BREMISCHE BÜRGERSCHAFT **Drucksache 19/534 S**
Stadtbürgerschaft
19. Wahlperiode 27.06.17

Mitteilung des Senats vom 27. Juni 2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 122 für die Erweiterung eines Hotels an der Martinistraße zwischen der Bredenstraße und der Böttcherstraße in Bremen-Mitte

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 27. Juni 2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 122
für die Erweiterung eines Hotels an der Martinistraße zwischen der Bredenstraße und der Böttcherstraße in Bremen-Mitte
(Bearbeitungsstand: 30.03.2017)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 122 (Bearbeitungsstand: 30.03.2017) vorgelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 8. Juni 2017 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft enthalten sind.

Der Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft einschließlich Anlage zum Bericht an und bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122 für die Erweiterung eines Hotels an der Martinistraße zwischen der Bredenstraße und der Böttcherstraße in Bremen-Mitte (Bearbeitungsstand: 30.03.2017) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122
für die Erweiterung eines Hotels an der Martinistraße zwischen der Bredenstraße und der Böttcherstraße in Bremen-Mitte
(Bearbeitungsstand: 30.03.2017)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122 (Bearbeitungsstand: 30.03.2017) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

   Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 08. September 2016 beschlossen, dass für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 13. September 2016 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

   Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am 08. Dezember 2015 vom Ortsamt Mitte/ Östliche Vorstadt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

   Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

   Im Rahmen des Planverfahrens ist am 11. November 2015 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

   Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 08. September 2016 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122 mit Begründung öffentlich auszulegen.

   Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 26. September 2016 bis 28. Oktober 2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Mitte/ Östliche Vorstadt Kenntnis zu nehmen.

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

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

5.1 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfes und 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 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine private Stellungnahme eingegangen.

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

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung ergänzt worden.

6.1 Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes

Im Planentwurf wurde die nördliche Baulinie des Verbindungsbaus zum bestehenden Hotelgebäude geändert, so dass der Abstand gegenüber dem nördlich davon liegenden Anbau des Gebäudes Martinistraße 27 größer ist.
Außerdem wurde die bisherige textliche Festsetzung Nr. 11 gestrichen, die eine Bedingung zur vollen Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung für den Verbindungsbau enthielt.
In den Planentwurf wurde des Weiteren eine nachrichtliche Übernahme zur Beteiligung der Luftfahrtbehörde bei Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen von 48,2 m ü. NN eingefügt.
Außerdem wurde eine Kennzeichnung des denkmalgeschützten Fassadenelements nachrichtlich übernommen. Unter Rechtliche Grundlagen wurde das Denkmalschutzgesetz ergänzt.
In der textlichen Festsetzung Nr. 15 im zweiten Satz wurden die Lärmwerte dahingehend korrigiert, dass entlang der vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten mit 15 dB(A) (statt 5 dB(A)) geringeren Außenlärmpegeln zu rechnen ist.
Zudem wurde die bisher fehlende Signatur des Planzeichens der zu sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planzeichnung ergänzt.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 30.03.2017) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planergänzungen zuzustimmen.

6.2 Änderungen und Ergänzungen der Begründung

Unter C) Planinhalt wurde unter den Punkten 2. Maß der baulichen Nutzung und 3. Überbaubare Grundstücksflächen die Begründung geändert. Die Argumentation berücksichtigt nun die neue Lage der Baulinie des Verbindungsbaus und die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage und Zahl der Vollgeschosse ohne bedingende Festsetzung.
Unter C) Planinhalt wurden außerdem die Punkte 11. Bauschutzbereich des Flughafens Bremen und 12. Denkmalschutz eingefügt.
In der Begründung wurde analog zur Änderung in der textlichen Festsetzung Nr. 14 (zuvor Nr. 15) der Wert der geringeren Außenlärmpegel auf den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten von 5 dB(A) auf 15 dB(A) korrigiert.
Unter D) Umweltbericht wurde unter den Punkten 2.a) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterungen die 16. BImSchV als herangezogene Verordnung gestrichen.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 30.03.2017) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 30.03.2017) zuzustimmen.

7. Absehen von einer erneuten öffentliche Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 122 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die von den Planergänzungen betroffenen Bürger wurden erneut beteiligt. Das Ergebnis dieser Beteiligung und deren planerische Behandlung sind in der Anlage zum Bericht aufgeführt.

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

Die vorgenannten Änderungen / Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher soll von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen werden.

Die Planänderungen / -ergänzungen wurden mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Mitte/ Östliche Vorstadt hat den Bebauungsplanentwurf zur Kenntnis genommen.

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Dem Ortsamt Mitte/ Östliche Vorstadt wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 5 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122 für die Erweiterung eines Hotels an der Martinistraße zwischen der Bredenstraße und der Böttcherstraße in Bremen-Mitte (Bearbeitungsstand: 30.03.2017) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

---------- ----------

Vorsitzender Senator

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122
für die Erweiterung eines Hotels an der Martinistraße zwischen der Bredenstraße und der Böttcherstraße in Bremen-Mitte

(Bearbeitungsstand: 30.03.2017)

A) Plangebiet

Das ca. 0,14 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Bremen-Mitte. Es umfasst die Gebäude Martinistraße 21, 25 und 27 (z.T.) und wird im Wesentlichen folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch die Martinistraße,
- im Norden durch eine Freifläche an der Bredenstraße („Bredenplatz“),
- im Osten durch das Atlantic Grand Hotel,
- im Süden durch das Robinson-Crusoe-Haus (Martinistraße 19/ Böttcherstraße 1).

Bei dem Flurstück 50/13 (Martinistraße 27), sowie einem Teil des Flurstücks 51/29 handelt es sich um gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Flurstück 50/11, auf dem der rückwärtige Teil des Gebäudes Martinistraße 27 (sogenannter Anbau) liegt, ist nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im historischen Stadtkern von Bremen, gegenüber der St.-Martini-Kirche und in unmittelbarer Nähe zur Böttcherstraße, zur Schlachte und zum Marktplatz.

Östlich des Plangebietes wurde 2009 das bis zu achtgeschossige Atlantic Grand Hotel gebaut. Südlich grenzt die historische und denkmalgeschützte Bebauung am Eingang der Böttcherstraße mit Backsteinfassaden und Treppengiebeln an das Plangebiet an.

Im Plangebiet bestanden zu Beginn des B-Plan-Verfahrens entlang der Martinistraße noch drei bis zu fünfgeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude aus den 1960er Jahren, an deren Stelle die Hotelerweiterung entstehen soll. Zwei Gebäude sind zwischenzeitlich bereits zurückgebaut worden.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2015 stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Die vorgesehene Festsetzung eines Kerngebietes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122 entwickelt sich damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs folgender Bebauungspläne: Der Bebauungsplan 200 aus dem Jahr 1962 setzt für das Plangebiet überwiegend Baustaffel 4 fest. Der jüngst in Kraft getretene Bebauungsplan 2440 für die Innenstadt

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

setzt für das Plangebiet bereits ein Kerngebiet (MK) fest, in dem Spielhallen sowie Wettbüros unzulässig sind und sonstige Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Das Wohnen wird oberhalb des zweiten Obergeschosses als allgemein zulässig festgesetzt. Außerdem trifft der Bebauungsplan 2440 Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Ausfahrten sowie zum Lärmschutz. Diese Festsetzungen werden in diesen B-Plan übernommen (textliche Festsetzungen Nr. 3, 4, 7, 8 und 14).

In einem kleinen Teilbereich gelten derzeit die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 28 für die Errichtung eines Hotels im Bereich der Bredenstraße und der Martinistraße in Bremen-Mitte. Er setzt als Art der baulichen Nutzung „Hotel“ fest. Im zu überplanenden Bereich liegen mehrere Baugrenzen und Baulinien für unterschiedliche Geschosse, die für den vorgesehenen Anbau an den bestehenden Baukörper teilweise geändert werden müssen. Daher werden Teile des VE 28 durch diesen Plan überplant.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 122 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Atlantic Grand Hotels geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Erweiterungsbau des Hotels ca. 110 zusätzliche Zimmer und Suiten sowie eine Erweiterung des Spa-Bereichs zu realisieren, wodurch in zentraler Lage der Altstadt das Angebot hochwertiger Unterkünfte ausgebaut werden soll. Die Erweiterung des Hotels soll eine hochwertige Architektur erhalten, die sich an der Gestaltung, Materialität und Maßstäblichkeit des ersten Bauabschnitts des Hotels orientiert.

Im Erdgeschoss sind ein Restaurant- oder Fitnessbereich sowie Verwaltungs- und Nebenräume des Hotels vorgesehen. Ab dem 1. Obergeschoss befinden sich Hotelzimmer. Vom 1. bis zum 6. Obergeschoss soll eine bauliche Anbindung an den ersten Bauabschnitt des Hotels erfolgen. Die bereits im Bestand vorhandene Überbauung des Fußweges an der Martinistraße durch Arkaden soll durch den Hotelneubau ebenfalls erfolgen und in nördlicher Richtung verlängert werden.

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

4. Planungsverfahren

Da es sich bei der Erweiterung des Hotels um ein Vorhaben handelt, das gemäß Nr. 18.8 i. V. m. 18.1.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bedarf, wird trotz der geringen Plangebietsgröße und der Überplanung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche von einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") Abstand genommen und ein herkömmliches Aufstellungsverfahren gewählt. Hierbei wird ein Umweltbericht nach den Maßgaben der Anlage 1 zum BauGB erarbeitet, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Gemäß § 17 Abs. 1 UVPG entfällt damit die Vorprüfung des Einzelfalls.

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

C) Planinhalt

Das städtebauliche Konzept sieht eine neue Bebauung entlang der Martinistraße vor. Hierin ist der Abriss der Häuser Martinistraße 21 und 25 sowie ggfs. Martinistraße 27 vorgesehen. Wie auch das Hauptgebäude des bestehenden Hotels, soll der neue Baukörper acht Geschosse umfassen. Der Erweiterungsbau soll etwa 110 neue Hotelzimmer beinhalten.

Im Süden schließt die neue Bebauung an die bestehende historische Bebauung an. Als Übergang zu dem dort benachbarten Treppengiebel ist eine Abstufung des neuen Baukörpers nach Süden vorgesehen, um ihn so an die Höhe der historischen Bebauung anzupassen.

Da das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche, nördliche Bestandsgebäude Martinistraße 27 gegenwärtig nicht von der Vorhabenträgerin erworben werden konnte, ist das Vorhaben zunächst auf die Grundstücke Martinistraße 21 und 25 begrenzt. Die Fläche des Grundstücks Martinistraße 27 ist daher bezüglich des an der Martinistraße stehenden Hauptgebäudes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, aber nicht in den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen. Gleichwohl werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Umsetzung geschaffen (Verlängerung der Arkaden über dem öffentlichen Gehweg sowie die Errichtung eines Gebäudes mit bis zu acht Vollgeschossen). Dann ist geplant, dass der neue Baukörper gemeinsam mit dem bereits bestehenden Baukörper des Hotels den dortigen Vorplatz neu fasst und den Platz durch die Öffnung der Fassade attraktiver gestaltet.

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Kerngebiet festgesetzt. Dies trägt der urbanen, durch vielfältige Nutzungen geprägten Struktur der Bremer Altstadt Rechnung. Die geplante Nutzung eines Hotels ist im Kerngebiet allgemein zulässig.

Spielhallen im Sinne von § 33i Gewerbeordnung (GewO) sowie Wettbüros sind unzulässig. Sonstige Vergnügungsstätten können nur ausnahmsweise zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 3). Der Geltungsbereich liegt in einem historischen Bereich rund um den Markt und die Böttcherstraße, der von besonderer Bedeutung für das öffentliche Leben und den Tourismus ist. Hier gilt es, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu sichern und so die Altstadt als Erlebnis- und Tourismusstandort zu erhalten und fort zu entwickeln. Eine entsprechende Steuerung von Spielhallen, Wettbüros und sonstigen Vergnügungsstätten ist erforderlich, da diese zu einem trading-down-Effekt führen können und Gebiete als Standort für Handel, Büros, Dienstleistungen, Wohnnutzungen oder den Tourismus beeinträchtigt und geschwächt werden können. Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle in der Innenstadt - bspw. in Teilbereichen der Bahnhofsvorstadt - vorhanden und planungsrechtlich zulässig (Bebauungspläne Nr. 1029, 588, 294, 840, 796 und 694).

Auf Grundlage von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 4). Wohnungen sind hier erst oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig, da es sich um einen zentralen Bereich der Altstadt handelt, in dem kerngebietstypische Nutzungen überwiegen sollen. Innerhalb des Erdgeschosses sind Wohnungen unzulässig.

Die Regelungen zur Zulässigkeit des Wohnens im Kerngebiet und zum Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros sowie zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von sonstigen

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Vergnügungsstätten wurden aus dem jüngst in Kraft getretenen Bebauungsplan 2440 übernommen. Dieser verfolgt für den Innenstadtbereich das planerische Ziel, den Anteil der Wohnnutzung in der Bremer Altstadt zu erhöhen, um der vermehrten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum gerecht zu werden und zur Umsetzung der Wohnungsbaukonzeption Bremen beizutragen. Diese sieht vor, bis zum Jahr 2020 den Anteil der in der Bremer Innenstadt lebenden Menschen um 10 Prozent zu erhöhen. Um die Bremer Altstadt als Standort für Handel, Büros, Dienstleistungen, Wohnnutzungen oder den Tourismus attraktiv zu gestalten, sollen die Innenstadtfunktionen verträglich mit der Wohnnutzung verknüpft werden. Daher erfolgt gleichzeitig der Ausschluss von Vergnügungsstätten an diesem Standort.

Die Gebietscharakteristik eines Kerngebietes bleibt durch diese Festsetzungen gewahrt. Gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ermöglicht es, Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen eines Bebauungsplans innerhalb eines Kerngebietes allgemein zuzulassen, soweit die Gebietscharakteristik des Kerngebietes gewahrt bleibt.

Zum einen wurde die Gebietscharakteristik des Kerngebietes der Bremer Altstadt insgesamt dadurch gewahrt, dass potenziell lärmbelastete Teilbereiche der Altstadt mit hohem gastronomischen Besatz und Außengastronomie wie an der Schlachte oder rund um den Marktplatz, der auch als Ort für Veranstaltungen dient, in der Nähe von Anlieferungszonen von Kaufhausarealen, bspw. in der Obern- oder in der Sögestraße, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 2440 ausgeklammert wurden. Dies sichert Schwerpunkte kerngebietstypischer Nutzungen in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs.

Zum anderen wird auch innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans die Kerngebietstypik gewahrt. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der für den Großteil des Geltungsbereichs eine Hotelnutzung vorbereitet. Vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich nur in dem gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Teilbereich im Norden des Geltungsbereichs eine Wohnnutzung oberhalb des 2. Obergeschosses denkbar.

Für eine Vereinbarkeit der Festsetzungen mit den Vorgaben von BauGB und BauNVO spricht auch, dass der Bundesgesetzgeber mit dem durch die Innenentwicklungsnovelle 2013 eingefügten § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, nach dem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, eine weitere planungsrechtliche Leitvorstellung eingeführt und den Vorrang der Innenentwicklung mit Gesetzeskraft ausgestattet hat. Bei der Auslegung der Zweckbestimmung des Kerngebietes ist zu berücksichtigen, dass die eingeschränkte Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf die Geschosse oberhalb des 2. Obergeschosses beschränkt ist und insgesamt der Innenentwicklung dient.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Umgebung, insbesondere an dem vorhandenen Hotel an der Bredenstraße. Die zentrale Lage in der Altstadt und gleichzeitig an einer breiten Hauptverkehrsachse ermöglicht eine hohe bauliche Ausnutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt beschränkt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe.

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Die GRZ wird mit 1,0 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Kerngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und gewährleistet eine für diese Innenstadtlage typische Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Eine GFZ wird nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der GRZ, der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen sowie der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt ist und eine Volumenbegrenzung sichert. Die überschlägige Berechnung der GFZ innerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen und der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse für das geplante Gebäude ergibt eine GFZ von über 5. Rechnerisch wird damit die Obergrenze für ein Kerngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 3,0 überschritten. Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen möglich, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Überschreitung der GFZ ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung, eine hohe Bebauungsdichte zu schaffen, die der zentralen Lage des Plangebiets in der Innenstadt Rechnung trägt, erforderlich. Die städtebauliche Struktur des Plangebietes und seiner Umgebung ist geprägt durch eine hohe bauliche Dichte, die typisch für diese zentrale, urbane Lage ist. Durch die Nähe des Plangebietes zu den öffentlichen Freiflächen und dem Erholungsbereich entlang der Weser und der Wallanlagen kann diese Dichte zumindest zum Teil ausgeglichen werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind hierdurch nicht zu erwarten.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu beschränken werden die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt acht Vollgeschosse für den Hauptbaukörper.

Zur historischen Bebauung am Eingang der Böttcherstraße im Süden erfolgt eine Beschränkung auf sechs Vollgeschosse, um eine entsprechende Abstufung des Baukörpers zu sichern. Im Bereich des Anschlusses des neuen Baukörpers an das südlich angrenzende denkmalgeschützte Gebäude Martinistraße 19 / Böttcherstraße 1 (Robinson-Crusoe-Haus) wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf vier beschränkt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird für den Hauptbaukörper festgelegt auf eine Mindesthöhe von 20 m und eine maximale Höhe von 26 m über dem Bezugspunkt. Im Bereich der Abstufung der Bebauung nach Norden und Süden wird eine Mindestgebäudehöhe von 14 m und eine maximal Gebäudehöhe von 20 m über Bezugspunkt festgesetzt. Neben den maximalen Höhen werden auch Mindesthöhen für den Hauptbaukörper festgesetzt um sicherzustellen, dass an der Martinistraße eine hinreichend hohe Bebauung entsteht, die der umgebenden Bebauung und der städtebaulichen Situation an der Hauptverkehrsstraße entspricht.

An der Grundstücksgrenze zum Nachbargebäude Martinistraße 19 wird die maximale Gebäudehöhe des neuen Baukörpers auf 14 m über Bezugspunkt festgesetzt, um hier einen Anschluss der Fassade auf Traufhöhe des denkmalgeschützten Gebäudes zu gewährleisten. Der Bezugspunkt (BZ) ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er befindet sich auf der Martinistraße und liegt auf einer Höhe von 7,28 m über NN.

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Im Bereich der Anbindung an den bestehenden Baukörper des Hotels erfolgt eine Beschränkung auf sieben Vollgeschosse, wobei es sich beim Erdgeschoss um eine Durchfahrt (Luftgeschoss) handelt. Hier erfolgt, wie bereits gegenwärtig, die Zufahrt zum Hinterhof und zur Tiefgarage. Die maximale Gebäudehöhe ist in diesem Bereich des geplanten Verbindungsbaus zwischen Hotelbestand und Erweiterungsbau auf 23 m über dem Bezugspunkt beschränkt. Auf dem Flurstück 50/11 besteht ein rückwärtiger Anbau des Gebäudes Martinistraße 27 (Flurstück 50/13), der zu Wohnzwecken genutzt wird. Planungsrechtlich liegt der Anbau im Bereich des VE 28, der dort eine Hotelnutzung vorsieht, die vorliegend auch nicht geändert wird. Der Anbau verfügt oberhalb des Luftgeschosses über drei Geschosse mit jeweils einem Wohnraum. Diese Wohnräume sind in Richtung des geplanten Hotelübergangs mit jeweils einem Fenster und einer Loggia ausgestattet. Das Fenster ist jeweils bauordnungsrechtlich nicht genehmigt, die Loggien hingegen sind von der Baugenehmigung für das Gebäude Martinistraße 27 umfasst. Die Fenster wurden nicht genehmigt, da diese auf der Grundstücksgrenze liegen und keine öffentlich-rechtliche Baulast zur Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen besteht. Die Wohnräume verfügen ferner im Anbau jeweils über ein Fenster Richtung Hotelvorplatz/ Bredenstraße.

Auf Grund der Südlage der nicht genehmigten Fenster und der genehmigten Loggien wird es durch den Verbindungsbau des Hotels zu Einschränkungen in der Besonnung und voraussichtlich auch der Belichtung der Wohnungen kommen. Dies ist in dieser innerstädtischen Lage aber städtebaulich vertretbar (vgl. im Weiteren Kap. C3 "Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise"). Hinsichtlich der nicht genehmigten, aber seit Jahren vorhandenen Fenster sind diese Einschränkungen in der Abwägung geringer zu bewerten als hinsichtlich der Loggien. Durch die Fenster Richtung Bredenplatz und die Loggien wird weiterhin eine Belichtung gewährleistet. Diese Belichtung wird im Rahmen der Abwägung auf Grund der Innenstadtlage der Wohnnutzungen als ausreichend angesehen, denn mit Einschränkungen der Belichtung und Besonnung ist in Innenstadtlagen zu rechnen. Damit wird im Rahmen der Abwägung eine Lösung gefunden, die das städtebauliche Ziel des vorliegenden Bebauungsplans mit der bestehenden Wohnnutzung in einen angemessenen Ausgleich bringt, wobei die die Wohnnutzung betreffenden Einschränkungen im Interesse der städtebaulichen Zielsetzung hinzunehmen sind (siehe auch die nachstehenden Ausführungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen unter Kap. C 3).

Im Bereich der Arkaden entlang der Martinistraße muss das dortige Luftgeschoss eine lichte Höhe von mindestens 3,0 m und eine lichte Breite zwischen der Außenwand des Gebäudes und den Stützpfeilern entlang der Martinistraße von ebenfalls mindestens 3,0 m haben (textliche Festsetzung Nr. 5). Die Durchfahrt zum Hinterhof und zur Tiefgarage muss im Erdgeschoss eine lichte Höhe von mindestens 3,75 m aufweisen. Der Bebauungsplan enthält dementsprechende Festsetzungen hierzu.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 ermöglicht, dass im Einzelfall für untergeordnete technische Aufbauten und Treppenausstiege eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zugelassen werden kann, wenn diese die maximale Gebäudehöhe um nicht mehr als 3,0 m überschreiten und mindestens 3,5 m von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abrücken. Durch den Abstand von der Außenkante des Gebäudes soll die Sichtbarkeit und damit die städtebauliche Wirkung der Aufbauten vom öffentlichen Raum aus beschränkt werden. Grundsätzlich sind technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solaranlagen, und Treppenausstiege einzuhausen.

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Durch die festgesetzten Baulinien werden die Abstände gem. § 6 der BremLBO z. T. unterschritten. Die Unterschreitung der Abstände ist zur Umsetzung des Planungszieles erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen gewährleistet bleibt.

Nach Osten werden die Abstände zum bestehenden Hotelgebäude und den Rückseiten der Gebäude Böttcherstraße Nr. 3 und 5, in denen sich gastronomische Nutzungen befinden, unterschritten. Die betroffenen Wände der Gebäude Böttcherstraße 3 und 5 weisen aber keine Fenster auf. Gegenüber den nächsten Fenstern, hinter denen vor allem Funktionsräume wie Küche, Lager, WCs und Personalräume liegen, werden Abstände von Dreiviertel von 0,4 H gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BremLBO eingehalten. Sowohl im Bestandsgebäude als auch im Neubau des Hotels sind im Erdgeschoss Funktionsräume wie Personalumkleiden, WCs und Müllräume und in den oberen Geschossen Hotelzimmer betroffen. Die Belichtung und Belüftung der Bestandsgebäude wird trotz der höheren Bebauung weiterhin gewährleistet. Eine direkte Besonnung der dortigen Gebäudeteile erfolgte auch mit der vorherigen Bebauung nicht.

Im Süden schließt der Neubau in den unteren Geschossen an die bestehende Brandwand des Gebäudes Böttcherstraße 1 an. Eine Unterschreitung der Abstandflächen erfolgt hier durch das 4.-7. Obergeschoss des Neubaus gegenüber dem Dach des Gebäudes Böttcherstraße 1, in welchem keine Aufenthaltsräume vorgesehen sind. In westlicher Richtung zur Martinistraße erstrecken sich die Abstandsflächen des Hotels über die Straßenmitte hinaus in Richtung der gegenüberliegenden Kirche.

Der neue Verbindungsbau des Hotels zwischen Neubau und Bestandsgebäude verläuft südlich des Anbaus des Gebäudes Martinistraße 27 (Flurstück 50/11). Dieser Anbau, der das Haus Martinistraße 27 direkt an das bestehende Hotelgebäude anschließt, weist, abweichend vom bestehenden Planungsrecht, in den über der Durchfahrt liegenden drei Etagen genehmigte Wohnnutzungen auf.

Die überbaubare Grundstücksfläche für den neuen Verbindungsbau wird durch Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist erforderlich, um den Abstand zwischen dem Anbau und dem Verbindungsbau zu regeln, da der vorgesehene Verbindungsbau aufgrund der bestehenden Loggien des Anbaus nicht grenzständig errichtet werden kann und andererseits der bestehende Anbau mit den Wohnungen auf dem eigenen Grundstück bzw. auf dem für den Anbau durch Grunddienstbarkeit gesicherten Flurstück keine Abstandsflächen einhalten kann. Für den neuen Verbindungsbau wurde die Baulinie gegenüber dem bestehenden Anbau nördlich davon nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 122 um mehrere Meter nach Süden verschoben. Der Verbindungsbau wurde nunmehr zugunsten der Einhaltung größerer Abstandsflächen schmaler gestaltet. Hierdurch sollten insbesondere Bedenken, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB von Nachbarn geltend gemacht worden waren, Rechnung getragen werden. Um auch den städtebaulichen Zielen zu genügen, wurde in diesem Zusammenhang die bedingte Festsetzung Nr. 11 gestrichen, wodurch auch bei bestehender Wohnnutzung im vorhandenen Anbau der Verbindungsbau in voller Höhe realisiert werden kann. Hierdurch ergibt sich ein

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Wegfall der im ursprünglich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes innerhalb des Verbindungsbaus noch vorgesehenen Zimmer.

Bei der Ermittlung der für die Abwägung relevanten Abstandsflächen wurde berücksichtigt, dass sowohl der Bestand als auch der neue Verbindungsbau im Erdgeschoss keine schutzwürdige Wohnnutzung, sondern eine Durchfahrt haben, die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften aber darauf zielen, dass im Erdgeschoss Nutzungen geschützt werden müssen. Da in den Erdgeschossen von Anbau und Verbindungsbau keine schützenswerten Nutzungen vorhanden sind (Durchfahrten) sind die Abstandsflächen allein auf die Höhe der darüber befindlichen Bebauung zu beziehen. Von der Gesamthöhe der beiden Gebäudeteile wurde zur Ermittlung der Abstandsflächen daher die Höhe der Durchfahrt von jeweils 3,75 m abgezogen (die tatsächliche Durchfahrtshöhe liegt gemäß Vermesser bei 4,04 m).

Der Abstand gem. § 6 Abs. 5 Satz 1 BremLBO von 0,4 H beträgt demnach 11,76 m[1]. Im Bereich vor den bestehenden Loggien überschneiden sich die Abstandsflächen geringfügig. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Hotel um einen Gewerbebetrieb handelt, für den ein Abstand von 0,2 H gem. § 6 Abs. 5 Satz 2 BremLBO auch hinreichend wäre, ist diese geringfügige Überschneidung städtebaulich vertretbar.

Der nachbarschützende Mindestabstand gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BremLBO von Dreiviertel der nach BremLBO vorgegebenen Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H wird in jedem Fall eingehalten.

Die Einhaltung des nachbarschützenden Mindestabstands spricht für eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Der Ausblick aus den Loggien der Wohnungen (und den nicht genehmigten Fenstern) wird nunmehr in einen, wenn auch kleineren Innenhof erfolgen, wie dies auch bereits vor Abriss der Gebäude Martinistraße 21-25 der Fall war, wobei allerdings künftig dreiseitig der Blick auf Baulichkeiten des Hotels gegeben sein wird. Eine erdrückende oder einmauernde Wirkung liegt dennoch nicht vor. Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass schon bisher die bauliche Situation durch ein enges Nebeneinander der Wohnungen zu den umliegenden Gebäuden gekennzeichnet und daher durch die rundum hohe Bebauung im Kernbereich der Innenstadt geprägt war. Belüftungsprobleme sind durch den Verbindungsbau nicht zu erwarten, da eine Belüftung der gegenüberliegenden Loggien sowohl von oben als auch von unten erfolgen kann. Eine Belichtung und Belüftung der in dem Anbau vorhandenen Zimmer erfolgt auch weiterhin zusätzlich durch die Fenster in der gegenüberliegenden Gebäudewand zur Bredenstraße. Schließlich ist in innerstädtischen Bereichen mit dem Wegfall von Aussichtsmöglichkeiten zu rechnen.

Der geplante Verbindungsbau des Hotels wird auf der dem Anbau benachbarten Seite im Hinblick auf vorbeugenden Brandschutz eine den Brandschutzerfordernissen entsprechende Wand erhalten. Die Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung. Damit wird den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes entsprochen.

Im städtebaulichen Interesse ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Verbindungsbau stärker zu gewichten als der Erhalt der bisherigen

---

[1] Berechnung der Abstände nach § 6 Abs. 5 BremLBO:

(Gebäudehöhe – Durchfahrtshöhe) x 0,4 H = Abstandstiefe

Anbau	(13,9 m – 3,75 m*) x 0,4 H= 4,06 m
Verbindungsbau	(23 m – 3,75 m) x 0,4 H = 7,7 m

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Innenhofsituation. Für die interne Erschließung des Hotels ist ein Übergang zwischen Bestandsgebäude und Neubau auf allen Etagen von erheblicher Bedeutung. Auf dieser Abwägung basieren die getroffenen Festsetzungen (siehe auch die vorstehenden Ausführungen unter Nr. 2 zum Maß der baulichen Nutzung).

Im Falle eines Neubaus dürfen für das historische Fassadenelement, welches bislang an der westlichen Fassade des Gebäudes Martinistraße 27 (EG und 1. OG) angebracht ist, die festgesetzten Baugrenzen oder Baulinien für die Verwendung an einem neuen Standort um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Baulinien an der westlichen Gebäudeseite zur Martinstraße sind hiervon ausgenommen, da zum einen unter den festgesetzten Arkaden eine lichte Breite von 3,0 m für den Gehweg nicht realisiert werden könnte. Zum anderen würde das Fassadenelement vor der westlichsten Baulinie in den Straßenraum und den dort verlaufenden Radweg hineinragen. Beide Fälle führen zu Behinderungen des Verkehrs und werden daher ausgeschlossen. Für seinen derzeitigen Standort an der Westseite des Gebäudes Martinistraße 27 besteht Bestandsschutz, welcher durch Berücksichtigung der bisherigen tatsächlichen und rechtlichen Situation in etwaigen behördlichen Entscheidungen verwirklicht wird.

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass entlang der Martinistraße eine geschlossene straßenbegleitende Gebäudefront entsteht, wie sie für die Martinistraße typisch ist.

4. Öffentliche Verkehrsfläche

Der Gehweg entlang der Martinistraße steht im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Dieser wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 setzt fest, dass ab dem ersten Obergeschoss eine Überbauung zulässig ist, wenn im Erdgeschoss eine lichte Höhe von mindestens 3,0 m, gemessen über der Oberfläche der Verkehrsfläche, und eine lichte Breite von mindestens 3,0 m, gemessen ab der Fassade des Erdgeschosses, von der Bebauung freigehalten wird (Arkaden). Dies dient der Sicherung der öffentlichen Funktion als Gehweg.

Die im bestehenden Gehweg verlaufenden Leitungen müssen geschützt und erhalten bleiben. Weitere Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem ist der Abschluss eines Infrastrukturvertrages mit dem Amt für Straßen und Verkehr (ASV) notwendig.

5. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Hotels ändert sich durch den Neubau nicht. Sie erfolgt über die Bredenstraße und den Vorplatz des Hotels an der Ecke Bredenstraße/ Martinistraße. Der Kfz-Verkehr wird über den Vorplatz, zwischen dem geplanten Neubau und dem bestehenden Hotelgebäude unter dem geplanten Verbindungsbau und dem Anbau des Gebäudes Martinistraße 27, in die bestehende Tiefgarage geführt. Über diese wird auch der neuzubauende Teil der Tiefgaragenerweiterung erschlossen. Teile der Tiefgarage werden durch die benachbarte Handelskammer mitgenutzt. Die Anlieferung für Hotel und Restaurantküche erfolgt weiterhin rückwärtig über den Hinterhof zwischen bestehendem Baukörper des Hotels und dem Erweiterungsbau.

Der Hauptzugang zum Erweiterungsbau erfolgt über den bestehenden Haupteingang des Hotels. Der Neubau erhält zusätzlich einen Eingang an der rückwärtigen

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Gebäudeseite. Außerdem soll eine bauliche Anbindung des Neubaus an das Bestandsgebäude vom 1. bis 6. Obergeschoss erfolgen.

Mit der Festsetzung einer Durchfahrt im rückwärtigen Bereich wird die Erreichbarkeit des Hinterhofs und der geplanten Tiefgarage sichergestellt. Die Festsetzung von Flächen für Geh- und Fahrrechte zwischen dem bestehenden Hotelgebäude und dem Erweiterungsbau sichert die Erreichbarkeit der rückwärtigen Gebäudeseiten angrenzender Grundstücke. Die Flächen werden so dimensioniert, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können.

Für die Erweiterung des Hotels um etwa 110 Zimmer sind gemäß Anlage 1 zum Stellplatzortsgesetz (StellplOG) (Nr. 6.4) unter Anwendung der Reduktion um 40 % gem. § 4 Abs. 1 StellplOG aufgrund der integrierten Lage und Nähe zum öffentlichen Nahverkehr 22 Stellplätze erforderlich. Im Untergeschoss des Neubaus werden 20 Stellplätze in einer Tiefgarage hergestellt. Baulich wird diese an die bestehende Tiefgarage des Hotels angeschlossen, so dass die Zufahrt über die bestehende Zufahrt dieser Tiefgarage erfolgen wird. In der Tiefgarage des 1. Bauabschnitts des Hotels ist außerdem ein Überschuss von 42 Stellplätzen vorhanden, so dass die erforderlichen Stellplätze hinreichend nachgewiesen werden können.

Für Tiefgaragen wird festgesetzt, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 9). Städtebauliche Nachteile entstehen hierdurch nicht, da bereits eine vollständige Versiegelung des Baugrundstücks besteht. Die Festsetzung regelt zusätzlich, dass Tiefgaragen vollständig unterirdisch anzulegen sind. Ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage gegenüber der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg) bzw. Geländeoberkante (Innenhof) ist unzulässig.

Zur Steuerung von Kfz-Stellplätzen trifft der Bebauungsplan die textliche Festsetzung, dass innerhalb des Plangebiets Stellplätze in der Erdgeschosszone der Gebäude unzulässig sind. Sie können dort ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in ihrer stadträumlichen Wirkung untergeordnet sind, wie etwa auf der Rückseite des Bestandsgebäudes Martinistraße 27. Es wird außerdem festgesetzt, dass pro Grundstück max. eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge zulässig ist. Gemeint ist hiermit, dass pro Grundstück jeweils die Ein- und Ausfahrt baulich direkt nebeneinander angeordnet werden sollen. Dabei muss nicht zwingend eine gemeinsame Fahrspur für die Ein- und Ausfahrt vorgehalten werden. Beide Festsetzungen verfolgen die stadträumliche Zielsetzung, die Erdgeschosszonen für Nutzungen vorzuhalten, die den öffentlichen Raum in der Altstadt beleben.

6. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Arkaden verlaufen Leitungen von Versorgungsträgern. Diese müssen uneingeschränkt erhalten bleiben. Durch bauliche Maßnahmen und Regelungen im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung der Leitungen durch das Vorhaben ausgeschlossen wird.

Die Versorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Martinistraße erfolgen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers erfolgt über den in der Martinistraße vorhandenen Mischwasserkanal. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet aufgrund der hohen baulichen Dichte nicht möglich. Um eine Rückhaltung und sukzessive Abgabe des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

mindestens 50 Prozent der Flächen der Flachdächer des obersten Geschosses eines Gebäudes extensiv zu begrünen sind.

Die Müllentsorgung der Hotelerweiterung erfolgt über die vorhandenen Müllräume des bestehenden Hotelgebäudes im Bereich der Durchfahrt zum Hinterhof. Es erfolgt keine Änderung der Müllentsorgungssituation des Hotels.

7. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen insbesondere aus dem Straßenverkehr ein. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden die im Plangebiet dominierenden Schallimmissionen durch Verkehrslärm betrachtet.

Die Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation erfolgte auf Grundlage der Lärmkartierung der Freien Hansestadt Bremen aus dem Jahre 2012. Demnach ist im Plangebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Martinistraße) aufgrund von Verkehrslärm mit Außenlärmpegeln von 55 bis 60 dB(A) nachts und von 65 bis 70 dB(A) tags zu rechnen. Entlang der vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten (östliche Gebäudeseite und Verbindungsbau) ist mit 15 dB(A) geringeren Außenpegeln zu rechnen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Kerngebiete von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) (bzw. 50 dB(A) für Gewerbelärmimmissionen) werden damit um bis zu 5 dB(A) überschritten. Durch die Planung wird aber kein neues Baugebiet geschaffen, sondern das zuvor geltende Planrecht des Bebauungsplans 2440 zur Zulässigkeit des Wohnens im Kerngebiet übernommen. So wird bei der vorliegenden Planung die Überschreitung der Werte der DIN 18005 im Interesse der angestrebten Innenentwicklung für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz im Gebäudeinneren sichergestellt ist.

Zur Gewährleistung dieser Forderung wird im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen Nr. 14.1-14.2 geregelt, dass

- durch bauliche Maßnahmen (z.B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, schallabsorbierende Ausgestaltung der Fensterlaibung) in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird,
- bei Außenpegeln > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei Belüftung und geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.

Aufgrund von Schallimmissionen von bis zu 70 dB(A) tagsüber sind Maßnahmen zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes bei der Errichtung neuer hausnaher Freibereiche für Wohnungen (wie bspw. Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten) durchzuführen. So ist durch bauliche Maßnahmen wie eine entsprechende Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, die Verwendung lärmabsorbierender Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags bei wenigstens einem hausnahen Freibereich je Wohnung eingehalten wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 14.3).

Da die Außenlärmpegel im Plangebiet an den jeweiligen Gebäudefassaden nicht überall gleich sind, ist für die Erfüllung der Anforderungen in den textlichen Festsetzungen Nr. 14.1-14.3 ein Einzelnachweis im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz dienen der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet. Darüber hinaus gilt auch in den jeweiligen konkreten Einzelfällen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO.

8. Klimaschutz

Der Bebauungsplan setzt unter Nr. 12 fest, dass Dächer statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von entsprechenden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie möglich ist. Die Festsetzung zielt damit auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab.

Das geplante Hotelgebäude wird energetisch entsprechend den aktuellen gesetzlichen Anforderungen errichtet.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers im Bereich der geplanten Gebäude wird unter Nr. 13 festgesetzt, dass die Flachdächer des obersten Geschosses der Gebäude mindestens zu 50 Prozent extensiv zu begrünen sind (vgl. auch Kap. C 6 dieser Begründung). Mit der Rückhaltung von Regenwasser führt die Dachbegrünung auch zu einer höheren Verdunstung, die sich positiv auf das Mikroklima auswirkt.

9. Kampfmittel und Altlasten, archäologische Bodenfundstellen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege sind von der Planung betroffen. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten wichtige mittelalterliche Baubefunde, Kloaken, Brunnen und Verfüllschichten erfasst werden. Der Bereich liegt innerhalb des frühmittelalterlichen Hafenbeckens der Balge und im späteren hochmittelalterlichen Martinistadtviertel. Diese und die nun zu erwartenden Funde sind für die Bremer Geschichte von außerordentlicher Bedeutung.

Für die Beobachtung der Erdarbeiten und die Untersuchung der zu Tage tretenden archäologischen Befunde ist eine Grabungsfirma heranzuziehen. Beim bisherigen Planungsstand ist mit momentan noch nicht kalkulierbaren Kosten durch die Grabung und die Folgearbeiten zu rechnen.

Bei der Planung der Erdarbeiten ist darauf Rücksicht zu nehmen und die archäologischen Untersuchungen sind auch zeitlich mit einzuplanen. Die Erdarbeiten dürfen nur nach rechtzeitiger Kenntnisgabe und Absprache mit der Landesarchäologie stattfinden.

10. Boden

Der geologische Dienst für Bremen nimmt zu den Untergrundverhältnissen aus geowissenschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Im angefragten Gebiet liegen dem geologischen Dienst Informationen aus sieben Bohrungen vor, aus denen sich ein gutes Bild des Untergrundes ergibt. Die zur Auswertung ebenfalls herangezogene Baugrundkarte Bremen bietet zusätzlich eine recht gute Flächeninformation des Bereiches zum fraglichen Gebiet.

Die ursprüngliche Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei etwa 7 mNN. Als jüngste geologische Schichten stehen etwa 3 m bis 5 m mächtige Dünensande an. Darunter folgen Schluffe und Tone, die in durchschnittlicher Mächtigkeit von etwa 1 m bis 1,5 m vorliegen. Grundsätzlich können aber auch größere Mächtigkeiten erreicht

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

werden. Außerdem kann in bestimmten Bereichen Niedermoortorf auftreten. Diese Weichschichten kommen teilweise auch noch in bis zu 8,5 m Tiefe vor. Aufgrund dieser Weichschichten muss der Untergrund grundsätzlich als sehr stark setzungsempfindlich eingestuft werden. Die Weichschichten an der Dünenbasis sind allerdings vermutlich aufgrund der langen Lagerungsdauer und der Mächtigkeit der aufliegenden Sande verhältnismäßig gut konsolidiert. Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab –10 mNN (= tiefer als 17 m unter Geländeoberfläche) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2014) ergaben freie Grundwasserstände um 0,5 mNN (entsprechend etwa ab 6,5 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 2 mNN (entsprechend ca. ab 5 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6 – 7; Gesamteisen: 0,2-1 mg/l; Chloride: 500-1000 mg/l; Sulfate: 200-240 mg/l; Magnesium: 40 -5 0 mg/l; Calcium: 100-150 mg/l).

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Dächern und Flächen ist im Plangebiet grundsätzlich theoretisch möglich. Die dort anstehenden oberflächennahen Sande sind von der Durchlässigkeit (ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/s) und von ihrer Mächtigkeit grundsätzlich gut für die Versickerung geeignet.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

11. Bauschutzbereich des Flughafens Bremen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Bremen, in dem die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung der Baugenehmigung erforderlich ist, wenn eine Höhe des Bauwerks inklusive aller Aufbauten von 48,2 m ü. NN überschritten werden soll. Auch der Einsatz von Baugeräten während der Bauphase die diese Höhe überschreiten bedarf der Zustimmung. Aus diesem Grund wurde eine entsprechende nachrichtliche Übernahme mit Hinweis auf § 12 bzw. 15 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

12. Denkmalschutz

Die Erd- und Obergeschossfassade zur Martinistraße des Gebäudes Martinistraße 27 besteht aus translozierten Elementen einer Rokokofassade und steht unter Denkmalschutz. Die Kennzeichnung des Denkmals wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

D) Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sind in den Gliederungspunkten A) bis C) dargestellt.

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Es handelt sich beim Plangebiet um ein innerstädtisches Gebiet, in dem eine Umnutzung baulich bereits intensiv genutzter Flächen erfolgen soll. Die Fläche besitzt keine naturräumlichen Funktionen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetz, Artenschutzverordnung, FFH-Richtlinie, Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung und Bundesbodenschutzgesetz wurden berücksichtigt.

Gemäß des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes zum Landschaftsprogramm für die Stadt Bremen aus dem Jahr 2014 sind für das Plangebiet mit seiner Zentrumsbebauung keine Ziele und Maßnahmen vorgesehen. Zu beachten ist, dass das Plangebiet am Rande eines kulturhistorisch wertvollen Bereichs (Böttcherstraße) liegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die folgenden Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen betrachtet und bewertet:

a) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben c, e und g BauGB)

<u>Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes</u>

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurden herangezogen:

- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Die dort angegebenen Orientierungswerte betragen für Kerngebiete: am Tag (6-22 Uhr) 65 dB(A) und in der Nacht (22-6 Uhr) 55 dB(A) für Verkehrslärm bzw. 50 dB(A) für Gewerbelärm
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Beurteilungsgrundlage Gewerbe). Die hier angegebenen Richtwerte betragen für Kerngebiete am Tag (6-22 Uhr) 60 dB(A) und in der Nacht (22-6 Uhr) 45 dB(A).

<u>Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen</u>

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche in der historischen Altstadt Bremens, die bereits seit jeher bebaut ist und in den vergangenen Jahrzehnten insbesondere für Büroflächen genutzt wurde. Sie liegt direkt an der Martinistraße, einer

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Haupterschließungsstraße im Zentrum Bremens mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Schallimmissionen durch den Autoverkehr. Relevante Lärmbelastungen durch Schienenverkehr bestehen nicht. Lärmbelastungen durch Gewerbelärm können im Plangebiet vernachlässigt werden.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch verkehrliche und gewerbliche Schallimmissionen wurden in Kapitel C7 "Immissionsschutz" dargestellt. Entlang der Martinistraße können die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen Nr. 14.1 bis 14.3 zur Einhaltung der Mittelungspegel tagsüber und nachts in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen und hausnahen Freibereichen können jedoch gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.

b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a, b, f und § 1a Abs. 3 und 4 BauGB)

Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1-3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, und Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG sind insbesondere wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten.

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ist Boden zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts so zu erhalten, dass er seine Funktion im Naturhaushalt erfüllen kann. Nicht mehr genutzte, versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Renaturierung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Durch die enge Verzahnung des Bodens mit den anderen Umweltmedien ergeben sich vielfältige Wechselwirkungen. So ist der Boden u. a. wegen seiner Leistungen für den Schutz der anderen Schutzgüter (z. B. Grundwasser) schützenswert.

Das Schutzgut Wasser umfasst die Oberflächengewässer sowie das Grundwasser. Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen.

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Es handelt sich beim Plangebiet um einen hoch verdichteten Siedlungsraum ohne Grünflächen. Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen. Der Fläche wird keine Funktion im Biotopverbundkonzept oder im Schutzgebietskonzept zugewiesen. Geschützte Biotope werden nicht zerstört oder beeinträchtigt.

Da das Plangebiet bereits vollständig versiegelt ist, gehen durch das Bauvorhaben keine Speicher-, Rückhalte- und Filterfunktionen verloren. Ein Einfluss auf die Grundwasserneubildung erfolgt nicht. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll aufgrund der hohen baulichen Dichte nicht erfolgen.

Oberflächengewässer sind im Plangebebiet nicht vorhanden.

Laut Landschaftsprogramm besitzt das Plangebiet, wie die übrige Altstadt, eine ungünstige bioklimatische Situation und keine klimarelevante Funktion. Ausgleichend hierzu wirken die Kaltluftströmung mit übergeordneter Bedeutung auf der Weser sowie die großen Grünflächen der Wallanlagen, die eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung aufweisen. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsprogramm im Siedlungstyp historische Altstadt. Die vorhandene Baustruktur des Plangebiets und seiner Umgebung wird charakterisiert als Baualter bis ca. 1979 mit einer hohen städtebaulichen Konsistenz. Die Grünstruktur des Siedlungsbereichs hat hier eine sehr geringe Bedeutung für das Erleben von Natur und Landschaft. Die Kirche Sankt-Martini auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird als Einzelelement mit besonderem Identifikationswert eingestuft. Gegenüber der bestehenden Bebauung mit Büro-, und Verwaltungsgebäuden wird durch die geplante Bebauung mit einem Hotel oder sonstigen Nutzungen des Kerngebiets das Landschaftsbild jedoch nicht beeinträchtigt. Mit dem geplanten Gebäude soll das Stadtbild vielmehr bereichert werden. Dies wird durch die Begleitung der Planungen durch ein Gestaltungsgremium und durch Beteiligung der Denkmalpflege sichergestellt.

Ausgleichend für die Landschaftserlebnisfunktion ist die erlebniswirksame Randwirkung am Weserufer einzustufen.

In Bezug auf die Erholungsfunktion weist das Plangebiet selbst keine Qualitäten auf. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Weser und damit an einem ortsteilübergreifenden Erholungsweg. Es liegt zudem im Einzugsbereich der Wallanlagen, einer öffentlich zugänglichen Grünanlage (bis zu 750 m Entfernung für Grünanlagen mit 10-50 ha Fläche).

Der Umweltzustand im Plangebiet wird sich bei Durchführung der Planung gegenüber der Nicht-Durchführung (Beibehaltung des Status-Quo) nicht verändern.

Eingriffsregelung

§ 1a Abs. 3 BauGB regelt grundlegend, dass im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind. Mit der Planung

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

werden keine Eingriffe im Sinne des § 11 BremNatSchG vorgenommen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Prüfung gem. Bundesnaturschutzgesetz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob bei der Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG verletzt werden können. Im Rahmen der Artenschutzprüfung relevant sind dabei die streng geschützten Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang IV FFH-Richtlinie) sowie die europäischen Vogelarten.

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt. Es sind keine Bäume oder offenen Gewässer vorhanden. Im Gebäudebestand sind keine Höhlen vorhanden, die als Fledermausquartier geeignet wären. Lebensräume, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten sind dementsprechend nicht vorhanden. Es wird daher davon ausgegangen, dass durch die Planung keine wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten durch die Planung beeinträchtigt werden. Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die artenschutzrechtliche Erstabschätzung kommt daher zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange wesentlich beeinträchtigt werden.

c) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB)

Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 des DSchG sind unbewegliche Denkmäler, wie Baudenkmäler, Gruppen unbeweglicher Denkmäler und Gesamtanlagen (Ensembles), bewegliche Denkmäler, sowie unbewegliche Bodendenkmäler, deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen, technik- oder heimatgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse liegt.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Direkt südlich des Plangebiets liegt das denkmalgeschützte Robinson-Crusoe-Haus als Teil der geschützten Gesamtanlage der Böttcherstraße. Das Plangebiet grenzt an das Robinson-Crusoe-Haus an. Der an dieser Stelle geplante Neubau bedarf gemäß § 10 Abs. 2 DSchG der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde. Negative Beeinträchtigungen dieser Baudenkmale sollen so ausgeschlossen werden.

Wie in Kapitel C 9 beschrieben ist außerdem davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten wichtige mittelalterliche Baubefunde, Kloaken, Brunnen und Verfüllschichten gefunden werden, da der Bereich innerhalb des frühmittelalterlichen Hafenbeckens der Balge und im späteren hochmittelalterlichen Martinistadtviertel liegt. Für die Beobachtung der Erdarbeiten und die Untersuchung der zu Tage tretenden archäologischen Befunde ist eine Grabungsfirma heranzuziehen. Die Erdarbeiten dürfen nur nach rechtzeitiger Kenntnisgabe und Absprache mit der Landesarchäologie stattfinden. Eine Beschädigung oder ein Verlust von Bodendenkmälern soll so

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Bebauung mit bis zu acht Geschossen an dieser Stelle nicht möglich und eine Erweiterung des bestehenden Hotels könnte nur in geringerem Umfang erfolgen. Folge dessen wäre zum einen, dass eine intensivere Nutzung dieser Flächen ausgeschlossen wäre. Zum anderen könnten an dieser Stelle nicht in diesem Umfang zusätzliche Hotelzimmer in einem Hotel der gehobenen Kategorie errichtet werden, nach denen eine hohe Nachfrage im Tourismusbereich besteht.

Die Nullvariante, d.h. die Beibehaltung des bisherigen Planungsrechts, steht der vorgesehenen umfangreichen Hotelerweiterung entgegen und ist daher kein Ziel der Bauleitplanung. Für die Entwicklung der Umwelt bietet die Nullvariante keine Vorteile, da sowohl im Bestand als auch in der vorliegenden Planung das Plangebiet aufgrund seiner vollkommenen Versiegelung und baulichen Nutzung keine naturräumlichen Qualitäten aufweist.

Standortalternativen sind für die Erweiterung des Hotels ausgeschlossen.

4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation erfolgte auf Grundlage der Lärmkartierung der Freien Hansestadt Bremen aus dem Jahre 2012. Diese wurde differenziert nach Straßenverkehr, Schienenverkehr (Straßenbahn sowie Industrie- und Privatbahn), bundeseigenen Schienenstrecken sowie Immissionen aus Industrie und Gewerbe ausgewertet. Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der relevanten Angaben nicht aufgetreten.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Vorhabenträgerin plant die Erweiterung des an der Bredenstraße befindlichen Hotels.

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Die Planung verfolgt die Umnutzung einer baulich bereits intensiv genutzten Fläche. Die zwischenzeitlich abgerissenen fünfgeschossigen Bürogebäude sollen durch ein bis zu achtgeschossiges Hotelgebäude ersetzt werden. Das Plangebiet besitzt bereits gegenwärtig daher keine naturräumlichen Qualitäten oder Funktionen, die durch die Planung verloren gehen könnten.

Von der Planung ist insbesondere das Schutzgut Mensch betroffen, da im Plangebiet aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage der Bremer Altstadt

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Schallimmissionen bestehen. Dabei werden die Schallimmissionen maßgeblich durch den Straßenverkehr geprägt. Zum Schutz von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen vor Schallimmissionen trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Den Belangen des Schutzgutes Mensch wird daher ausreichend Rechnung getragen.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Auch die Kosten für die archäologische Untersuchung werden durch die Vorhabenträgerin übernommen. Da durch den Bebauungsplan Baurechte ausgeweitet werden, sind Entschädigungsansprüche nicht zu erwarten.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Als Übernachtungsmöglichkeit und auch als Arbeitsplatz kommt die geplante Hotelerweiterung für Frauen und Männern gleichermaßen in Frage. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Weitergehende genderspezifische Belange zu baulichen Maßnahmen innerhalb des Hotels werden in der Umsetzungsplanung berücksichtigt.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen, ...
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

Grundstücksgesellschaft Bredenplatz mbH

Bremen, ...

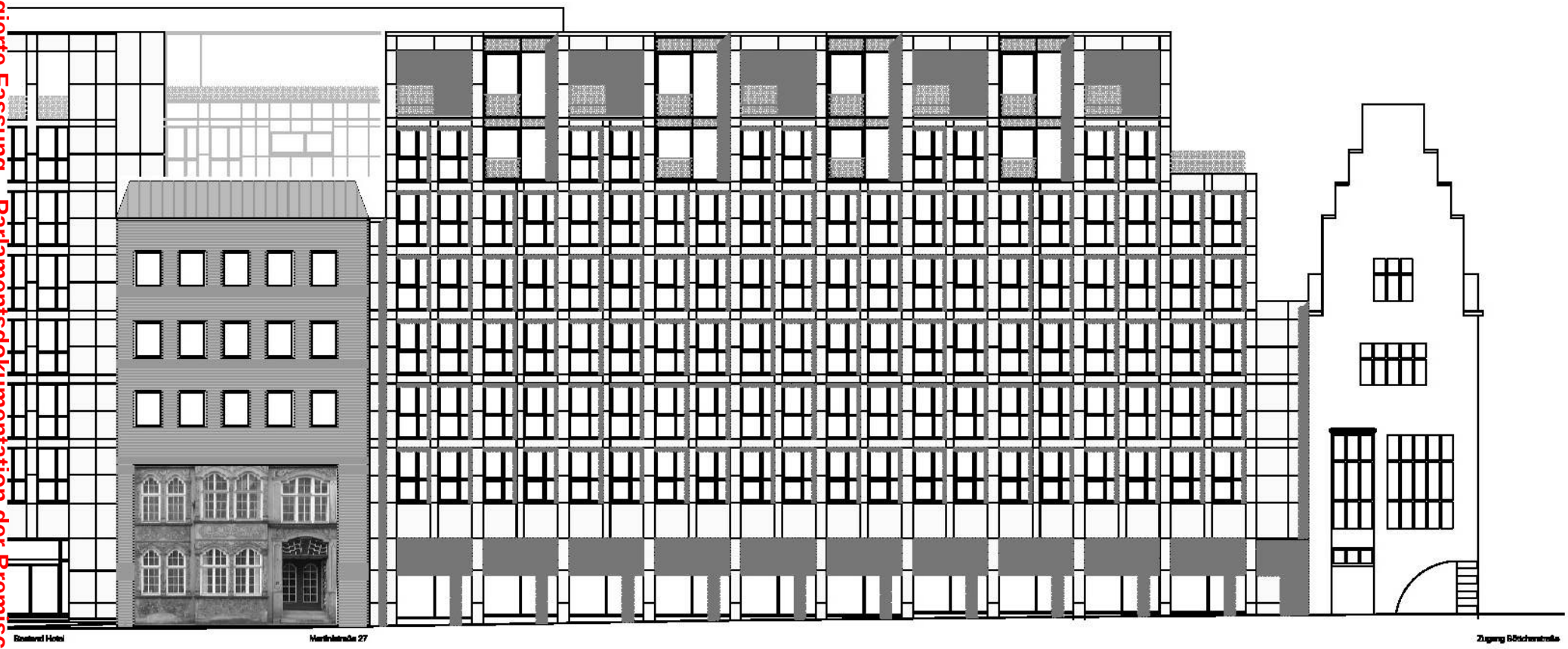
Anlagen zur Information:

- Ansichten (Seite 20-22, Stand: 28.03.2017)
- Grundrisse (Seite 23-28, Stand: 28.03.2017)
- Perspektive (Seite 29, Stand: 28.03.2017)

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

ATLANTIC Grand Hotel Bremen I 2. Bauabschnitt

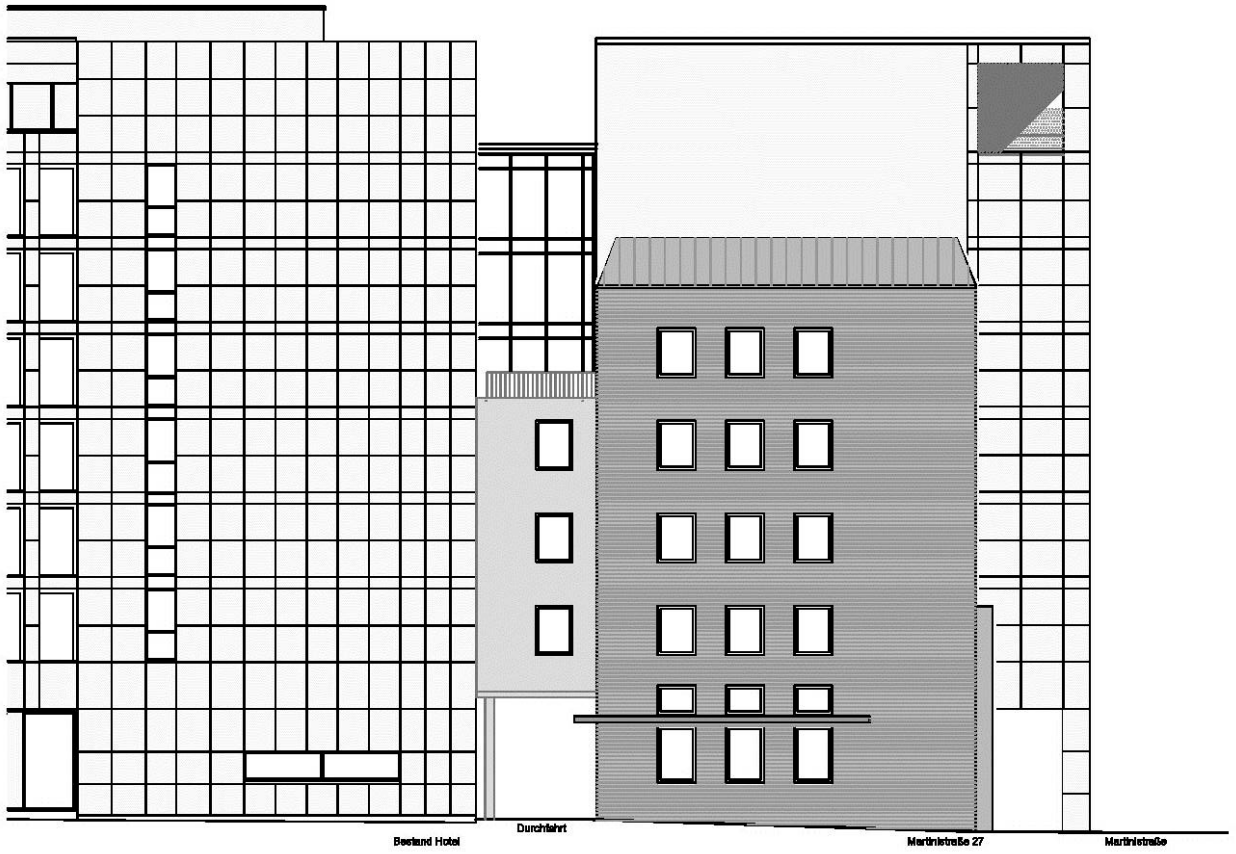


Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122
Ansicht Martinistraße

GLHB /28.03.2017
M 1: 250

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

ATLANTIC Grand Hotel Bremen I 2. Bauabschnitt

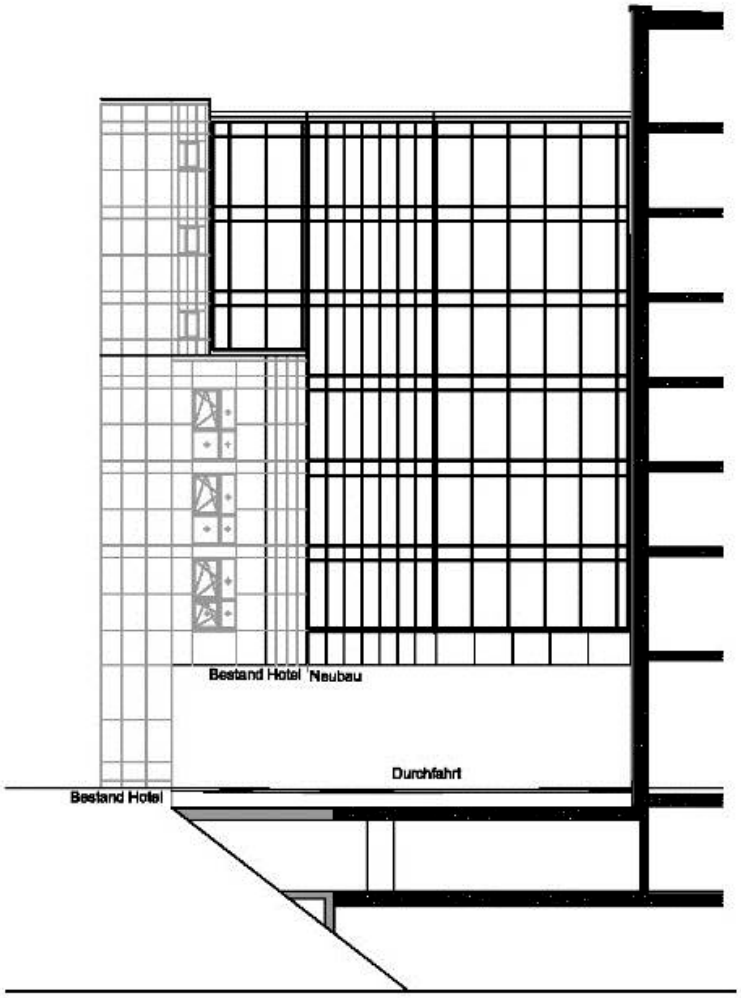


Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122
Ansicht Bredenplatz

GLHB /28.03.2017
M 1: 250

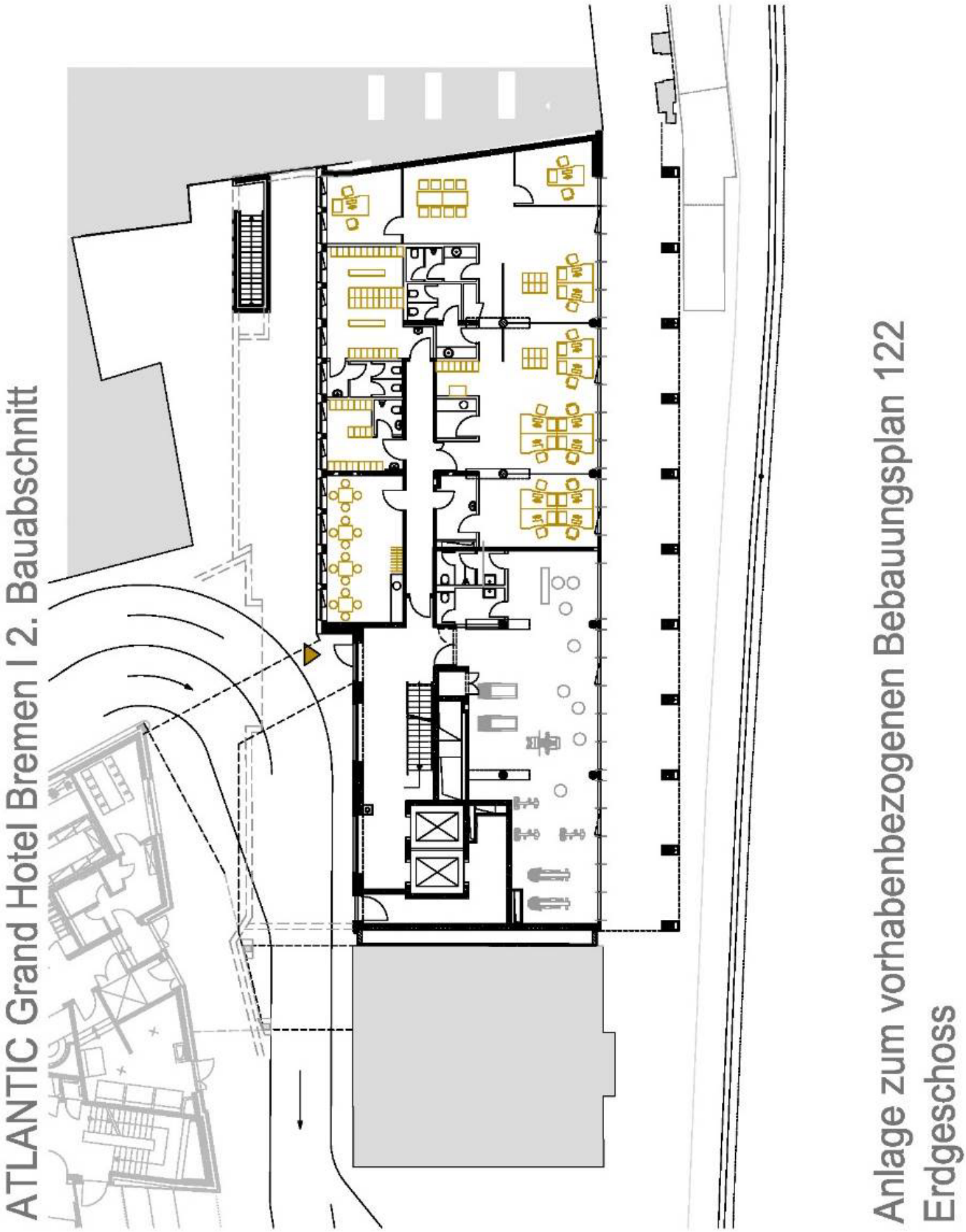
Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

ATLANTIC Grand Hotel Bremen I 2. Bauabschnitt



Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122
Ansicht Nord

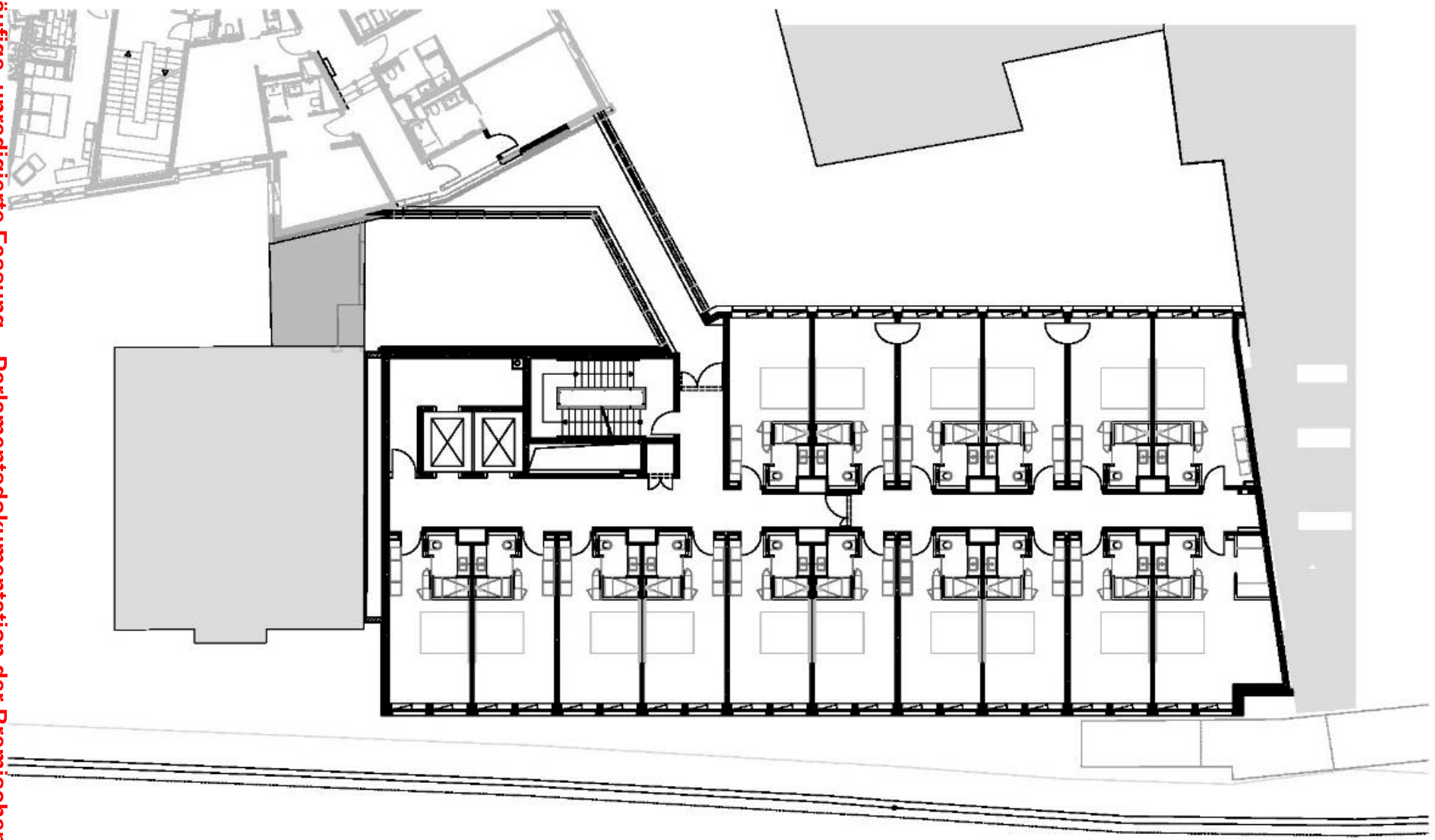
GLHB /28.03.2017



Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

ATLANTIC Grand Hotel Bremen I 2. Bauabschnitt

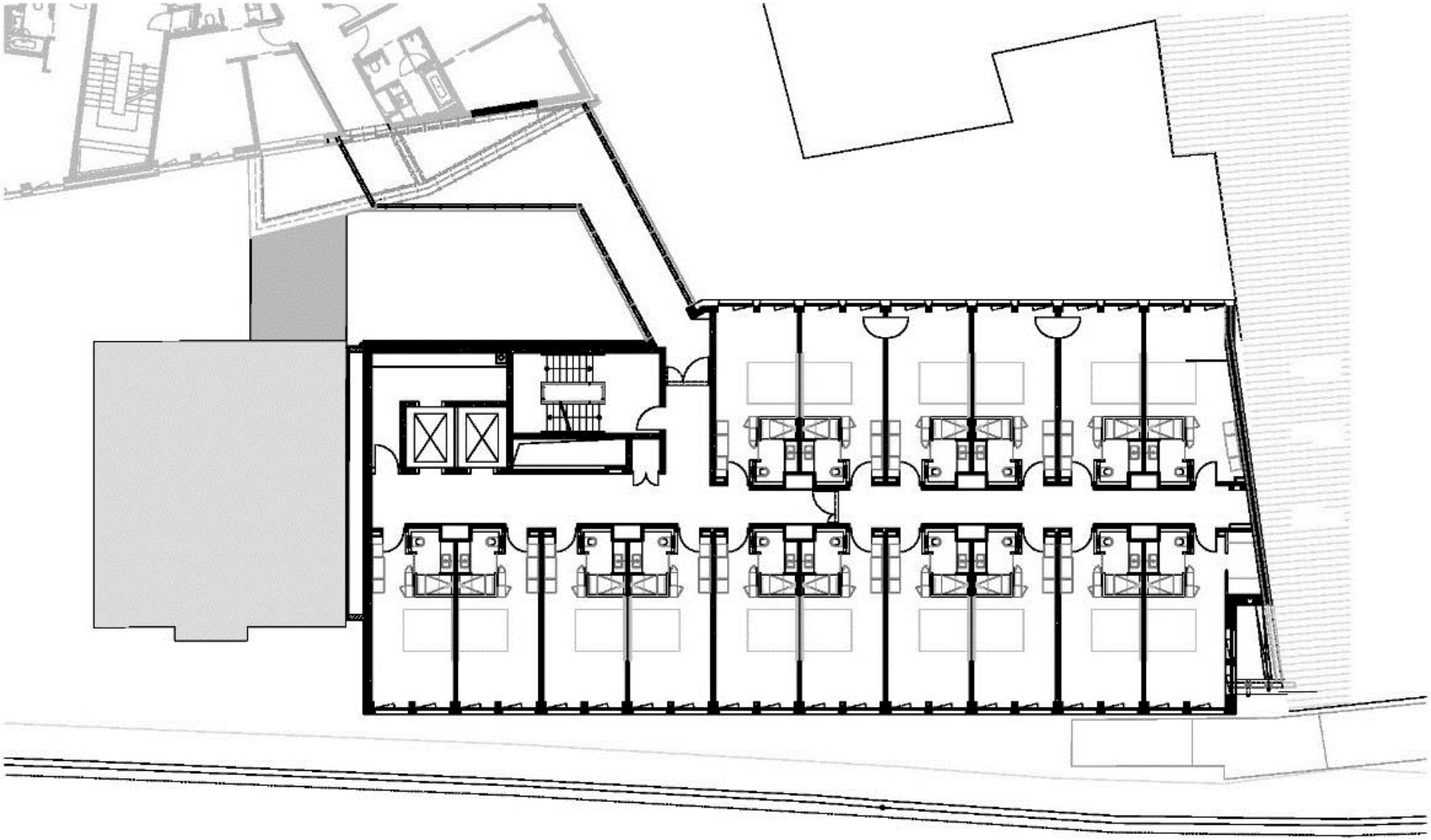


Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122
1. - 3. Obergeschoss

GLHB / 28.03.2017
M 1: 250

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

ATLANTIC Grand Hotel Bremen I 2. Bauabschnitt

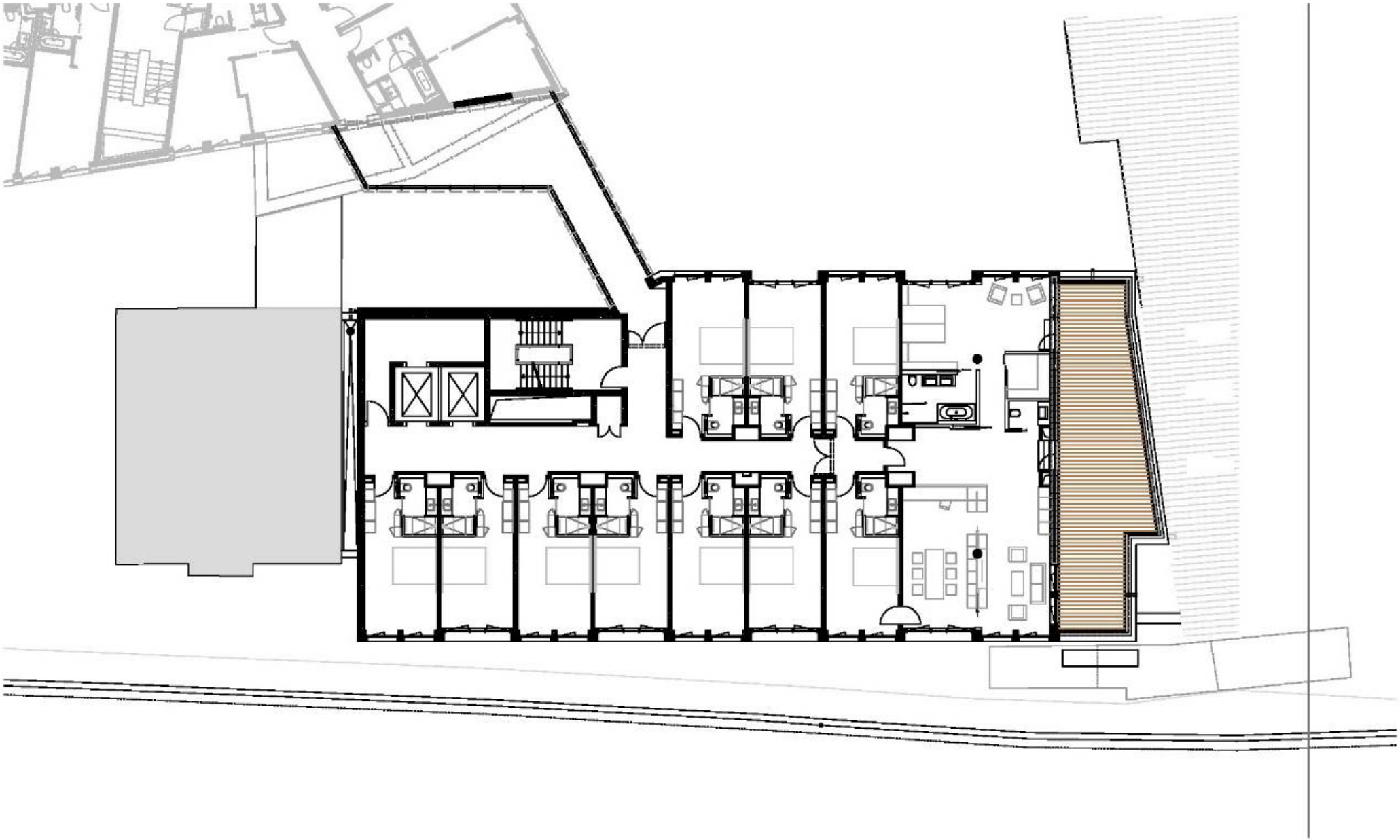


Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122
4. - 5. Obergeschoss

GLHB / 28.03.2017
M 1: 250

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

ATLANTIC Grand Hotel Bremen I 2. Bauabschnitt

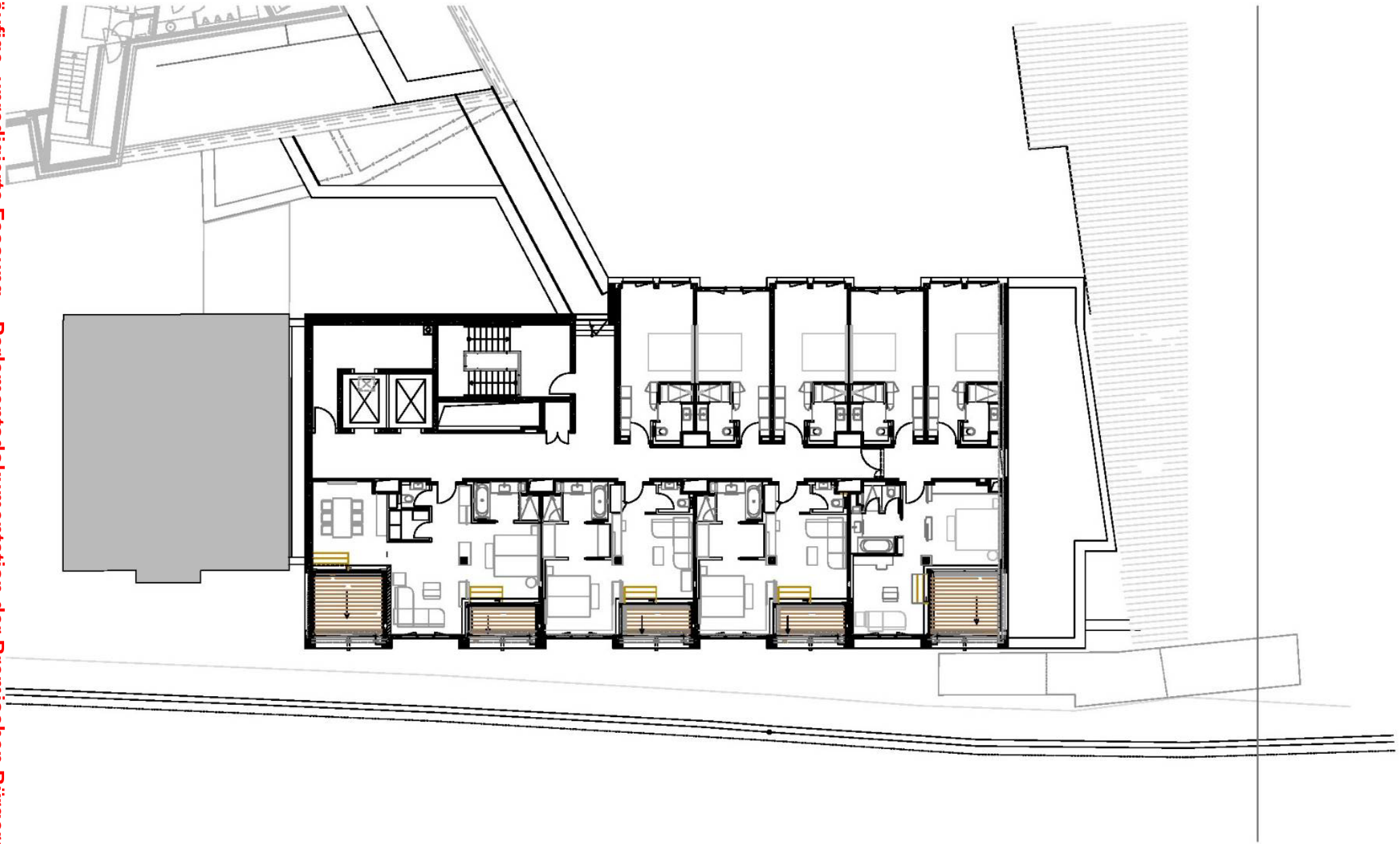


Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122
6. Obergeschoss

GLHB / 28.03.2017
M 1: 250

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

ATLANTIC Grand Hotel Bremen I 2. Bauabschnitt

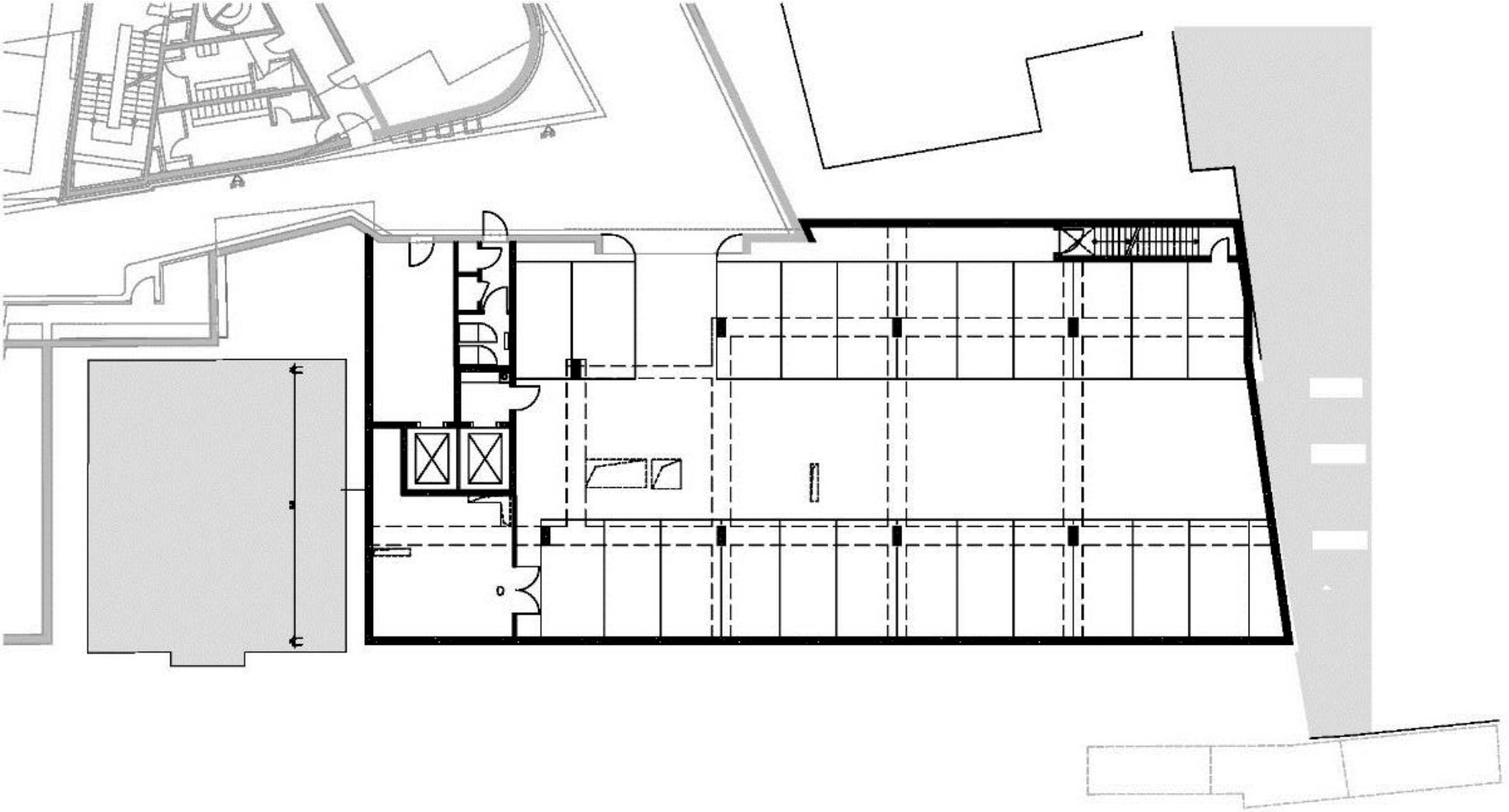


Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122
7. Obergeschoss

GLHB / 28.03.2017
M 1: 250

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

ATLANTIC Grand Hotel Bremen I 2. Bauabschnitt



Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122
Untergeschoss

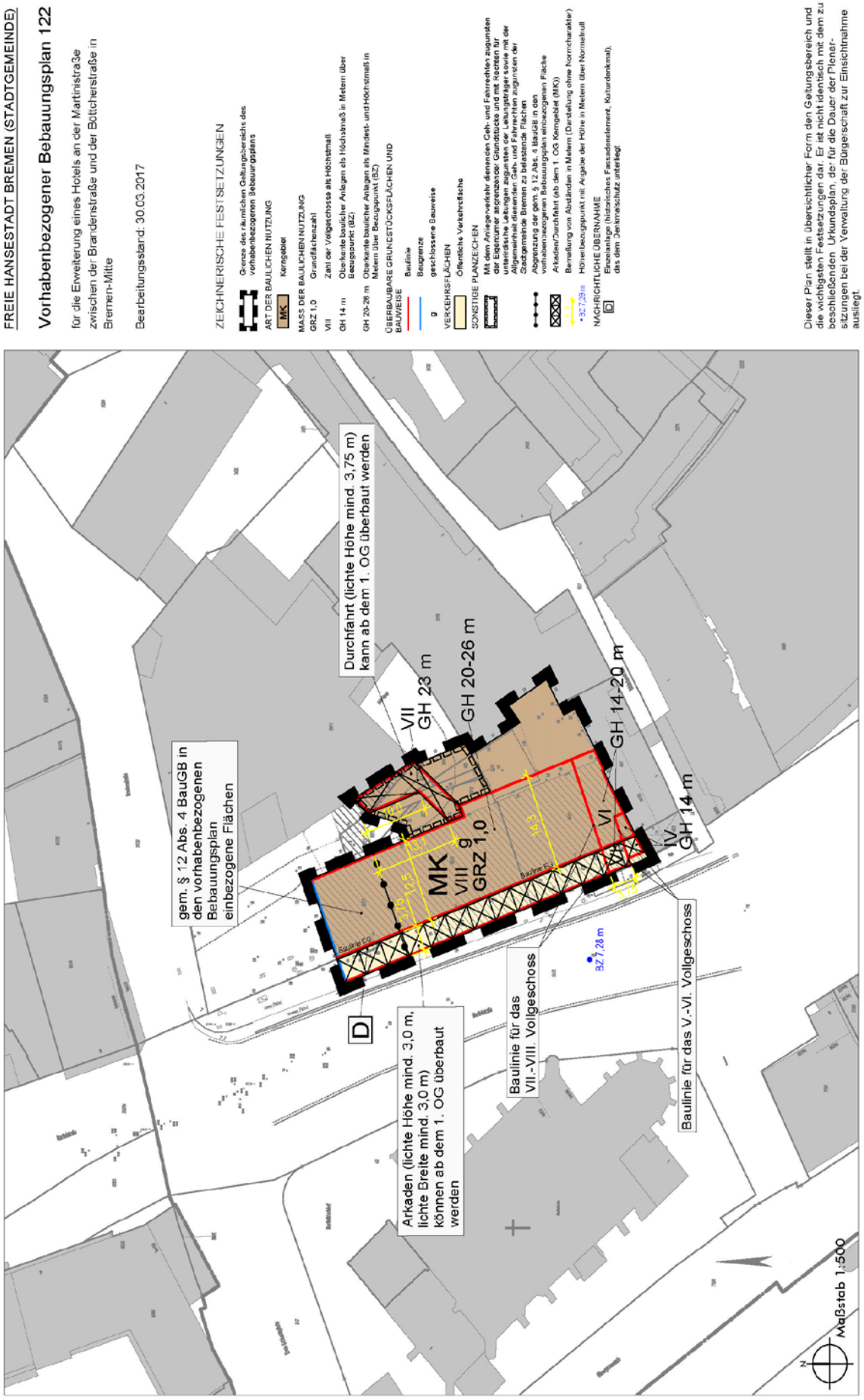
GLHB / 28.03.2017
M 1: 250

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

ATLANTIC Grand Hotel Bremen I 2. Bauabschnitt

Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 122
Perspektive

GLHB / 28.03.2017



Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft