegen.</li> <li>c) Insoweit die vorgesehenen Flächen für technische Außenbau bei einer Überschreitung der vorgesehenen Wohnbauanteile zu errichten sind, sind diese Flächen vor der Errichtung der Wohnbauten zu errichten.</li> </ul> </li> <li>10.5 Für Bäume und sonstige Außenbauwerke ist die Errichtung von Flächen für Grünanlagen und soziale Zwecke sowie Füllungen:</li> <li>10.6 Die Flächen der jeweiligen Grundstücksfläche des Gebäudes B sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen. Die Flächen sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen.</li> <li>10.7 Die Flächen der jeweiligen Grundstücksfläche des Gebäudes C sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen. Die Flächen sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen.</li> <li>10.8 Die Flächen der jeweiligen Grundstücksfläche des Gebäudes D sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen. Die Flächen sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen.</li> </ol>	<h3>ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 88 BremBO)</h3> <ol style="list-style-type: none"> <li>10.5 Für Bäume und sonstige Außenbauwerke ist die Errichtung von Flächen für Grünanlagen und soziale Zwecke sowie Füllungen:</li> <li>10.6 Die Flächen der jeweiligen Grundstücksfläche des Gebäudes B sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen. Die Flächen sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen.</li> <li>10.7 Die Flächen der jeweiligen Grundstücksfläche des Gebäudes C sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen. Die Flächen sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen.</li> <li>10.8 Die Flächen der jeweiligen Grundstücksfläche des Gebäudes D sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen. Die Flächen sind in der Planung als Grünflächen anzusetzen.</li> </ol> <p><b>HINWEISE</b></p> <p>§ 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>Bezugspunkt für Höhenangaben in Meter über Normalhöhe (NN) bestehender angrenzender Grundstücke in der Straße "Niedersachsendamm" außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans</p> <p>Die Bestimmungen der Bebauungsplanung und die Anmerkungen sind in der Bebauungsplanung enthalten. Änderungen, Ausbauten und Befestigungen, die für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen erforderlich sind, sind im Rahmen der Errichtung der Wohnbauten zu errichten.</p> <p>Im Planbereich kann die Vorhabenplanung mit Ausnahme der Bestimmung der Bebauungsfläche für die Errichtung der Wohnbauten nicht ausgeführt werden. Vor Aufnahme der genehmigten Nutzung ist eine Zustimmung der zuständigen Behörden einzuholen und ggf. Bestätigung der Kammer zu erhalten.</p> <p>Die Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des Bebauungsplans des Bremer Stadtbauordnungsamtes. Die Überschreitung der Höhe von 0,1 m ist durch öffentliche Abstände über die Höhe der Gebäude (Höhe über NN) zu vermeiden.</p> <p><b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b> BremBO (Brem. Bauordnungsamt) Planungsamt (Planungsamt) Bremensches Landratsamt (Brem. LRA) Selbstverwaltung Bremen (StMGVG) Bremer Bauordnungsamt (BreMO)</p>



**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 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) des Gebäudes A mit Flächenangabe als Höchstmaß

GR 500 m<sup>2</sup> 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

Technische Aufbauten 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 Bestehender Baum mit Angabe Baumart und Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe über der Erdoberfläche

Bestandsgebäude mit Hausnummer

17,5 Bemaßung von Abständen in Metern

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 135



- Bepflanzung**
- Baum, Bestand Erhalt
  - geschnittene Hecke, Planung, Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Kubelpflanzen
  - Bepflanzung mit Sträuchern, Bodendeckern, Stauden, Gräsern
  - Rasen, Wiese
  - Extensive Dachbegrünung
  - Großbaum, Planung (12 Stk)
    - Cr Quercus robur (Stieleiche)
    - APC Acer platanoides 'Cleveland' (Kegel-E. Spitzahorn)
    - Cb Carpinus betulus (Hainbuche)
    - CbF Carpinus betulus Fastigiata (Säulenhainbuche)
  - Kleinkroniger Baum / Großstrauch, Planung (12 Stk)
    - Pa Prunus schmittii (Zierkirsche)
    - Al Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
- Befestigte Oberflächen**
- Rasengpflaster (Stellplätze)
  - (Beton-)Pflaster
  - Terrasse (Hochbau)
  - Stützwand, Winkelstützen
- Grundstücksgrenze  
 Markierungspflöck

A	Plan genehmigt, Gebäude aktualisiert, Bepflanzung geändert (TC zu Act)	10.12.2019	BK
B	Bepflanzung geändert (TC zu Act, siehe TC Lesezeichen ergänzt (Hecke, CS)	28.09.2019	DK, Dr
C	Gebäude aktualisiert, Stellplätze aktualisiert	17.07.2019	BK
D	Hilfsplanung, Mauer und Bänke ergänzt, Schnitt B angepasst	17.07.2019	BK
E	Änderung Zufahrt, Parken	20.08.2019	BK
F	Neubau-Grundstücksgrenze, Mäuerle verschoben, Zufahrt	20.08.2019	BK, Dr
Gr	Akt der Änderungen	Datum	Zustand

Bauprojekt  
**Neubau Gesundheitszentrum Martens**

Auftraggeber  
**Projektgesellschaft Gesundheitszentrum Martens GmbH**  
 Wiesenstraße 33  
 28201 Bremen

Erneuerungsbeauftragung

	Rantienstraße 30   28203 Bremen Tel 0421 499 020-11   Fax 0421 499 020-49 Mail brunnen@gpg.de   Internet www.gpg.de	Beauftragter	17.04.2019	BK/BK
		Bremer	12.04.2019	Dr/Dr

Fachbereich  
**Freiraumkonzept**

Planbezugszeichnung  
**Lageplan + Prinzipschnitte**

Projektziele

Blatt	2.1.1.4
Blattzahl	4
Maßstab	1: 200 / 100

© 2019 Grün Projekt, 15880\_2.1.1.dwg



**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**