

Mitteilung des Senats vom 26. August 2008

Vorhaben- und Erschließungsplan 28 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Errichtung eines Hotels im Bereich der Bredenstraße und Martinstraße in Bremen-Mitte

(Bearbeitungsstand: 16. Juli 2008)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 28 (Bearbeitungsstand: 16. Juli 2008) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 21. August 2008 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr enthalten sind. *)

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der im Bericht erwähnte Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt und kann beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa bei Bedarf eingesehen werden.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 28 (Bearbeitungsstand: 16. Juli 2008) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Vorhaben- und Erschließungsplan 28 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Errichtung eines Hotels im Bereich der Bredenstraße und Martinstraße in Bremen-Mitte

(Bearbeitungsstand: 16. Juli 2008)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Vorhaben- und Erschließungsplan 28 (Bearbeitungsstand: 16. Juli 2008) und die entsprechende Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 28 vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 3. April 2008 den Beschluss gefasst, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan 28 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden soll.

Dieser Beschluss ist am 17. April 2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans 28 wurde vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt am 26. März 2008 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 28 ist am 6. März 2008 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, einschließlich des Beirates Mitte, sind für den Vorhaben- und Erschließungsplan 28 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 3. April 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 28 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) mit Begründung nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung und Anlagen hat vom 28. April bis 28. Mai 2008 beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausliegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung und Anlagen im Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

5.1 Behördenbeteiligung

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Änderung des Planentwurfes und Änderungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Hierauf wird verwiesen. Planänderungen haben sich aufgrund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nicht ergeben.

6. Ergänzung des Planentwurfes und Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

6.1 Planänderung

Aufgrund der Hinweise von einzelnen Trägern öffentlicher Belange ist der Planentwurf um die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ergänzt worden, damit Verkehrsgefährdungen und -belastungen im Kreuzungsbereich der Martinistraße ausgeschlossen werden.

Die Planänderung ist in den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 28 (Bearbeitungsstand: 16. Juli 2008) eingeflossen.

6.2 Ergänzungen/Änderungen der Begründung

Nach der öffentlichen Auslegung ist die Begründung, insbesondere wie folgt, ergänzt und redaktionell geändert worden:

- > Im Zusammenhang mit der vorgenannten Planänderung ist in der Begründung unter Kapitel C) Planinhalt ein neuer Abschnitt „5. Verkehrsflächen“ eingefügt worden; die „sonstigen Festsetzungen“ sind dadurch unter dem neuen Abschnitt 6. dargestellt.
- > Aufgrund eines offensichtlichen Schreibfehlers ist in der Begründung unter Kapitel C) Planinhalt im Abschnitt 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans die maximale Gebäudehöhe von 28,50 m auf 26,50 m korrigiert worden.
- > Unter Kapitel D) Umweltbelange ist die Fallgruppe der Innenentwicklung präzisiert worden; ferner wurde die Anzahl der Hotelbetten relativiert.

Die oben angegebenen Änderungen sind in die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 28 (Bearbeitungsstand: 16. Juli 2008) eingeflossen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 28 erfolgte Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planänderung erfolgte in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange. Die Vorhabensträgerin hat der Planänderung zugestimmt.

Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planänderung nicht betroffen ist.

9. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 28

Eine Kopie des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des Projektes verpflichtet, ist als Anlage beigefügt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Mitte hat zu dem geplanten Hotelneubau im Bereich der Bredenstraße und Martinistraße mehrere Beiratssitzungen durchgeführt; Bedenken gegen die Errichtung eines Hotels in diesem Bereich sind seitens des Beirates Mitte nicht mitgeteilt worden.

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 28 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Errichtung eines Hotels im Bereich der Bredenstraße und Martinistraße in Bremen-Mitte (Bearbeitungsstand: 16.07.2008) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 28 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Errichtung eines Hotels im Bereich der Bredenstraße und Martinistraße in Bremen-Mitte

(Bearbeitungsstand: 16. Juli 2008)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Mitte, Ortsteil Mitte. Die Größe beträgt rund 0,27 ha.

Es umfasst den Bereich zwischen Bredenstraße, Martinistraße und der rückwärtigen Bebauung an der Böttcherstraße. Im Plangebiet befindet sich die ehemalige Kirchenstraße, für die ein Entwidmungsverfahren durchzuführen ist. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden Teile des Flurstückes 34/20 in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit einbezogen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Altstadtbereiches Bremens. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum historischen Marktplatz mit Rathaus, Roland, Dom und Schütting.

Bis zum Abriss im Jahr 2007 befand sich auf dem zu bebauenden Grundstück das Gebäude des Senators für Wirtschaft und Häfen mit einer vorgelegerten Platzfläche zur Bredenstraße/Martinistraße. Direkt vor dem Gebäude verlief die Kirchenstraße, eine öffentliche Straße, die den Anliegern von Martinistraße und Böttcherstraße als rückwärtige Erschließung diente.

Nach dem Auszug des Senators für Wirtschaft und Häfen stand das Haus längere Zeit leer.

Ende 2006 fand ein Architekturwettbewerb „Hotelneubau Bredenplatz“ statt, der von dem Büro Haslob, Kruse und Partner, Bremen, gewonnen wurde. Der Gewinner des Wettbewerbes konzipierte eine neue städtebauliche Raumfolge und wertete den Gesamtbereich auf.

Nach Freimachung des Baufeldes im Jahr 2007 werden derzeit im Plangebiet umfangreiche archäologische Ausgrabungen durchgeführt.

2. Geltendes Planungsrecht

Für das Gebiet gelten der Bebauungsplan 148, rechtsverbindlich seit dem 26. Juli 1955, der Bebauungsplan 200, rechtsverbindlich seit dem 21. März 1962, und der Bebauungsplan 1881, Blatt 1, rechtsverbindlich seit dem 1. Juni 1987.

Der Bebauungsplan 148 setzt für die Bredenstraße und die Platzfläche zwischen Bredenstraße und Martinistraße „Straßen, Wege und Plätze“ fest.

Für die zur Martinistraße ausgerichteten Teile der Platzfläche und für das ehemalige Gebäude Kirchenstraße 4 bis 6 mit den angrenzenden Gebäudeteilen zur Martinistraße und zur Straße „Hinter dem Schütting“ sowie für die in Richtung Böttcherstraße liegende Hofffläche gilt der Bebauungsplan 200. Er setzt für das ehemalige Gebäude Kirchenstraße 4 bis 6 sowie den überwiegenden Teil der anschließenden Hofffläche „öffentliches Gebäude“ fest. Für die daran angrenzenden Gebäudebrücken zu „Hinter dem Schütting“ Nr. 8 und Kirchenstraße 3 (jetzt Martinistraße 27) sind vier Geschosse und Gewerbeklasse III zugelassen.

Die hinter diesen Gebäudeteilen liegenden Hoffflächen sind zur Straße „Hinter dem Schütting“ als eingeschossig, Flachdach, Gewerbeklasse III, und zur Martinistraße hin als „Privater Hofraum (unbebaubar)“ festgesetzt.

Auf der Platzfläche ist entlang der Martinistraße ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach, Gewerbeklasse III, und anschließendem privaten Hofraum zulässig.

Darüber hinaus gilt, abgesehen von der Fläche mit der Festsetzung „Öffentliches Gebäude“, für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungs-

plan 1881, Blatt 1. Er setzt für das Plangebiet Kerngebiet mit der Kennzeichnung MK1 fest.

In den mit MK1 bezeichneten Teilen des Kerngebietes sind

- Spielhallen im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung nicht zulässig und
- sonstige Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Plangebiet „gemischte Bauflächen“ dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht zur Bebauung des Planbereichs mit einem Hotel entsprechend der Ergebnisse des Architekturwettbewerbes. Durch die beabsichtigte bauliche Ausgestaltung soll der besonderen Lage im Altstadtgefüge Rechnung getragen und eine Aufwertung der Verbindung zwischen Marktplatz und Martinikirche erreicht werden.

Das Vorhaben besteht aus einem kompakten Baukörper, der zentral auf dem Bredenplatz angeordnet wird. Durch das Zurücksetzen des Baukörpers entsteht an der Martinistraße eine neue Platzsituation, die als Pendant zum gegenüberliegenden Martinikirchhof wirkt und somit ausreichend Distanz zur Martinikirche schafft.

Das Gebäude wird als Hotelbau mit ergänzenden Gastronomieeinrichtungen konzipiert. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 26,50 m (34,10 m NN).

Im Erdgeschoss ist neben Rezeption, Lounge- und Cafebereich auch ein Restaurant geplant. Im ersten Obergeschoss liegt der Tagungsbereich, der über eine Freitreppe direkt mit der Eingangsebene verbunden ist. Hotelzimmer komplettieren das Geschoss. In den Obergeschossen zwei bis sechs befinden sich Hotelzimmer. Insgesamt sind ca. 127 Hotelzimmer vorgesehen. Im Staffelgeschoss befinden sich ein Eventraum und eine Dachterrasse.

Die Haupteinfahrt erfolgt fußläufig über den Vorplatz an der Martinistraße und über die Bredenstraße. Der Kfz-Verkehr wird über den Vorplatz, rückwärtig der Häuser Martinistraße 27 und 25 und rückwärtig Böttcherstraße 3 in die zweigeschossige Tiefgarage geführt. Teile der Tiefgarage sollen durch die benachbarte Handelskammer mitgenutzt werden.

Die Anlieferung für Hotel und Restaurantküche erfolgt ebenfalls rückwärtig der Häuser Martinistraße 27 und 25.

Durch das Plangebiet verlaufen zahlreiche Leitungen (Abwasser, Wasser, Gas, Strom, Kabel, Datenleitungen). In Abstimmung mit den Versorgungsträgern müssen die Leitungen teilweise verlegt werden. Durch bauliche Maßnahmen und Regelungen im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung der Leitungen durch das Vorhaben ausgeschlossen wird.

Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt, der die oben genannten Planungsziele verfolgt.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Hotel festgesetzt. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gastronomische Einrichtungen, Versammlungsstätten sowie Tiefgaragen.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung trägt dazu bei, durch eine Erweiterung des Beherbergungs- und Gastronomieangebotes die Attraktivität des Stadtzentrums Bremens zu erhöhen. Durch die neue Nutzung mit u. a. Gastronomie im Erdgeschoss und der Platzfläche an der Martinistraße wird die Verbindung Marktplatz/Martinikirche/Schlachte weiter aufgewertet.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Überbaubarkeit wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen vollständig überbaut werden. Hiermit wird eine dem Innenstadtgebiet typische Ausnutzung erzielt.

Die Festsetzung der Höhen des Hotelneubaues basiert auf den Ergebnissen des durchgeführten Wettbewerbes zur Bebauung des Bredenplatzes. Zur Bindung an das Wettbewerbsergebnis werden die Gebäudehöhen als Höchstmaß festgesetzt.

Die Maßfestsetzungen ermöglichen insgesamt eine dem urbanen Charakter angemessene hohe bauliche Ausnutzung im Plangebiet und sind städtebaulich vertretbar.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 stellt sicher, dass im Einzelfall technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig sind.

3. Baulinien, Baugrenzen

Zur Umsetzung des architektonischen Konzeptes werden die Gebäudeumrisse überwiegend durch Baulinien differenziert nach Geschossen festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Baulinien an der Bredenstraße und zum Vorplatz an der Martinistraße wird sichergestellt, dass der Baukörper entsprechend dem städtebaulichen Konzept sowohl den Straßenraum „Bredenstraße“ vervollständigt und zudem zur Martinikirche ausreichend Distanz geschaffen wird. Die rückwärtigen Baulinien sichern das Baukonzept und erzeugen eine städtebaulich ausreichende Distanz zu der angrenzenden Bebauung. Mit der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen an bestehende Baukörper (Bredenstraße 8, Handelskammer, Böttcherstraße 5 und Martinistraße 25/27) können die erforderlichen Übergangs- und Anbauten sichergestellt werden.

Eine Überschreitung der mit „Vordach“ gekennzeichneten Baulinie um maximal 4 m in einer Höhe von maximal 12,20 m über NN bei einer Länge von bis zu 20 m mit einem Vordach sowie eine Überschreitung der mit „Wintergarten“ gekennzeichneten Baulinie um maximal 7 m in einer Höhe von maximal 12,50 m über NN bei einer Länge von bis zu 13 m mit einem Wintergarten sind zulässig.

Ein Zurückspringen gegenüber der mit „Vordach“ gekennzeichneten Baulinie im Erdgeschoss über eine Länge von bis zu 12 m zur Errichtung eines Eingangsbereiches sowie ein Zurückspringen der mit „Eingang“ gekennzeichneten Baulinie im Erdgeschoss über eine Länge von bis zu 12 m zur Errichtung eines Eingangsbereiches sind zulässig.

Diese Abweichungen sind notwendig, um gestalterisch untergeordnete Bauwerksteile im Raum zwischen Geltungsbereichsgrenze und Baulinie zu ermöglichen. Voraussetzung dafür ist, dass die Abweichungen im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet sind.

Durch die festgesetzten Baulinien werden die Abstände gemäß § 6 der BremLBO zum Teil unterschritten. Diese Unterschreitung ist zum Erreichen der städtebaulichen Qualität und zur Umsetzung des Planungszieles „Hotel“ erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude in der Nachbarschaft bleibt gewährleistet.

4. Geh- und Fahrrechte

Die Festsetzung von Flächen für ein Geh- und Fahrrecht auf dem Vorplatz (Bredenstraße/Martinistraße) und zwischen dem Neubau und den Gebäuden Martinistraße 25 und 27 sowie Böttcherstraße 5 sichert die Erreichbarkeit der angrenzenden rückwärtigen Grundstücke. Die Flächen sind so dimensioniert, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können.

5. Verkehrsflächen

Entlang der Martinistraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Es ist verkehrsplanerisches Ziel, den anfallenden Kfz-Verkehr über

die Bredenstraße zu lenken. Damit wird sichergestellt, dass Verkehrsfährdungen und -belastungen im Kreuzungsbereich der Martinistraße ausgeschlossen sind.

6. Sonstige Festsetzungen

Die vorgesehene zweigeschossige Tiefgarage wird als Garagenanlage unter Erdgleiche festgesetzt und ist innerhalb der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Da durch die Überplanung Stellplätze der Handelskammer entfallen, werden in den Untergeschossen des Hotelneubaues Tiefgaragenplätze für die Handelskammer bereitgestellt. Die erforderlichen Zustimmungen des Grundstückseigentümers (Flurstück 34/20) werden im Rahmen des Planvollzuges eingeholt.

Mit der Festsetzung von Arkaden im rückwärtigen Bereich zur Martinistraße 25/27 und Böttcherstraße 5 wird die Erreichbarkeit der hinteren Grundstücke Martinistraße Hausnummern 19, 21, 23, 25 sowie Böttcherstraße Hausnummern 3 und 5 dauerhaft sichergestellt.

Die einschränkende Regelung von Werbeanlagen trägt der herausgehobenen Lage im historischen Stadtzentrum Rechnung.

D) Umweltbelange

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 28 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan setzt weniger als 20 000 m² zulässige Grundfläche fest.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 28 wird die Errichtung eines Hotels mit ca. 260 Betten vorbereitet. Weil ein derartiges Vorhaben unter die Ziffer 18.1.2 in der Anlage 1 zum UVPG fällt und dort mit einem „A“ in der Spalte 2 gekennzeichnet ist, muss durch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c Satz 1 UVPG ermittelt werden, ob eine Umweltprüfung erforderlich ist.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles:

a) Natur und Landschaft/Versiegelung

Das Plangebiet war bis zum Abriss der dort vorhandenen Gebäude nahezu vollständig versiegelt. Derzeit ist das Plangebiet eine archäologische Ausgrabungsstätte. Diese ist entsprechend des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Bremen als „Baustelle (OX)“ einzustufen. Darüber hinaus sind relevante Biotopstrukturen nicht vorhanden.

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht.

b) Verkehr

Das Plangebiet befindet sich in der verkehrlich gut erschlossenen Innenstadt. Es liegt an einer Hauptverkehrsstraße und ist mit dem Nahverkehr gut erreichbar.

c) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da sich das Plangebiet im historischen Innenstadtgebiet befindet, ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Im Vorfeld der Baumaßnahmen wird der Planbereich in Abstimmung mit dem Landesarchäologen archäologisch untersucht. Die Untersuchungen werden bereits durchgeführt.

d) Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe werden die Immissionsgrenzwerte nach der „Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – 22. BImSchV“ vom September 2002 herangezogen.

Es gibt keine konkreten Messwerte bezüglich der Luftqualität im Bereich des Planungsgebietes.

Ein im Rahmen der Luftreinhalteplanung durchgeführtes Screening der Luftschadstoffbelastung in den Hauptverkehrsstraßen Bremens ergab im Umfeld des Plangebietes keine Hinweise auf Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte.

e) Auswirkungen durch Kampfmittel

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Dies wird in dem Durchführungsvertrag sichergestellt.

f) Weitere Umweltbereiche sind nicht wesentlich betroffen.

Ergebnis der Vorprüfung

Weil das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird, ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor. Im beschleunigten Verfahren für die Innenentwicklung gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich wird hier nicht erforderlich.

E) Finanzielle Auswirkungen/Gender

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

2. Gender

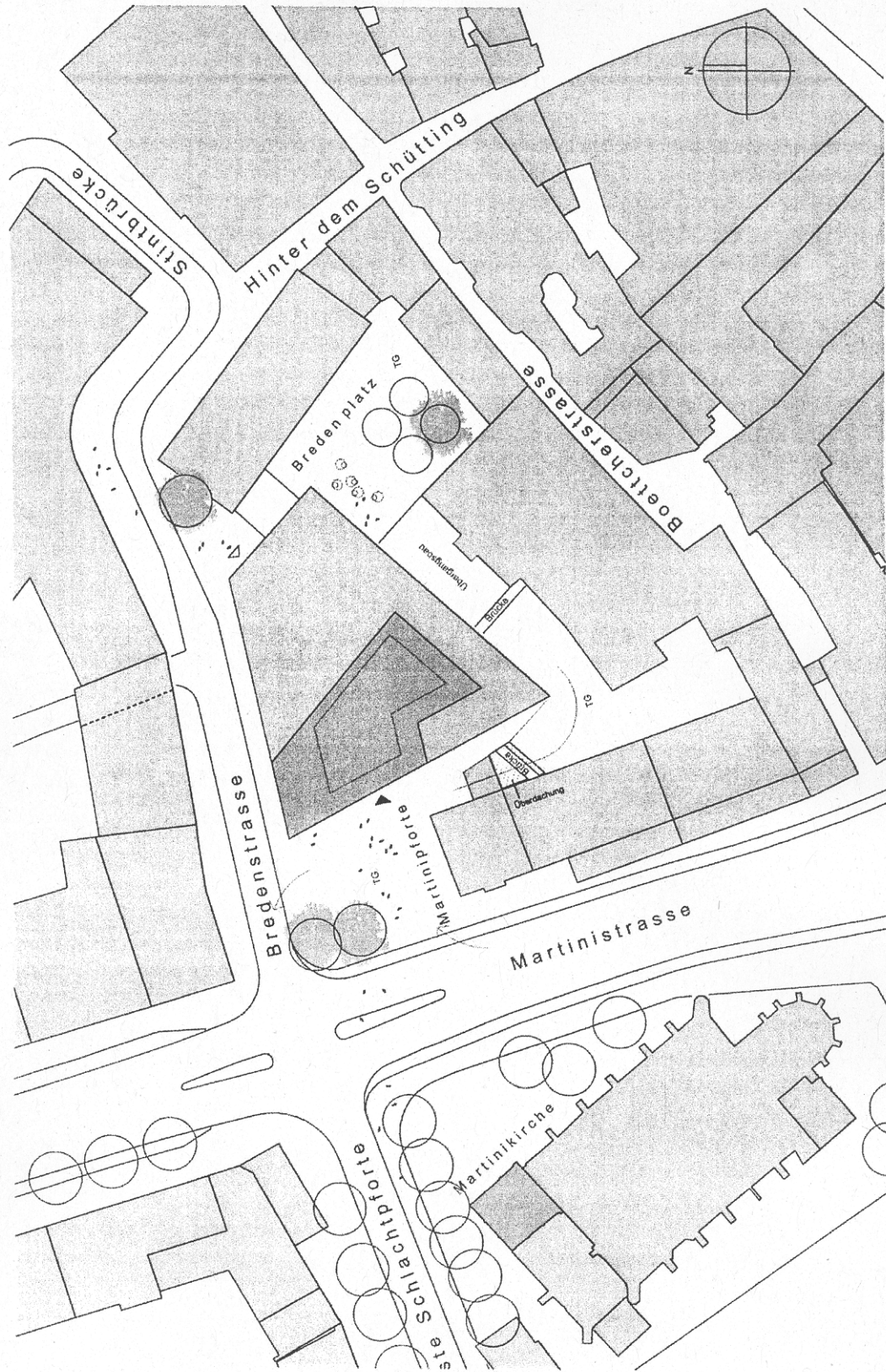
Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 28 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Nutzungsangebot „Hotel“ richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Weitergehende genderspezifische Belange werden in der Umsetzungsplanung berücksichtigt.

Anlage

Lageplan, Schnitt, Ansichten, Vorplatz

Haslob Kruse + Partner Architekten BDA

VORABZUG

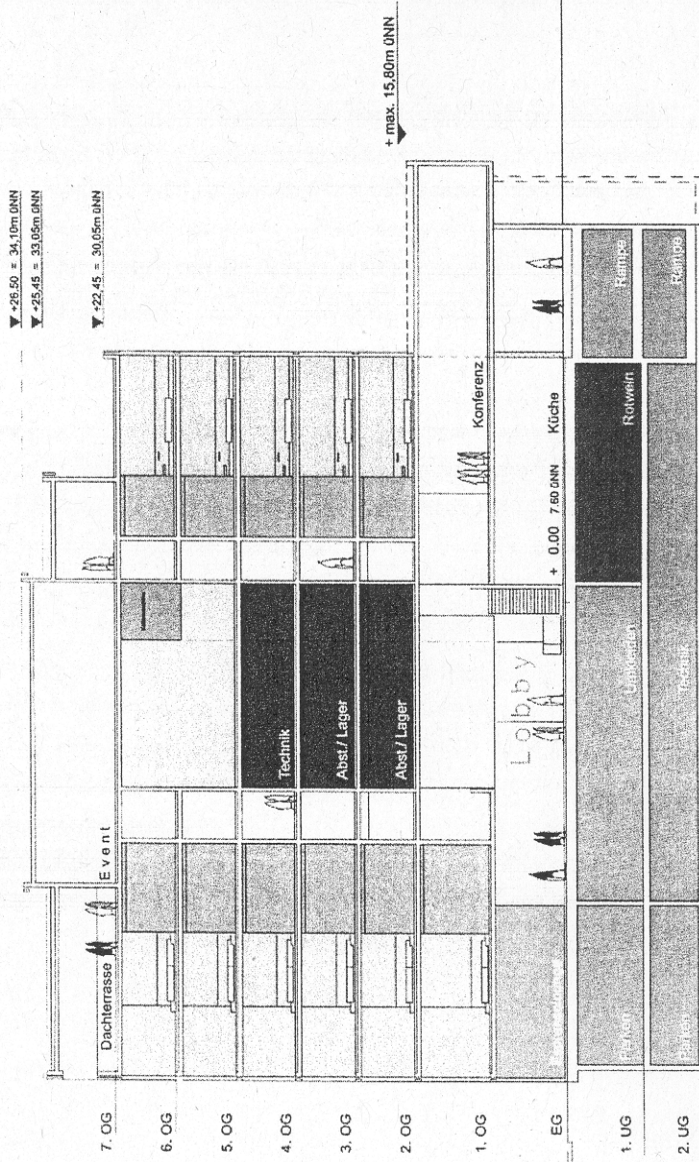


Lageplan M 1:750

18.03.2008

Hotel Bredenplatz Bremen

VORABZUG



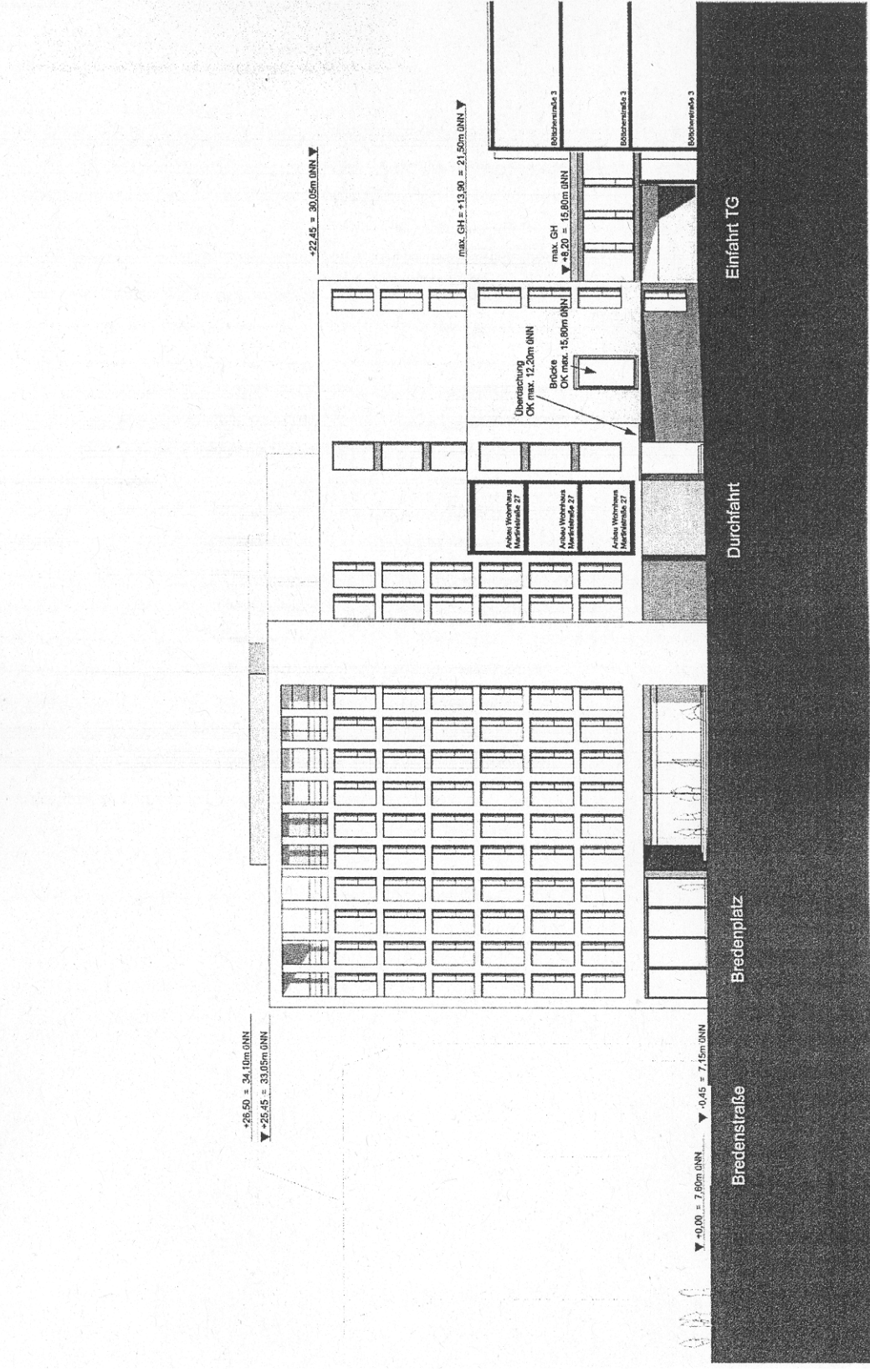
Querschnitt M 1:300

18.03.2008

Hotel Bredenplatz Bremen

VORABZUG

Haslob Kruse + Partner Architekten BDA



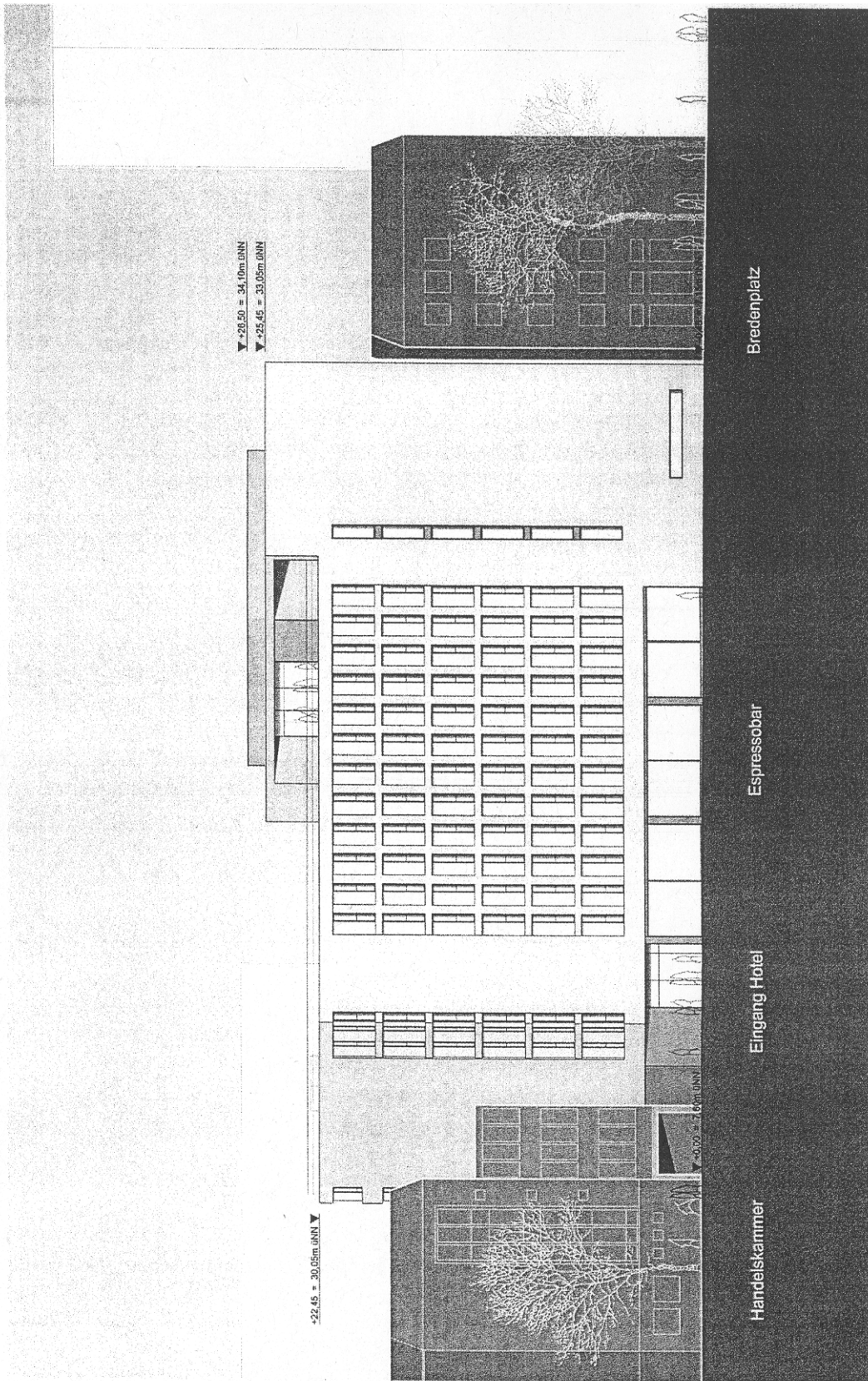
Hotel Bredenplatz Bremen

18.03.2008

Ansicht südwest M 1:300

Haslob Kruse + Partner Architekten BDA

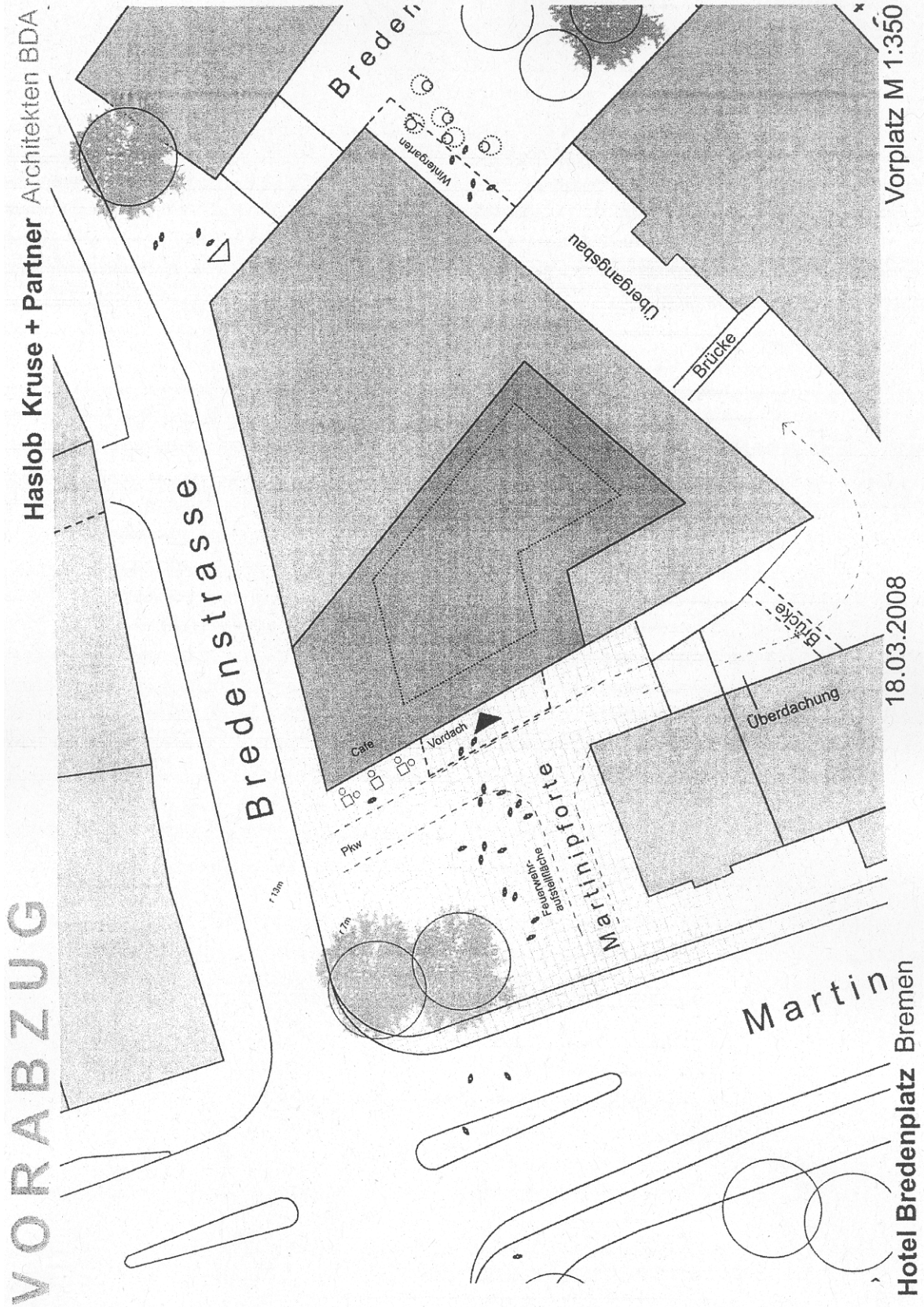
VORABZUG



Ansicht nordwest M 1:300

18.03.2008

Hotel Bredenplatz Bremen



Vorhaben- und Erschließungsplan 28

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf)

für die Errichtung eines Hotels im Bereich der Breidenstraße und Martinistraße in Bremen - Mitte

Bearbeitungsstand: 16.07.2008

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Hotel



Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind schraffiert.



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GH Gebäudehöhe, in Metern über NN, als Höchstmaß



BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baulinie



Baugrenze



VERKEHRSLÄCHEN

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen. Abgrenzung der Caraganlagen unter Erdgleiche



Garagenanlage unter Erdgleiche / Keller



Dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke und Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke. Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtgemeinde Bremen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Überbauung



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Umkreisplan, der für die Dauer der Planersatzungen bei der Verwaltung der Bürgerseite zur Einsichtnahme ausliegt.

