

## 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

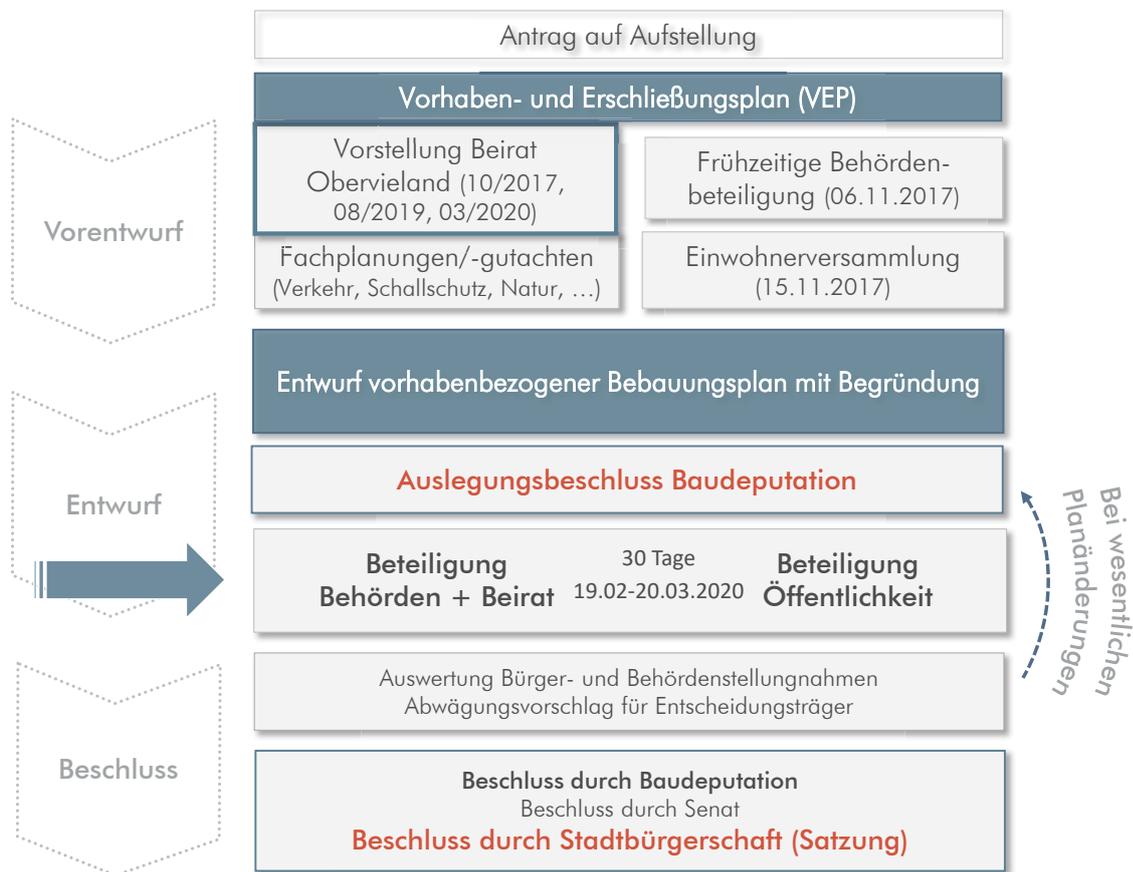
### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan: 3 Bestandteile**

- **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

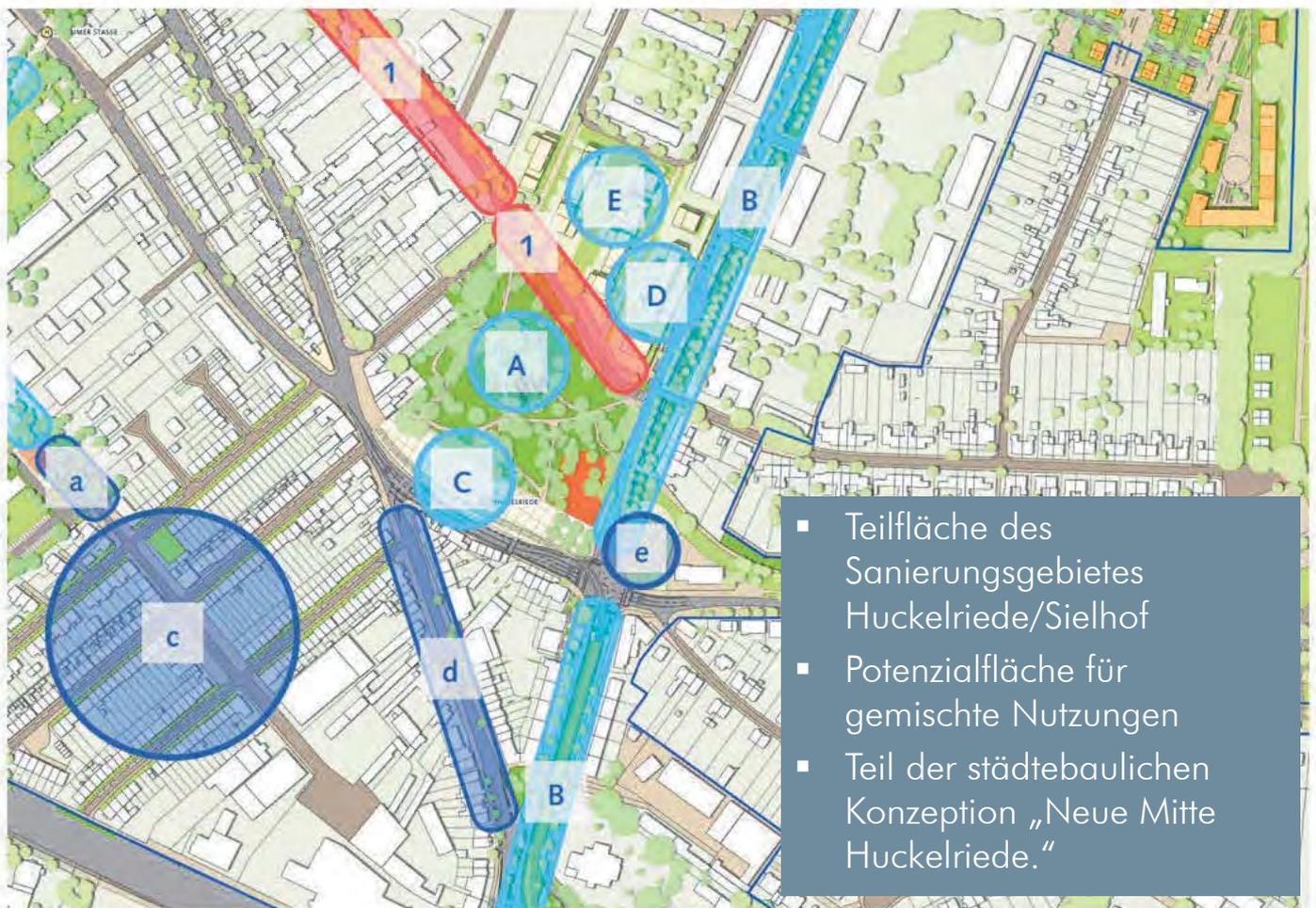


Abb. 2: Auszug aus der Maßnahmenübersicht (Stand 2017) zur Städtebauförderung Huckelriede mit der Fläche „e“ ehemalige Straßenbahnwendeschleife

### 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

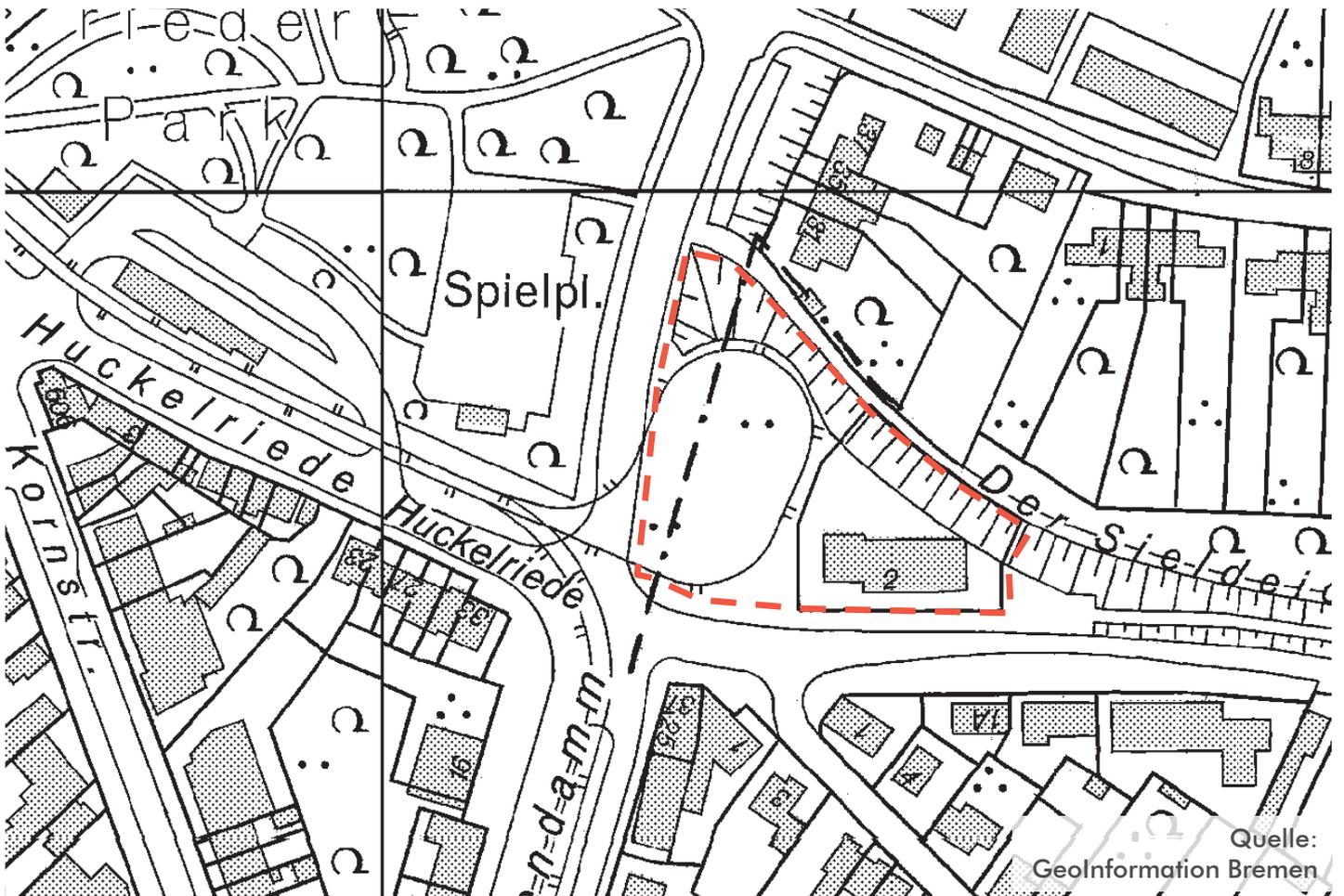
### Haus B:

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

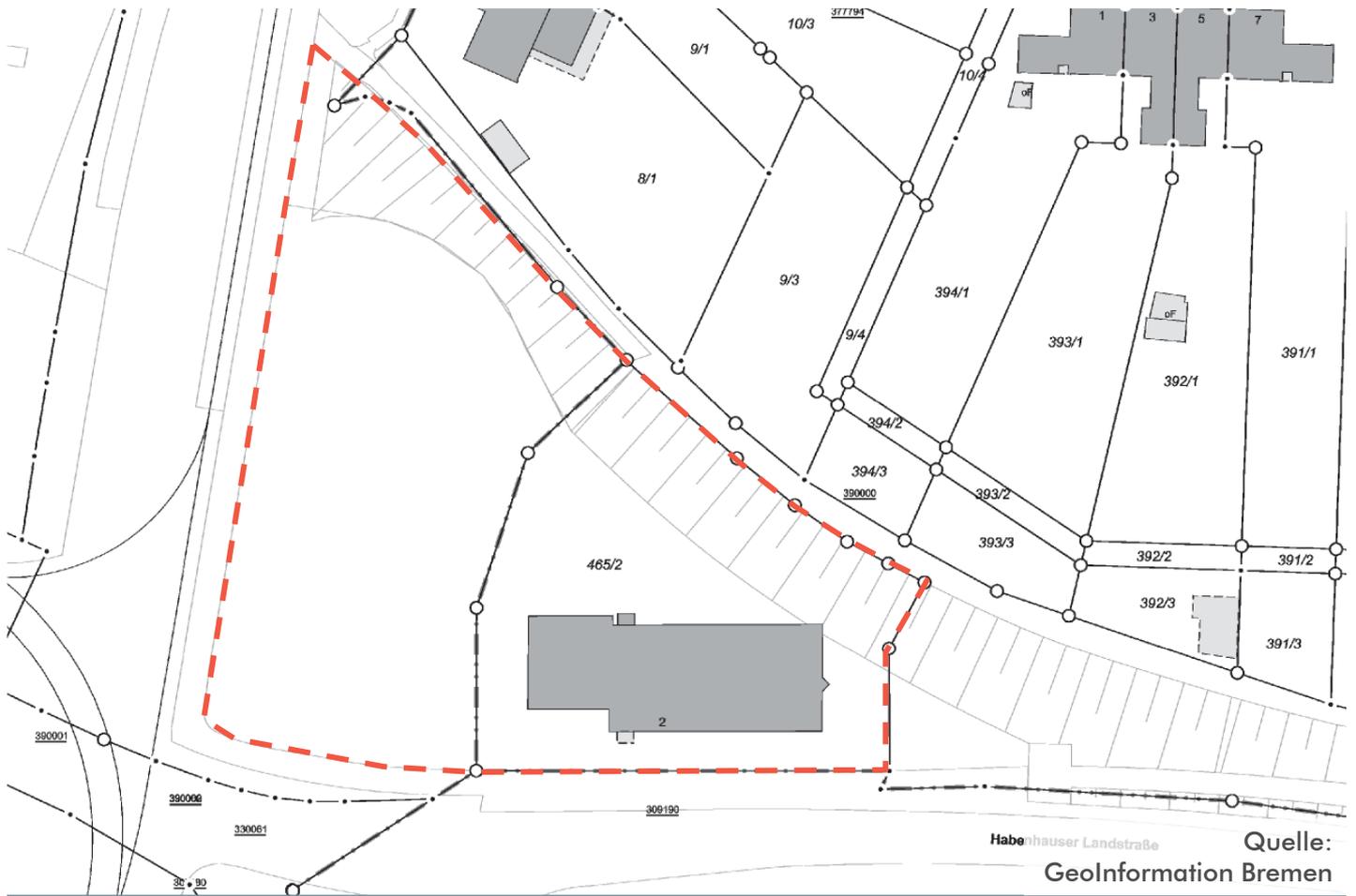
## Planungsziele



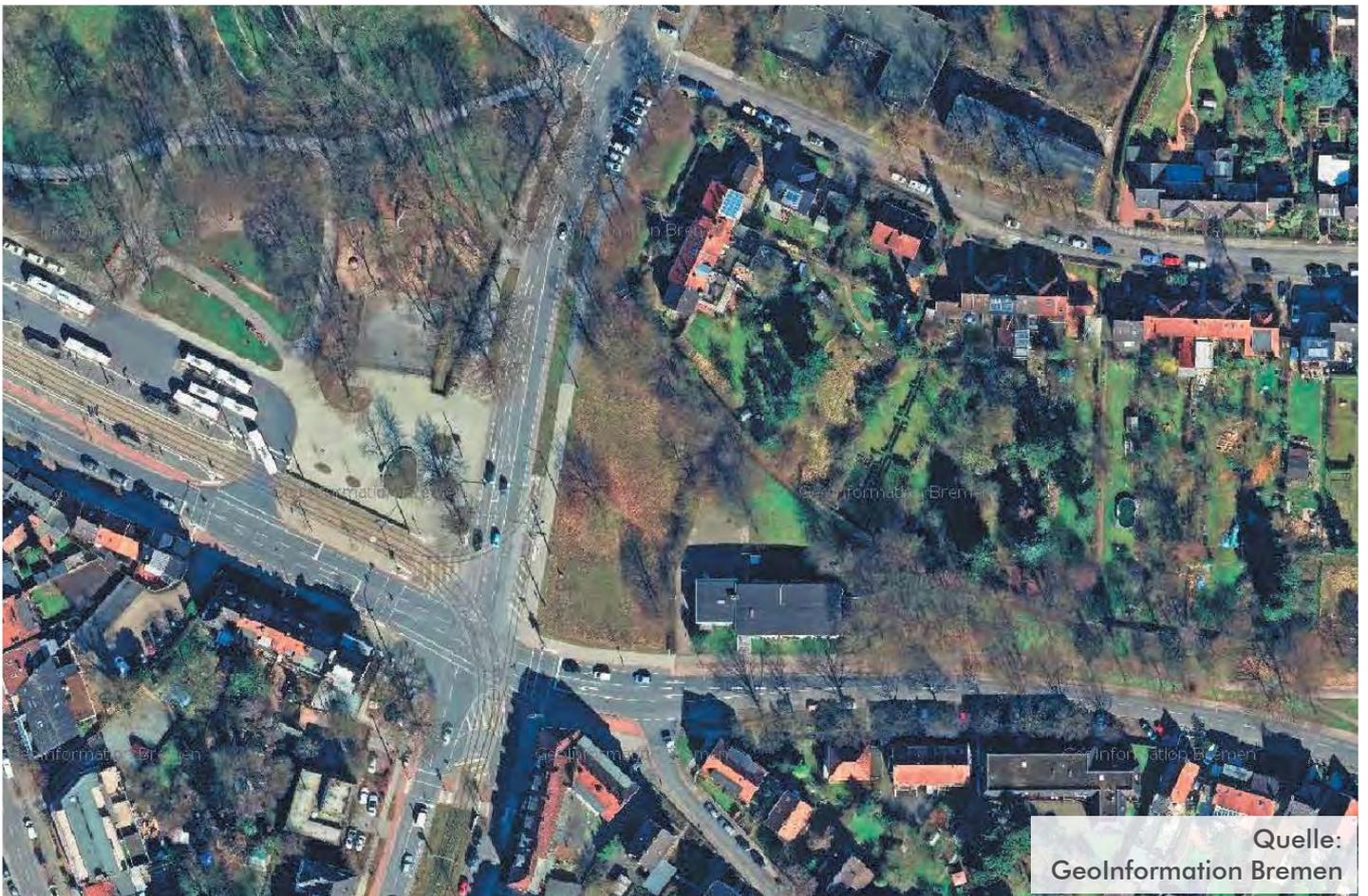
## Lage Plangebiet



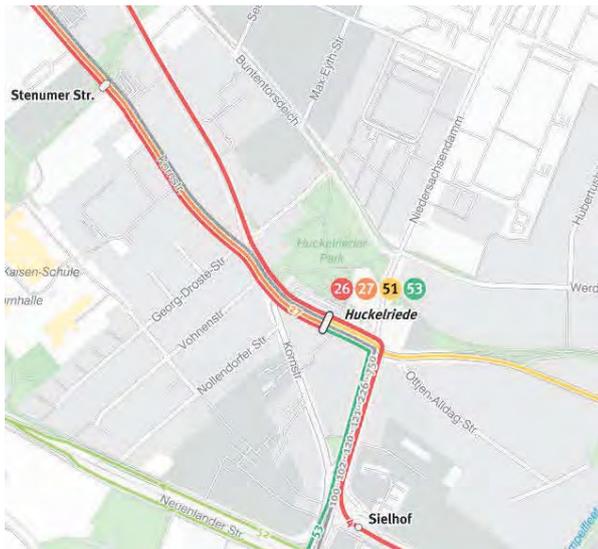
## Lage Plangebiet



## Geltungsbereich Bebauungsplan



## Luftbild



Quelle: BSAG

## ÖPNV-Anbindung und Car-Sharing



Kreuzung Niedersachsendammt / Habenhauser Landstr.



Wartegleis Straßenbahn

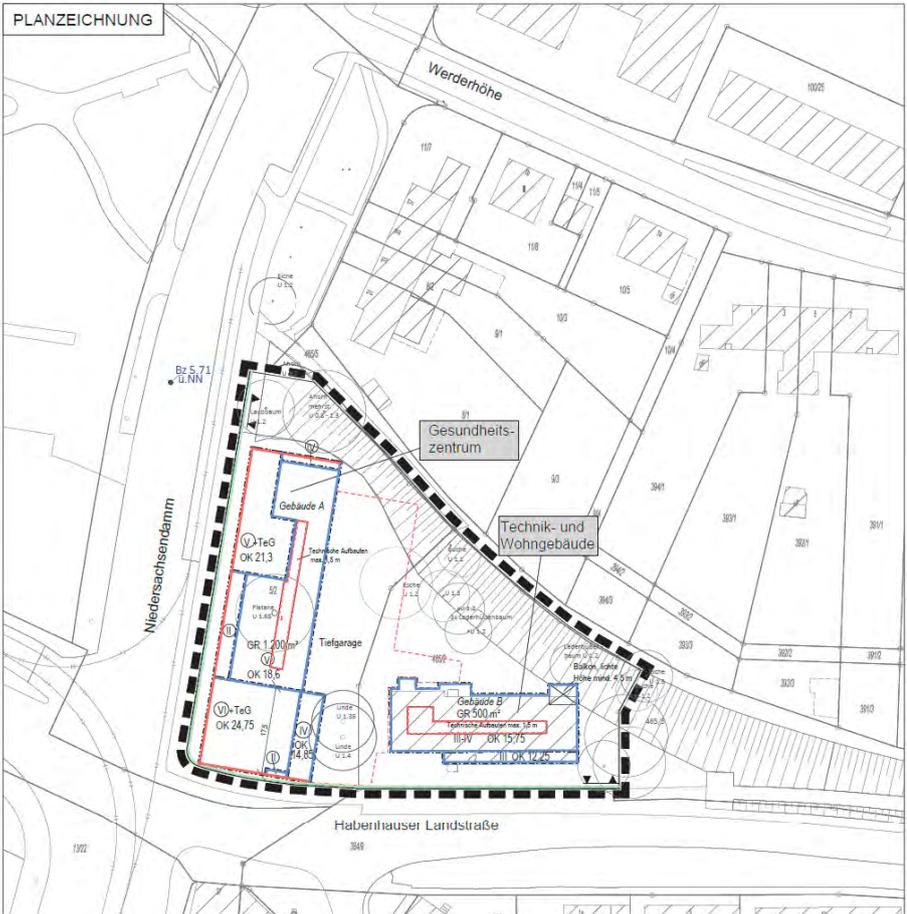


Telekomgebäude





**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
  - Bemaßung von Abständen in Metern

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 135**



**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)
  - **Dr** Quercus robur (Stieleiche)
  - **APC** Acer platanoides 'Cleveland' (Kegel- Spitzahorn)
  - **Ch** *Carpinus betulus* (Hainbuche)
  - **CBF** *Carpinus betulus* Fastigiata (Säulenhainbuche)
- 🌳 Kleinkroniger Baum / Großstrauch, Planung (12 Stk)
  - **Pa** *Prunus schmittii* (Zierkirsche)
  - **Al** *Amelanchier lamarckii* (Felsenbirne)

**Befestigte Oberflächen**

- 🏠 Rasengrillpflaster (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) mit Ausnahme ergänzt (Hecke CS)	28.09.2019	DK, Dr
C	Gebäude aktualisiert, Stellplätze aktualisiert	17.07.2019	BK
D	Änderung Zutritt, Parken	29.08.2019	BK
E	Nachfrage Grundstücksgrenze, Mäkiten verschoben, Zutritt	29.05.2019	BK, Dr
Bv	Art der Anpflanzung	Datum	Zustimm.

**Baunutzen**

**Neubau Gesundheitszentrum Martens**

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

**Erneuerungsbeauftragung**

	Rantierstraße 30   28203 Bremen Tel 0421 499 020-1   Fax 0421 499 020-49 Mail brunnen@gpg.de   Internet www.gpg.de	Beauftragter	17.04.2019	BK/BK
		Bremer	12.04.2019	Dr/BK

**Facharbeiten**  
 Freiraumkonzept

**Planbezugszeichnung**  
 Lageplan + Prinzipschnitte

1: 200 / 100

Prof. Dr. Ingrid Buchner

© 2019/2020 projekt21, 13060, 2.1.10.jpg



**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**