

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 129

für die Errichtung eines Ärztehauses mit ergänzender Krankenhausnutzung und die Erweiterung des Bettenhauses I auf dem Gelände des St. Joseph-Stifts an der Schwachhauser Heerstraße zwischen Schubertstraße und Lüder-von-Bentheim-Straße in Bremen-Schwachhausen

(Bearbeitungsstand: 10.01.2018)

- **Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Der Verein für das St. Joseph-Stift (Vorhabenträger) beabsichtigt, ein neues Ärztehaus mit ergänzender Krankenhausnutzung zu errichten und das dahinterliegende Bettenhaus I zu erweitern. Hierfür soll an der Schwachhauser Heerstraße ein bis zu sechsgeschossiger Neubau entstehen. Das Vorhaben dient der baulichen Erweiterung und Umstrukturierung des medizinischen Versorgungszentrums an diesem Standort. Mittelfristig soll für das gesamte Gelände des St. Joseph-Stifts ein umfassender Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das geltende Planungsrecht lässt den geplanten Bau des Ärztehauses und die Erweiterung des Bettenhauses nicht zu, da das Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft ist. Da der Bau des Ärztehauses und die Erweiterung des Bettenhauses I jedoch zeitlich vor dem umfassenden Bebauungsplan für das St. Joseph-Stift realisiert werden sollen, ist die Schaffung von Planungsrecht für das Ärztehaus und die Bettenhauserweiterung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nötig. Hierbei ist zu beachten, dass die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB eingehalten werden müssen.

B) Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) mit dazugehörigem Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger u.a. zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen verpflichtet.

Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

Dieses beschleunigte Verfahren ist zulässig, selbst wenn der umfassendere, mittelfristige Bebauungsplan 2500 für das St. Joseph-Stift mit in den Blick genommen wird. Der Schwellenwert von 20.000 m² überbaubarer Fläche wird durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht überschritten. Ein „Zusammenrechnen“ mit der Fläche des größeren, umfassenden Planes ist nicht notwendig.

C) Mobilitätskonzept

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zur Errichtung eines Ärztehauses hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr mit dem St. Joseph-Stift im Hinblick auf die Verkehrssituation ein zweistufiges Vorgehen vereinbart:

1. Für das geplante Ärztehaus mit der Erweiterung des Bettenhauses I soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan 129 aufgestellt werden. Der Vorhabenträger hat für dieses Verfahren eine Kostenübernahme erklärt und darüber hinaus die Übernahme der Kosten für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das gesamte Krankenhausgelände. Hierbei wird eine umfassende Verkehrsuntersuchung und ein Verkehrskonzept für das Gesamtgelände des Klinikums und seiner Umgebung erstellt werden.
2. Die perspektivische bauliche Weiterentwicklung und ggf. Nachverdichtung auf dem Gelände des St. Joseph-Stifts soll durch den Bebauungsplan 2500 vorbereitet und gesteuert werden. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens werden Verkehrsuntersuchung und -konzept (s. vorstehende Nr. 1) erstellt und berücksichtigt.

Der Vorhabenträger (Verein für das St. Joseph-Stift) hat sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129 verpflichtet, ein entsprechendes Mobilitätskonzept zu erarbeiten und zu beauftragen.

D) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Darüber hinaus wird sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten, die Kosten für die Änderung der Erschließungssituation außerhalb des Geltungsbereichs und die Zu- und Ausfahrten an der Schwachhauser Heerstraße zu tragen.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Für den Fall, dass Kampfmittel beseitigt werden müssen, können der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen. 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.

2. Gender-Prüfung

Ärztehaus und Krankenhaus dienen gleichermaßen Frauen und Männern zur medizinischen Versorgung und als Arbeitsplatz. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Während der Baumaßnahmen der Erschließungsanlagen werden Arztpraxen im sogenannten kleinen Ärztehaus hinsichtlich des zur Verfügung stehenden Parkraumes beeinträchtigt, darunter u. a. eine Praxis für Gynäkologie und eine Praxis für Pränatalmedizin. Patientinnen sind daher stärker von diesen Einschränkungen betroffen. Durch den Vorhabenträger werden Angebote gemacht, um diese Einschränkungen möglichst gering zu halten.

Weitergehende genderspezifische Belange zu baulichen Maßnahmen innerhalb der Gebäude werden in der Umsetzungsplanung berücksichtigt.

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

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

Die nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 129 erfolgten Planänderungen und -ergänzungen (siehe Gliederungspunkt 6. des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft) berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung bzw. Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen und -ergänzungen nicht relevant betroffen ist.

Die Planänderungen und -ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung vorgetragene Hinweise. Die Planänderungen und -ergänzungen wurden mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Darüber hinaus haben sich durch die vorgenommenen Planänderungen und -ergänzungen keine abwägungsrelevanten neuen Erkenntnisse und Inhalte ergeben, daher soll von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen werden.

Auf den Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

F) Abstimmungen

Der Bebauungsplanentwurf ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Beirat Schwachhausen begrüßt zwar das Bauvorhaben Ärztehaus, problematisiert jedoch in diesem Zusammenhang den Ausgleich für die durch das Vorhaben wegfallenden Stellplätze sowie die insgesamt unbefriedigende Stellplatzverfügbarkeit; der Beirat lehnt deshalb den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 129 ab.

Der vollständige Beschluss des Beirates Schwachhausen sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in dem beigefügten Bericht der Deputation unter Ziff. 5.1 aufgeführt.

Dem Ortsamt Schwachhausen/ Vahr wurde die Deputationsvorlage der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 129 für die Errichtung eines Ärztehauses mit ergänzender Krankenhausnutzung und die Erweiterung des Bettenhauses I auf dem Gelände des St. Joseph-Stifts an der Schwachhauser Heerstraße zwischen Schubertstraße und Lüder-von-Bentheim-Straße in Bremen-Schwachhausen (Bearbeitungsstand: 10.01.2018) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung den Bericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 129 für die Errichtung eines Ärztehauses mit ergänzender Krankenhausnutzung und die Erweiterung des Bettenhauses I auf dem Gelände des St. Joseph-Stifts an der Schwachhauser Heerstraße zwischen Schubertstraße und Lüder-von-Bentheim-Straße in Bremen-Schwachhausen (Bearbeitungsstand: 10.01.2018).

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Anlage zum Bericht
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129 (Bearbeitungsstand: 10.01.2018)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 129 (Bearbeitungsstand: 10.01.2018)

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

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129
für die Errichtung eines Ärztehauses mit ergänzender Krankenhausnutzung und die Erweiterung des Bettenhauses I auf dem Gelände des St. Joseph-Stifts an der Schwachhauser Heerstraße zwischen Schubertstraße und Lüder-von-Bentheim-Straße in Bremen-Schwachhausen
(Bearbeitungsstand: 10.01.2018)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129 (Bearbeitungsstand: 10.01.2018) 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 14. September 2017 beschlossen, dass für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 14. Oktober 2017 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan 129 ist am 04. Mai 2017 vom Ortsamt Schwachhausen/ Vahr eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Einwohnerversammlung 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 Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 129 ist am 10. April 2017 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 erfolgt ist, kann das Verfahren nach dem bisher geltenden Recht zu Ende geführt werden.

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 14. September 2017 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 23. Oktober 2017 bis 23. November 2017 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 Schwachhausen/Vahr 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 Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Schwachhausen hat mit Schreiben vom 29. September 2017 zum Bebauungsplanentwurf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Beirat Schwachhausen hat sich gestern im Vorgriff auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129 befasst.

Diesem ersten formalen Schritt im Beteiligungsverfahren gingen zwei informelle voraus:

1. Am 10.01.2017 wurden in nicht-öffentlicher Sitzung die Fachausschüsse "Bau" und "Energie, Umwelt und Stadtentwicklung" über das Vorhaben informiert; beide Fachausschüsse begrüßten das Vorhaben grundsätzlich und einstimmig. Die nähere Erörterung der verkehrlichen Situation wurde in dieser Sitzung an den Fachausschuss "Verkehr" delegiert.

2. Dieser hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 20.04.2017 eingehend mit der geplanten verkehrlichen Erschließung und dem Stellplatzangebot befasst. Detaillierte Informationen sind in dem Protokoll dieser Sitzung unter Protokoll Nr. 16 nachzulesen.

Das Protokoll hält u.a. fest:

"Der Fachausschuss ist sich einig, dass diese negative Stellplatzbilanz nicht hinnehmbar sei und besteht auf einer höheren Stellplatzanzahl. (...) Es müsse dafür Sorge getragen werden, dass die schlechte Parkplatzbilanz im Stadtteil nicht weiter erhöht werde, zumal der Bedarf an den Altbestand-Parkplätzen vorhanden sei. Der Parkdruck in der Umgebung würde sich zudem durch die fehlenden Dauerparkplätze weiter erhöhen. Die Tiefgarage solle daher nach Möglichkeit um eine Ebene ergänzt werden, zum Beispiel im Erdgeschoss

Auch in der Einwohnerversammlung am 04.05.2017 wurde auf die grundsätzliche Parkraumproblematik im Quartier um das St. Joseph-Stift hingewiesen (für das Protokoll der Einwohnerversammlung siehe unter http://www.ortsamtschwachhausenvahr.bremen.de/schwachhausen/einwohner_anwohnersammlungen-10862).

In der gestrigen Diskussion des Beirates wurde auf diese Sitzung des Fachausschusses "Verkehr" Bezug genommen und moniert, dass der damalige Einwand des Fachausschusses mit den aktuellen und durchaus überarbeiteten Planungen zur verkehrlichen Erschließung nicht aufgegriffen worden sei. Auch sei der Vorschlag an das St. Joseph-Stift, mit der Brepark GmbH zu einem gemeinsamen Konzept zur Parkraumbewirtschaftung zu gelangen, vom Krankenhaus nicht aufgenommen worden.

Grundsätzlich wurde bemängelt, dass frühere Zusagen, weitere bauliche Nachverdichtungen auf dem Gelände des St. Joseph-Stifts mit einem Mobilitätskonzept zu verbinden, nicht eingehalten seien.

Der Beirat verständigte sich deshalb gestern mit großer Mehrheit auf folgenden Beschluss:

„Der Beirat begrüßt das Bauvorhaben Ärztehaus. Er lehnt jedoch das Parkraumkonzept nachdrücklich ab, da bestehende Parkplätze wegfallen und zusätzliche Parkplätze in einer Größenordnung von mindestens 50 Stellplätzen fehlen.
Aus vorgenannten Gründen lehnt der Beirat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129 in der vorliegenden Fassung ab.“

Da der Beirat das Vorhaben in der vorliegenden Fassung ablehnt, ist das nach § 11 des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter erforderliche Verfahren zur "Herstellung von Einvernehmen" in die Wege zu leiten.

Das Ortsamt beabsichtigt, den Beratungsgegenstand auf die Tagesordnung der nächsten Beiratssitzung am 26.10.2017 zu setzen. Aus der Sicht des Beirats hängt das Einvernehmen davon ab, ob das St. Joseph-Stift und das Bauressort Maßnahmen zur Verringerung des Parkdrucks vorschlagen werden.“

Mit Schreiben vom 27. Oktober 2017 hat der Beirat Schwachhausen zum Bebauungsplanentwurf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Beirat Schwachhausen hatte auf seiner Sitzung am 28.09.2017 eine (vorgezogene) Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129 (VE 129) abgegeben. Diesbezüglich verweise ich auf unser Schreiben vom 29.09.2017, in der der Beirat das Vorhaben in der vorliegenden Fassung abgelehnt hat. Daher wurde das nach § 11 des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter erforderliche Verfahren zur "Herstellung von Einvernehmen" in die Wege geleitet und das Vorhaben nochmals auf der gestrigen Beiratssitzung beraten. Das Bauvorhaben des Ärztehauses wird vom Beirat nach wie vor mehrheitlich begrüßt - es konnte jedoch kein Einvernehmen bezüglich des Parkraumkonzeptes hergestellt werden.“

Der Beirat verständigte sich deshalb gestern mehrheitlich auf folgenden Beschluss:

„Der Beirat Schwachhausen lehnt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129 wegen des nicht ausreichenden Ausgleichs für die durch das Vorhaben wegfallenden Stellplätze als auch wegen der insgesamt unbefriedigenden Stellplatzverfügbarkeit ab.

Das vorgestellte Mobilitätskonzept überzeugt nicht.

Gemäß § 11 Abs. 1 S. 3 des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter beschließt der Beirat für eine weitere Beratung und Beschlussfassung innerhalb von zwei Monaten die Überweisung in die zuständige Deputation.“

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Der Stellplatzbedarf bzw. -nachweis nach Stellplatzortsgesetz (StellplOG) beträgt entsprechend dem letzten Stand der geplanten Nutzungen 62 Stellplätze für Pkw. In der neuen Tiefgarage sollen in optimierter Aufstellung 58 Stellplätze hergestellt werden. Oberirdisch werden 3 Stellplätze vorgesehen.

Durch die Fachplaner wurde die Möglichkeit des Baus einer weiteren Parkebene im neuen Ärztehaus geprüft. Der Bau einer weiteren Tiefgaragenebene wäre sehr kostenaufwendig und würde die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gefährden. Der Bau einer zweiten Tiefgaragenebene wäre mit deutlichen Grundwasserabsenkungen verbunden, durch die ggf. Schäden an umliegenden Gebäuden und dem Altbaumbestand auftreten könnten.

Die Unterbringung von Stellplätzen in der Erdgeschosebene über eine rückwärtige Zufahrt wurde ebenfalls geprüft. Eine Unterbringung von Stellplätzen westlich des Erschließungskerns lässt sich aus Platzgründen nicht realisieren. Östlich des Erschließungskerns wäre die Unterbringung von drei Stellplätzen denkbar bei Aufrechterhaltung eines repräsentativen Foyerbereichs. Der bauliche Aufwand und der Wegfall der dortigen Nutzflächen wird aber als unverhältnismäßig für die Schaffung von drei Stellplätzen eingestuft.

Zum Ausgleich des einen unterzähligen Stellplatzes werden ergänzende Mobilitätsmaßnahmen vorgesehen, die im Durchführungsvertrag verpflichtend vereinbart werden und geeignet sind, einer Aussetzung der Stellplatzverpflichtung für den einen Stellplatz gem. § 9 StellplIOG zu dienen. Die vorgesehenen Mobilitätsmaßnahmen dienen sowohl der Verkehrsreduzierung durch Patienten, als auch einer Entlastung des Parkdrucks im umliegenden Quartier. Der Durchführungsvertrag wird insbesondere folgende Maßnahmen vorsehen:

- 1) Einrichtung eines Shuttle-Service für Patienten des St. Joseph-Stifts für eine Praxis mit sehr hohem Patientendurchlauf.
- 2) Die Bereitstellung von ÖPNV-Tickets in Höhe von 10.000 € pro Jahr für mobile Patienten zur Teilnahme an Behandlungsvorgesprächen.
- 3) Die Unterbringung von drei Car-Sharing-Fahrzeugen auf dem Gelände des St. Joseph-Stifts.
- 4) Das Angebot eines günstigen Nacht- und Wochenendparktarifs für Anwohner in den Tiefgaragen Schubertstraße und Medicum zur Entlastung des Parkraums im umliegenden Quartier.

Zum Zeitpunkt des Ausschusstermins am 20.04.2017 wurde noch von 64 erforderlichen Stellplätzen ausgegangen, demgegenüber 52 Stellplätze in der Tiefgarage und 3 Stellplätze oberirdisch hergestellt werden sollten. Die Stellplatzbilanz des Projektes wurde im laufenden Verfahren demnach bereits verbessert.

Oberirdisch fallen innerhalb des Geltungsbereichs 16 Stellplätze für Dauerparker weg. Damit einher geht der Abriss des dortigen Gebäudes St. Marien, in dem bislang die Verwaltung des Krankenhauses untergebracht ist. Vor dem Gebäude Schwachhauser Heerstraße 50-52 (kl. Ärztehaus und Appartementhaus) entfallen durch den Umbau der dortigen Stellplatzanlage zur Neuorganisation der Erschließungssituation und zur Unterbringung von Fahrradabstellanlagen weitere 15 Stellplätze.

Eine Ermittlung der erforderlichen Stellplätze auf dem Gesamtgelände anhand der geltenden StellplatzVO für die vorhandenen Nutzungen kommt trotz der entfallenden Stellplätze zu einer positiven Stellplatzbilanz mit einer Reserve von 38 Stellplätzen auf dem Gesamtgelände des St. Joseph-Stifts (einschließlich Kleines Ärztehaus/ Appartementhaus Schwachhauser Heerstraße 50-52, Ambulante Klinik Schubertstraße und Caritas Georg-Gröning-Straße) (siehe Anlage).

Die Geschäftsführung des St. Joseph-Stifts ist auf die Brepark GmbH zugegangen um die Möglichkeiten einer Unterstützung bzw. Optimierung der Parkraumbewirtschaftung zu prüfen. Dies hatte allerdings zum Ergebnis, dass lediglich die bereits bestehende, bzw. in der Erschließungsplanung vorgesehene Parkraumbewirtschaftung durch die Brepark GmbH durchgeführt werden könnte. Es handelt sich dabei allein um eine technische und betriebswirtschaftliche Unterstützung. Da dies nicht einhergehen würde mit einer veränderten Organisation des Parkraumes oder einem Zugewinn an Stellplätzen, wird dieser Ansatz durch das St. Joseph-Stift nicht weiter verfolgt.

Seitens des SUBV wurde mit dem St. Joseph-Stift ein zweistufiges Vorgehen zur Schaffung neuen Planungsrechts vereinbart. Da kurzfristig das Baurecht für das neue Ärzte-

haus und die Erweiterung des Bettenhauses I benötigt wird, wird hierfür der vorhabenbezogene Bebauungsplan 129 aufgestellt. Voraussetzung für die Einleitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens war die Unterzeichnung einer Verpflichtungserklärung zur Übernahme der Kosten für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das Gesamtgelände, für welchen eine umfassende Verkehrsuntersuchung und ein Verkehrskonzept für das Klinikum und seine Umgebung erstellt wird.

Die perspektivische bauliche Weiterentwicklung und ggf. Nachverdichtung auf dem Gelände des St. Joseph-Stifts soll durch den Bebauungsplan 2500 vorbereitet und gesteuert werden. Das Verfahren wurde noch nicht offiziell begonnen, die GrobAbstimmung soll aber im Februar 2018 erfolgen. Im Rahmen dieses Bebauungsplans für das St. Joseph-Stift wird eine Verkehrsuntersuchung für das Gesamtgelände und seine Umgebung vorgenommen und ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept hierfür erarbeitet.

Der Beirat hat für die Annahme von fehlenden Stellplätzen in einer Größenordnung von mindestens 50 Stellplätzen keine Begründung gegeben. Die erforderlichen Stellplätze nach Stellplatzortsgesetz werden bis auf einen Stellplatz erfüllt. Durch ergänzende Mobilitätsmaßnahmen gem. § 9 StellplOG wird dieser fehlende Stellplatz überkompensiert. Allein durch die Einrichtung einer Car-Sharing-Station mit drei Stellplätzen auf dem Gelände des St. Joseph-Stift können selbst bei Annahme einer geringen Ersatzquote von 5 Stellplätzen je Car-Sharing-Fahrzeug etwa 15 Stellplätze kompensiert werden.

Die rechtlichen Maßgaben für die Ermittlung der Pflichtstellplätze werden durch die herzustellenden Parkplätze und die ergänzenden Mobilitätsmaßnahmen erfüllt. Die Stellplatzbilanz im Plangebiet wurde im Verfahrenslauf optimiert. Durch die zusätzliche Erarbeitung einer Reihe von Mobilitätsmaßnahmen wurde der gem. StellplatzOG unterzählige Stellplatz kompensiert und der Forderung des Beirats nach Maßnahmen zur Verringerung des Parkdrucks Folge geleistet.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der Stellungnahme des Beirats nicht zu folgen.

5.2 Stellungnahme des Gesamtverbandes Natur- und Umweltschutz Unterweser e.V.

Der Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e.V. hat mit Schreiben vom 23.11.2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Das Vorhaben hat in diesem hoch verdichteten und bereits stark versiegelten Bereich aufgrund der geplanten zusätzlichen Verdichtung und der Rodung von 15 der 16 Bäume im Planbereich erhebliche Umweltauswirkungen. Der heutige Zustand erfordert den Erhalt von Grün in besonderem Maße

Wir lehnen das offenbar zugrundeliegende Leitbild einer „steinernen Stadt“ entschieden ab. Dieser Eindruck resultiert aus:

- Die Aussage: „Verzicht auf einige Baumstandorte erforderlich“ entspricht nicht der geplanten Fällung von 15 der 16 vorhandenen Bäume.
- Es ist eine Überschreitung der GRZ geplant u.a. um an der Schwachhauser Heerstraße einen urbanen Vorplatz zu schaffen. Dies ist nicht hinnehmbar.
- Freistellung der Kapelle: Dies verschweigt die damit einhergehende Rodung der benachbarten erhaltenswerten Bäume. Historische Aufnahmen belegen, dass es Bäume im Umfeld der Kapelle schon vor 100 Jahren gab!
- Stadtgrün, was nicht zwingend für das Ärztehaus weichen muss, ist zu erhalten. Dies gilt vor allem für den Baumstand.

- Im nördlichen Baufeld ist vor allem die geplante Fällung des Silberahorns (beste Vitalitätsstufe) gravierend. Sollte diese alternativlos sein, bekommt der Erhalt von Baumbestand entlang der Schwachhauser Heerstraße zusätzliches Gewicht.

Wir fordern mindestens den Erhalt der Linde (Baum 5) und des benachbarten Walnusssbaumes (Baum 6). Erhalt heißt zwingend: keine Beeinträchtigung durch die geplante Umgestaltung, auch nicht während der Bauphase (Baustelleneinrichtungen, Leitungsarbeiten etc.). Die Kronenbereiche plus einer 200 cm umfassenden Umgebung sind von jeglicher Versiegelung, Leitungen etc. freizuhalten. Baumschutz in diesem hochbelasteten Quartier ist nur erfolgsversprechend, wenn allen Anforderungen an einen ökologisch wirksamen Baumerhalt Genüge getan wird. Der Erhalt der beiden Bäume erscheint auch deswegen geboten, weil sie mit der Grünfläche an der Kapelle eine Einheit darstellen und dies einen gewissen Schutz vor Beeinträchtigungen bietet.

Ersatzpflanzungen sind im Quartier vorzunehmen, d.h. im Nahbereich des Eingriffs. Eine Ersatzpflanzung im Bereich Riensberger Friedhof lehnen wir ab, dies kompensiert nicht die ökologischen Verluste im Eingriffsbereich. Die Ersatzpflanzungen sind im Rahmen des B-Planes verbindlich zu regeln.

Fassaden- und Dachbegrünung ist aus stadtökologischen Gründen bestmöglich im B-Plan festzusetzen, der Entwurf ist hier nicht ausreichend. Es bedarf einer ökologischen Baubegleitung. Auch dies ist im B-Plan zu verankern.“

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Mit der Freiraumplanung wird nach dem Ergebnis des Gestaltungsgremiums das Ziel verfolgt, im Bereich des Vorplatzes einen urbanen, halböffentlichen Platz zu schaffen. Über diesen muss sowohl die Vorfahrt für Krankentransporte und Taxen, der barrierefreie Zugang für Fußgänger und mobilitätseingeschränkte Menschen, insbesondere die Verbindung zur Haltestelle der Straßenbahn, als auch eine Zufahrt für Radfahrer und Abstellanlagen für Fahrräder geschaffen werden.

Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet Klinik/ Ärztehaus mit 0,8 festgesetzt und bleibt damit innerhalb der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete. Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan können gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Überschreitung der Grundfläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Durch die geplanten Gebäude und die versiegelte Fläche des Vorplatzes allein wird eine GRZ von 0,8 eingehalten. Aufgrund des Erfordernisses einer zusätzlichen Unterbauung eines Großteils des Grundstückes mit einer Tiefgarage wird eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen auf 1,0 festgesetzt.

Die Beschreibung des zugrundeliegenden Freiraumkonzeptes mit einer Integration der Großbäume bezieht sich auch auf den Bereich um die Kapelle herum, wo sich weitere Großbäume befinden.

Die Freistellung der Kapelle ist ein gestalterisches Ziel aus dem Gestaltungsgremium, das mit der ursprünglichen Freiraumplanung verfolgt wurde. Die Planung wird nun zum Satzungsbeschluss dahingehend geändert, als dass mit der Linde (Nr. 5) westlich der Kapelle neben der Ross-Kastanie im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein weiterer Großbaum erhalten wird. Da zwischen diesen beiden Bäumen ein Vorplatz mit Zufahrt für Krankentransporte und Taxen vorgesehen ist, können weitere Bäume wie die Walnuss (Nr. 6) in diesem Bereich nicht erhalten werden.

Die Fällung des Silberahorns ist alternativlos, da dieser zentral im Baufeld der Tiefgarage steht. Bei Erhalt des Baumes wäre eine Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen.

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume werden die erforderlichen Schutzmaßnahmen während der Bauphase getroffen. Eine Regelung zur Begleitung der Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen für Baumpflege wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Eine Freihaltung des vollständigen Kronenbereichs zuzüglich 200 cm Umgebung kann nicht vorgesehen werden. Die Bäume befinden sich bereits heute in einer stark versiegelten Umgebung. Der öffentliche Gehweg führt in einem sehr geringen Abstand von weniger als einem Meter an beiden Stämmen vorbei. Unter der Ross-Kastanie ist bereits heute eine Stellplatzanlage vorhanden. In der Ausführungsplanung der Freiraumgestaltung wird im Kronentraufbereich ausreichend nicht versiegelte Fläche freigehalten. Die Gestaltung der Freianlagen richtet sich nach den Höhen des Baumes, um Auffüllen oder Abgraben im Kronentraufbereich zu vermeiden.

Die Standorte für die erforderlichen Ersatzpflanzungen wurden beim Umweltbetrieb Bremen angefragt. Dabei wurde explizit nach Standorten in der Nähe des Vorhabengrundstücks bzw. im umliegenden Quartier gefragt. Leider konnte der Umweltbetrieb aber keine Ersatzstandorte im Quartier zur Verfügung stellen, um dort einen Baumersatz vorzunehmen. Der Umweltbetrieb hat daher den Friedhof Riensberg als Standort für die Pflanzungen genannt. Die Ersatzpflanzungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Es wird eine Dachbegrünung auf dem Dach des Glasverbindungsbaus vorgenommen. Auf den übrigen Dachflächen ist dies aufgrund von Aufbauten oder technischen Anlagen und erforderlichen Erschließungsbereichen nicht möglich oder zweckmäßig.

Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, als dass eine Regelung zur Begleitung der Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen für Baumpflege in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der Stellungnahme des Gesamtverbandes Natur- und Umweltschutz Unterweser e.V. dahingehend zu folgen, dass die Winter-Linde als zu erhalten festgesetzt wird und zum Schutz der zu erhaltenden Bäume erforderliche Maßnahmen im Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Im Übrigen soll der Stellungnahme nicht gefolgt werden.

5.3 Stellungnahme der Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen

Die Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen, Ausschuss für Städtebau und Umweltplanung, hat mit Schreiben vom 20.11.2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

„In der Begründung zum Bebauungsplan wird sowohl auf die bioklimatische Vorbelastung des Stadtgebietes aufgrund eines hohen Versiegelungsgrades von (50-80 %, laut LaPro) als auch auf die lufthygienischen Belastungen durch den Straßenverkehr hingewiesen. Vor diesem Hintergrund ist eine kritische Betrachtung der umfänglichen Baumrodungen im Bereich des geplanten Vorplatzes angezeigt. Wir weisen in diesem Zusammenhang auch auf die Klimaanpassungsstrategie der Stadt Bremen hin. Der Erhaltung und Entwicklung von Gehölzstrukturen kommt insbesondere in den durch hohe Versiegelungsgrade betroffenen Stadtteilen eine wichtige Funktion hinsichtlich der Bindung von Stäuben, der klimatischen Ausgleichfunktion und der Regenrückhaltung eine besondere Bedeutung zu.

Die vorgesehene Dachbegrünung wird vor diesem Hintergrund begrüßt.

Jedoch ist insbesondere die Notwendigkeit der Fällung der vitalen Linde Nr. 5 mit einem Stammumfang 190 cm und einem Kronendurchmesser von 14 m nicht nachvollziehbar und stadtoökologisch wie stadtplanerisch fragwürdig. Das Motiv der intendierten Freistel-

lung der Kapelle der St. Joseph Kirche erscheint diesbezüglich wenig tragfähig. Es könnte vielmehr auch die Position vertreten werden, dass die Kapelle mit ihrem Baumbestand als Ensemble stadtbildprägend ist und die in der Begründung beabsichtigte Urbanität erst durch den Baumbestand, respektive der betreffenden Linde tatsächlich erreicht werden kann. Diese Haltung liefert auch der Begründungstext selbst: „Dabei werden historisch gewachsene bauliche Strukturen sowie identitätsstiftende Großbäume behutsam integriert und inszeniert.“ Die Bedeutung von Bäumen für die Aufenthaltsqualität von Stadtplätzen ist hinlänglich bekannt.

Vor dem Hintergrund, dass ein negativer Einfluss der Linde weder auf funktionale Abläufe, noch auf die Funktionsfähigkeit des Gesamtkonzeptes erkennbar ist, regt der Ausschuss an, die Planung mit dem Ziel des Erhalts der Winterlinde zu überarbeiten und den Baumstandort durch eine Erhaltungsfestsetzung nachhaltig zu schützen.“

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Die Fällung der Gehölze vor dem neuen Ärztehaus ist erforderlich, um die Erschließung des Gebäudes zu gewährleisten. Es wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet, welches auf dem anzulegenden Vorplatz eine Zufahrt für Krankentransporte und Taxen, eine barrierefreie Zuwegung für Fußgänger und Abstellanlagen für Radfahrer vorsieht. Ein Erhalt der übrigen Gehölze ist bei Aufrechterhaltung dieser Planung nicht möglich.

Das gestalterische Konzept mit einer Freistellung der Kapelle wird durch den Erhalt der Winter-Linde eingeschränkt. Das Ziel des Entwurfs wird dennoch erreicht und die Winter-Linde kann als Bestandteil der Freiraumplanung integriert werden. Mit erhöhtem Aufwand sind die Abbruch- und Bauarbeiten mit dem Erhalt der Linde vereinbar.

Um negative klimatische Effekte zu minimieren, werden eine Dachbegrünung auf dem Verbindungsbau und eine Begrünung des Innenhofes mit Anpflanzung kleinerer Bäume vorgesehen. Die Anpflanzung großkroniger Bäume ist dort nicht möglich, da dieser Bereich durch eine Tiefgarage unterbaut wird. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen werden daher an anderer Stelle vorgenommen.

Hinter der intensiven Nutzung dieser Flächen steht der Leitgedanke der Innenentwicklung. Die begrenzte Flächenverfügbarkeit auf dem Gelände des St. Joseph-Stifts macht eine hohe Ausnutzung dieser Flächen erforderlich, um an diesem innerstädtischen Standort eine zukunftsfähige Entwicklung des Krankenhauses zu gewährleisten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der Stellungnahme dahingehend zu folgen, als dass die Winter-Linde als zu erhalten festgesetzt wird.

- 5.4 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Depu-

tation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

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

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung ergänzt worden.

7.1 Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes

Im Planentwurf wurde die westlich der Kapelle befindliche Linde als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 wurde dahingehend geändert, dass sie jetzt für beide zu erhaltende Bäume gilt.

In der textlichen Festsetzung Nr. 11 wurde im ersten Satz der Zusatz „(Süd- und Westfassade)“ gestrichen. Im zweiten Satz wurde der einzuhaltende Innenraumpegel tags von 40 dB(A) auf 35 dB(A) geändert.

In den Hinweisen wurde ergänzt, dass die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung) unberührt bleibt.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 10.01.2018) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

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

7.2 Änderungen und Ergänzungen der Begründung

Unter A) Plangebiet wurden Angaben zu den Eigentumsverhältnissen ergänzt.

Unter C) Planinhalt wurde in der Einleitung in Absatz 3 ergänzt, dass das Ergebnis des Gestaltungsgremiums nicht 1:1 umgesetzt werden konnte, und in Absatz 5 wurde dazu ergänzt, dass abweichend vom Ergebnis des Gestaltungsgremiums eine Linde erhalten bleibt.

Unter C) Planinhalt wurde unter dem Punkt 1. Art der baulichen Nutzung das Wort „insbesondere“ gestrichen und in der Aufzählung der zulässigen Nutzungen „sowie dem Gebiet dienende Stellplätze und Nebenanlagen“ gestrichen.

Unter C) Planinhalt wurde unter dem Punkt 2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen im vierten Absatz das Wort „Besonnung“ ergänzt. Im siebten Absatz wurde „Durchfahrbarkeit für die Feuerwehr“ in „Durchwegung in den Innenhof“ geändert. Im zehnten Absatz wurde das Wort „Baugrenzen“ gestrichen. Im zwölften Absatz erfolgt eine Klarstellung der Verhinderung des Brandüberschlags.

Unter C) Planinhalt wurde unter dem Punkt 3. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Feuerwehrezufahrten korrigiert, dass beiderseits der Zufahrt Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden. Außerdem wurde die Zahl der in der Tiefgarage herzustellenden Stellplätze von 56 auf 58 korrigiert. Es wurde ergänzt, dass durch die im Durchführungsvertrag zu sichernden Mobilitätsmaßnahmen eine Aussetzung der Pflicht zur Herstellung eines Stellplatzes erfolgt. Es wurde ergänzt, dass die Vorgaben der Feuerwehr im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Unter C) Planinhalt wurde unter dem Punkt 5. Immissionsschutz im zweiten Absatz „ggf. Ostfassade“ ergänzt. Es wurde analog zur Änderung in der textlichen Festsetzung Nr. 11 der Wert der einzuhaltenden Innenraumpegels 40 dB(A) auf 35 dB(A) geändert. Bezüglich der Patientenzimmer wurde „die der Übernachtung dienen“ gestrichen. Ein Satz zur Einordnung der bisherigen 40 dB(A) wurde gestrichen.

Unter C) Planinhalt wurde unter Punkt 7. Kampfmittel und Altlasten die Aussage dahingehend korrigiert, dass in der historischen Recherche „verschiedene“ Verdachtsflächen festgestellt wurden.

Unter D) Umweltbelange wurde unter dem Punkt (b) Bremische Baumschutzverordnung der erste Absatz gestrichen. Im Weiteren wurde ergänzt, dass der festgesetzte Baumersatz nur für den Fall einer Fällung aus Verkehrssicherungsgründen gilt, bei Schädigung im Zuge der Bauarbeiten aber ein Baumersatz gem. Baumschutzverordnung erfolgen muss. Die Baumbilanzierung wurde angepasst. Hierfür wurden die Abb. 3 Übersicht Baumstandorte und die Tab. 1 zu erhaltende und entfallende Bäume im Geltungsbereich des VE 129 und Umfeld aktualisiert.

Die aufgeführten Schutzmaßnahmen für die Ross-Kastanie sind auch auf die Winter-Linde anzuwenden.

Unter D) Umweltbelange wurde unter dem Punkt (b) Baumschutz der erste Absatz zur Baumschutzverordnung gestrichen. Die Ausführungen zu den zu erhaltenden Bäumen wurde um die Linde erweitert. Es wurde ergänzt, dass der in der textlichen Festsetzung Nr. 10 bestimmte Baumersatz für den Fall eines späteren Abgangs eines Baumes gilt, im Falle einer Schädigung durch Baumaßnahmen aber ein Ersatz gem. Baumschutzverordnung erforderlich wäre. Es wurde außerdem ergänzt, dass für die zu fällende Sumpfcypresse, die nicht gem. Baumschutzverordnung geschützt ist, ein freiwilliger Ersatz geleistet wird.

Unter D) Umweltbelange wurde unter dem Punkt (c) Artenschutz ergänzt, dass in den Durchführungsvertrag eine Klausel zur vogelschützenden Ausführung der Glasfassaden aufgenommen wird.

Unter E) wurde unter Punkt 2. Genderprüfung ergänzt, dass im Zuge der Bauarbeiten an der Erschließungsanlage durch die Betroffenheit zweier Arztpraxen (Gynäkologie und Pränataldiagnostik) Frauen stärker von den Einschränkungen betroffen sind.

Die Anlage 1 (Lageplan) zur Begründung wurde aktualisiert.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigegefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 10.01.2018) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 10.01.2018) zuzustimmen.

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

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

Die Planänderungen und -ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung vorgetragenen Hinweise.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 129 erfolgten Planänderungen und -ergänzungen (siehe Gliederungspunkt 6. des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft) 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 Änderung bzw. Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen und -ergänzungen nicht relevant betroffen ist.

B) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129 für die Errichtung eines Ärztehauses mit ergänzender Krankenhausnutzung und die Erweiterung des Bettenhauses I auf dem Gelände des St. Joseph-Stifts an der Schwachhauser Heerstraße zwischen Schubertstraße und Lüder-von-Bentheim-Straße in Bremen-Schwachhausen (Bearbeitungsstand: 10.01.2018) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (siehe auch Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129
für die Errichtung eines Ärztehauses mit ergänzender Krankenhausnutzung und die
Erweiterung des Bettenhauses I auf dem Gelände des St. Joseph-Stifts an der
Schwachhauser Heerstraße zwischen Schubertstraße und Lüder-von-Bentheim-Straße
in Bremen-Schwachhausen
(Bearbeitungsstand: 10.01.2018)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schwachhausen und umfasst Teile der Flurstücke 356/9, 357/10 und 357/11, Flur 89, Gemarkung VR 89. Es hat eine Größe von etwa 2.850 m² und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südöstliche Außenwand des Bettenhauses I des St. Joseph-Stifts (Flurstücke 356/9 und 357/10),
- im Westen durch das Grundstück des Gebäudes Schwachhauser Heerstraße 50 A bis 52 (Flurstücke 357/9 und 357/11),
- im Süden durch die Schwachhauser Heerstraße (Flurstück 164/15),
- im Osten durch die Kapelle des St. Joseph-Stifts und die Außenwand des Gebäudes Schubertstraße 2 (Flurstück 356/9).

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets richtet sich nach der Planzeichnung.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke im Plangebiet. Auch die westlich davon gelegene Fläche (ebenfalls Flurstück 357/9), über die die Erschließung der Tiefgarage erfolgen wird und das dort befindliche Gebäude (Schwachhauser Heerstraße 50-52), für das eine teilweise Überbauung vorgesehen wird, liegen im Eigentum des Vorhabenträgers.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle: DGK 5; Geoinformation Bremen)

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das St. Joseph-Stift liegt im Stadtteil Schwachhausen zwischen der Georg-Gröning-Straße im Norden, der Schubertstraße im Osten, der Schwachhauser Heerstraße im Süden, und der Wohnbebauung entlang der Lüder-von-Bentheim-Straße im Westen. Das Krankenhaus besteht an diesem Standort bereits seit dem Jahr 1880 und hat sich stetig mit den Anforderungen an ein modernes und leistungsfähiges Allgemeinkrankenhaus weiterentwickelt, was mit einer zunehmenden baulichen Verdichtung verbunden war.

Im Geltungsbereich des Plans befindet sich gegenwärtig entlang der Schwachhauser Heerstraße ein fünfgeschossiges Verwaltungsgebäude des St. Joseph-Stifts, welches durch einen niedrigeren Verbindungsbau im Osten an das Gebäude an der Schubertstraße anschließt. Im Westen schließt das Gebäude an ein nach hinten verspringendes Gebäude an, das sogenannte „kleine Ärztehaus“, das der Vorhabenträger u.a. an verschiedene Arztpraxen vermietet hat. Vor dem Verwaltungsgebäude an der Schwachhauser Heerstraße befindet sich ein Parkplatz, welcher durch einige Bäume gesäumt wird. Hinter dem bestehenden Verwaltungsgebäude liegen Freiflächen und eine Fahrradabstellanlage.

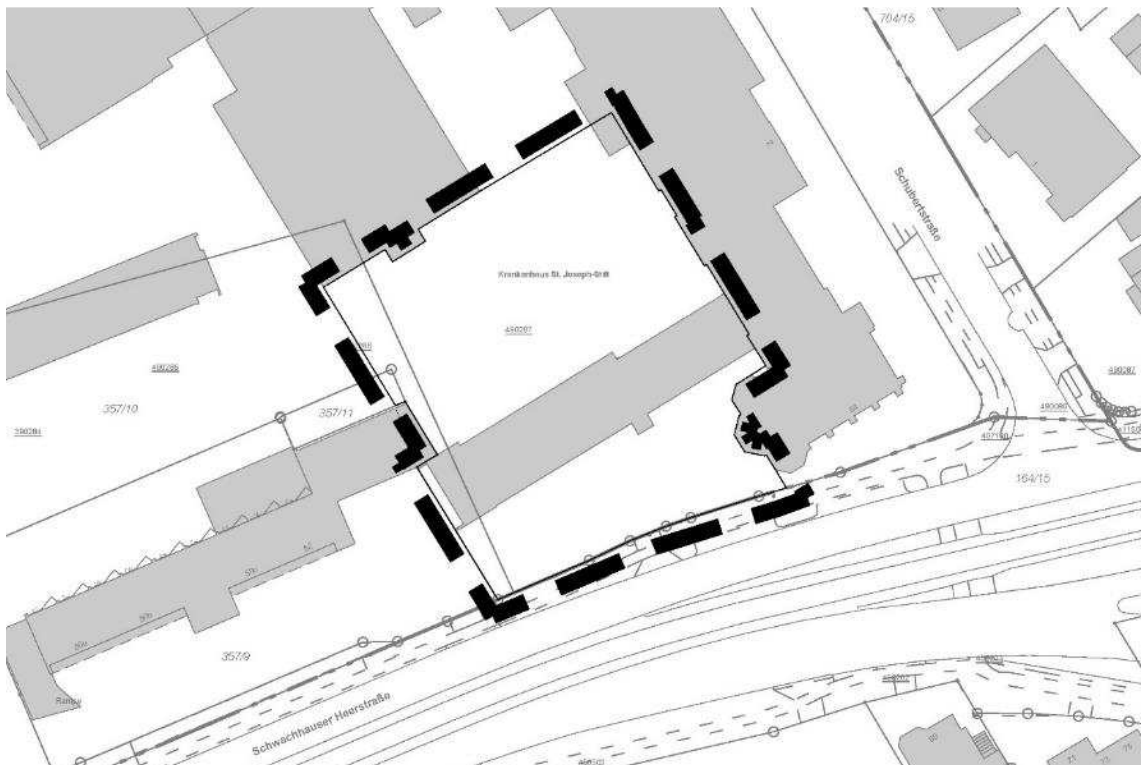


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs des VEP 129 (ohne Maßstab)

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche Krankenhaus dar.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 670 aus dem Jahr 1967. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Klinik fest. Als

Maß der baulichen Nutzung sieht er eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 vor.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Ärztehauses, welches in die bestehende Krankenhausbebauung eingebunden werden soll. Neben Arztpraxen sollen hier auch Krankenhausnutzungen wie die Station für Geburtshilfe untergebracht werden. Außerdem soll das Bettenhaus I bis an den Neubau des Ärztehauses erweitert werden. Das Vorhaben dient dazu, das medizinische Versorgungszentrum an diesem Standort zukunftsfähig zu machen und die medizinische Nahversorgung im Stadtteil dauerhaft zu sichern.

Der geplante Bau des Ärztehauses mit ergänzender Krankenhausnutzung und die Erweiterung des Bettenhauses I lassen sich auf Basis der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan 670 nicht realisieren, da dieses bereits durch den baulichen Bestand ausgeschöpft ist. Für die bauliche Weiterentwicklung des medizinischen Zentrums an diesem Standort ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Die Errichtung des Ärztehauses mit ergänzender Krankenhausnutzung und die Erweiterung des Bettenhauses I, die durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129 vorbereitet werden sollen, stellen einen ersten Baustein dieser Entwicklung dar. Für das weitere Krankenhausgelände soll mittelfristig in einem nächsten Schritt ebenfalls ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, um die bauliche Weiterentwicklung des St. Joseph-Stifts auf Basis des städtebaulichen Entwurfs der Kaars Schlichtmann Planungsgesellschaft mbH zu ermöglichen und die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

4. Planverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" aufgestellt werden. Ein Planverfahren nach § 13a BauGB ist möglich, da die Planung die Wiedernutzung einer Fläche in innerstädtischer Lage vorbereitet und sie somit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Die weiteren Anforderungen zur Anwendung dieser Verfahrensart werden ebenfalls erfüllt. Die zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Der Bebauungsplan bereitet auch keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Demnach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft und eine eventuelle Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls nicht erforderlich. Gleichwohl werden die relevanten Belange von Natur und Landschaft aufgenommen. Von der Möglichkeit zum Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird in diesem Verfahren abgesehen.

Das angestrebte weitere Bebauungsplanverfahren für das weitere Krankenhausgelände steht der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht entgegen. Zwar sind nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne,

die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Ein Zusammenrechnen scheidet wegen des Fehlens eines engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs aber aus, weil es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um den ersten Abschnitt einer größeren abschnittswisen Planung handelt, die zeitlich gestreckt ist und bei der noch nicht im Einzelnen absehbar ist, wann die folgenden Abschnitte realisiert werden. Auch der Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung gebietet es nicht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE 129 zusammen mit dem umfangreichen Plan für die Umstrukturierung insgesamt zu betrachten. Die gesetzliche Regelung soll vermeiden, dass das beschleunigte Verfahren mit seinen vereinfachten Voraussetzungen missbräuchlich verwendet wird. Sie soll verhindern, dass einheitliche Projekte in mehrere Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgeteilt werden, um so durch die formale Gestaltung des Verfahrens inhaltliche Schwierigkeiten zu umgehen. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Das „Vorziehen“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Ärztehaus dient der Beschleunigung der Realisierung dieses Vorhabens, da die Dauer des umfangreichen Verfahrens für das Gesamtgelände des St. Joseph-Stifts noch nicht im Einzelnen absehbar ist. Darüber hinaus können durch dieses Vorziehen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VE 129 auch ersichtlich keine Probleme vermieden werden, die sich in einem einzigen, umfassenden Verfahren stellen würden. Würde man die Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans VE 129 mit der Grundfläche des für die Umstrukturierung des St. Joseph-Stifts angestrebten zukünftigen Bebauungsplans zusammenrechnen, so käme man zwar auf eine Grundfläche, die das beschleunigte Verfahren nur unter den zusätzlichen Voraussetzungen von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zuließe. Da diese Voraussetzungen, nämlich das Fehlen erheblicher Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, jedoch voraussichtlich ohne weiteres erfüllt wären, wäre auch ein Verfahren nach Nr. 2 der genannten Vorschrift möglich. Wird das Verfahren für die Umstrukturierung des St. Joseph-Stift als reguläres Bebauungsplanverfahren, also nicht nach § 13a BauGB, geführt, so erfolgt ohnehin kein Zusammenrechnen der Grundflächen der beiden Bebauungspläne.

C) Planinhalt

Der städtebauliche Entwurf für den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sieht die Errichtung eines sechsgeschossigen Ärztehauses am Standort des heutigen Verwaltungsgebäudes an der Schwachhauser Heerstraße vor. Durch einen Glasverbindungsbau soll das neue Ärztehaus neben der Kapelle an das Bestandsgebäude des St. Joseph-Stifts an der Schubertstraße angeschlossen werden. Durch das neue Ärztehaus zur Linken, der Kapelle zur Rechten und der Glaspassage als verbindendes Element entsteht an der Schwachhauser Heerstraße ein Vorplatz.

Gegenüber dem heutigen Baukörper des Verwaltungsgebäudes soll das Ärztehaus eine deutlich höhere Bautiefe erhalten. In Verlängerung des Ärztehauses nach Norden wird sich die Erweiterung des Bettenhauses I anschließen, so dass sich ein geschlossener Innenhof ergibt. Innerhalb des Innenhofes ist der Bau eines Strahlenbunkers für Strahlentherapie vorgesehen. Hierbei handelt es sich um einen etwa 14 m hohen Gebäudekörper, der aber im Erdgeschoss ein etwa 4,5 m hohes Luftgeschoss aufweist.

Dieses städtebauliche Konzept, die Verkehrsplanung und die Gestaltung des Freiraums sowie der Fassade sind Ergebnis eines Abstimmungsprozesses im Gestaltungsgremium, das mit diesem Bebauungsplan umgesetzt wird, wobei nicht alle Empfehlungen des Gestaltungsgremiums 1:1 umgesetzt werden können.

Die Fassade des Ärztehauses soll als gleichmäßige Lochfassade in rotem Klinker ausgeführt werden und damit in ihrer Materialität Bezug nehmen auf die Kapelle. Der Strahlenbunker soll auch durch seine neutrale Fassadengestaltung in hellem Material in den Hintergrund treten. Die transparente Gestaltung der Glaspassage soll eine Verbindung zwischen dem Vorplatz an der Schwachhauser Heerstraße und dem Innenhof schaffen.

Die Freiflächenplanung sieht eine großzügige Einfassung der Gebäude durch eine einheitliche Pflasterung zur Schwachhauser Heerstraße vor. Der vorhandene Mauersockel soll als Gestaltungs- und Gliederungselement erhalten bleiben. Gegenüber dem Ergebnis des Gestaltungsgremiums, welches eine Freistellung der Kapelle und freie Sicht auf den Glasverbindungsbaubau vorsah, bleibt nunmehr die dort befindliche Linde erhalten.

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Klinik / Ärztehaus“. Es dient der Unterbringung eines Ärztehauses und der Erweiterung des Krankenhauses St. Joseph-Stift. Als Art der baulichen Nutzung sind in diesem Sondergebiet die folgenden Nutzungen zulässig:

- Kliniken für ambulante und stationäre Behandlungen,
- Praxen und sonstige Räume für Ärzte und sonstige freie Berufe im Gesundheitswesen,
- Büro und Verwaltung im Zusammenhang mit der Kliniknutzung,
- sowie Betriebe oder Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen.

Vorbereitet werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Bau eines Ärztehauses und die Erweiterung des bestehenden Bettenhauses. Innerhalb des Ärztehauses sollen neben der Einrichtung von Praxen auch Funktionen des Krankenhauses, wie der Bereich des ambulanten Operierens, die Geburtsstation und die Verwaltung untergebracht werden. Um auch zukünftig flexibel in der Nutzung der neuen Gebäude bzw. Gebäudeteile zu bleiben, sollen neben den genannten Nutzungen auch alle Funktionsbereiche eines Krankenhauses, wie Untersuchung und Behandlung, Pflege, soziale Dienste, Verwaltung, Technik sowie Forschung und Lehre/Fortbildung zulässig sein.

Sofern Läden oder Schank- und Speisewirtschaften konkret der Versorgung der Patienten, Bediensteten oder Besucher des Ärzte- bzw. Krankenhauses dienen, und in ihrem Umfang der Sondergebietsnutzung deutlich untergeordnet sind, wie beispielsweise ein Kiosk oder ein Café, können diese ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe.

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Die GRZ wird für das Plangebiet mit 0,8 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 0,8.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird zusätzlich bestimmt, dass für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätze und ihre Zufahrten eine Überschreitung der GRZ von 0,8 bis 1,0 zulässig ist. Diese Überschreitung der GRZ ist erforderlich, um die Unterbauung des überwiegenden Teils des Plangebietes durch eine Tiefgarage zu ermöglichen und zur Schwachhauser Heerstraße einen urbanen Vorplatz zu schaffen.

Eine GFZ wird nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der GRZ, der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien sowie die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen hinreichend bestimmt ist und eine Volumengrenzung 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 etwa 4,8. Rechnerisch wird damit die Obergrenze für ein sonstiges Sondergebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 überschritten. Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen möglich, wenn städtebauliche Gründe bestehen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und nachteilige Wirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Überschreitung der GFZ ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung, eine höhere Bebauungsdichte zu schaffen, um eine Fortentwicklung des Krankenhauses als medizinisches Versorgungszentrum an diesem Standort zu ermöglichen, erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gegeben ist.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu beschränken wird die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter festgesetzt. Der Bezugspunkt für diese Festsetzung liegt westlich des Geltungsbereichs auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Schwachhauser Heerstraße und liegt bei 3,92 m über NN.

Die für die einzelnen Baukörper festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen als Höchstmaß orientieren sich an dem mit dem Gestaltungsgremium abgestimmten Entwurf für das Ärztehaus (Stand Februar 2017).

Für den Bereich unterhalb des sogenannten „Strahlenbunkers“ (Baufeld 3) sowie für die Durchfahrt unter dem Ärztehaus (Baufeld 1) wird zusätzlich eine lichte Höhe als Mindestmaß in Metern über der tatsächlichen Geländeoberkante festgesetzt, um eine entsprechende Belichtung und Aufenthaltsqualität bzw. eine Durchwegung in den Innenhof sicherzustellen.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete technische Aufbauten und Treppenausstiege ist zulässig, wenn diese die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht mehr als 2,5 m überschreiten und zur Schwachhauser Heerstraße mindestens 8 m und zu den übrigen Seiten mindestens 6 m von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abrücken. Hierdurch wird sichergestellt, dass Aufbauten, die die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten, vom öffentlichen Raum aus nicht oder nur geringfügig wahrnehmbar sind. Für Solaranlagen kann ein geringerer Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten von 1,5 m eingehalten werden, sofern diese die Gebäudehöhe nur um maximal 1,5 m überschreiten und so die Anlagen städtebaulich nicht in Erscheinung treten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solaranlagen sowie Treppenausstiege sind einzuhausen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

Für das Baufeld 2 kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 34 m über Bezugspunkt zugelassen werden, wenn diese Überschreitung im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 8). Die stadträumliche Wirkung kann als untergeordnet eingestuft

werden, wenn die Aufstockung der Bettenhauserweiterung eine optische Einheit mit dem übrigen Teil des Bettenhauses I durch eine einheitliche Fassadengestaltung bildet (siehe Anlagen 5 a/b zur Begründung). Da das Bettenhaus I in zweiter Reihe hinter dem neuen Ärztehaus an der Schwachhauser Heerstraße liegen wird, tritt bereits das neungeschossige Bestandsgebäude in seiner städtebaulichen Wahrnehmbarkeit zurück. Die zunächst sechsgeschossige Erweiterung des Bettenhauses wird vom öffentlichen Raum aus nicht bzw. kaum sichtbar sein. Für eine spätere Aufstockung dieser Erweiterung auf die Höhe des Bestandsgebäudes kann durch eine einheitliche Fassadengestaltung sichergestellt werden, dass dieser Gebäudeteil mit dem Bestand des Bettenhauses eine optische Einheit bildet und keine wesentliche eigene stadträumliche Wirkung entfaltet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien bestimmt. Durch die festgesetzten Baulinien werden die Abstände gem. § 6 der BremLBO gegenüber benachbarten Gebäuden des Krankenhauses und den Gebäuden untereinander z. T. unterschritten. Die Unterschreitung der Abstände und die teilweise Überschneidung von Abstandflächen sind zur Umsetzung des Planungszieles erforderlich.

Die Unterschreitung betrifft insbesondere den Abstand zwischen den Baufeldern 3 und 4, der nur 1,2 m beträgt (siehe Anlage 2d). Aufgrund der Ausgestaltung der in diesen Baufeldern vorgesehenen Gebäude ist die deutliche Unterschreitung der Abstandflächen untereinander unkritisch. Im Baufeld 3 wird ein radiologischer Bunker entstehen, der keine Fensterflächen aufweist. Dem gegenüber steht der Verbindungsbau in Baufeld 4, der als Erschließung zwischen dem neuen Ärztehaus und dem Altbau geplant ist und der mit Glasfassaden gestaltet werden soll.

Es erfolgt außerdem eine Überschneidung der Abstandflächen des Baufeldes 1 mit denen des angrenzenden Gebäudes Schwachhauser Heerstraße 52 (sog. kleines Ärztehaus) (siehe Ansichten Anlage 2b und 2c). Es werden hierdurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen gewährleistet bleibt. Ein Brandüberschlag wird durch eine entsprechend feuerfeste Ausführung der benachbarten Wandabschnitte mit Verzicht auf Fensteröffnungen bzw. den Einbau von Fenstern in F90-Qualität in den betreffenden Bereichen ausgeschlossen.

Von den Baulinien der Baufelder 3 und 4 darf um bis zu 0,2 m zurückgewichen werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Diese geringfügige Abweichung kann beispielsweise erforderlich sein auf Grund der Wahl der Fassadenverkleidung oder um den Anschluss der Baukörper an den Baukörper des Baufeldes 1 und an das Bestandsgebäude konstruktiv und gestalterisch sinnvoll zu lösen.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 regelt, dass Stellplätze für Kfz und sonstige Nebenanlagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der Tiefgarage oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die übrigen Flächen (Vorplatz und Innenhof) von weiteren Stellplätzen oder Nebenanlagen freigehalten werden. Diese Festsetzung betrifft nicht Abstellplätze für Fahrräder.

3. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Feuerwehrezufahrten

Es wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt (shp Ingenieure, Hannover, Stand: 07.08.2017), in der die vom Vorhaben ausgehenden Verkehrsmengen berechnet, die

Auswirkungen auf die Anbindung an die Schwachhauser Heerstraße ermittelt und Empfehlungen zur Abwicklung des Verkehrs gegeben wurden.

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits gut erschlossen. Es befindet sich direkt an einer Hauptverkehrsstraße (Schwachhauser Heerstraße) und ist mit dem Nahverkehr über die nahegelegene Haltestelle „St. Joseph-Stift“ mit den dort verkehrenden Straßenbahnlinien 1 und 4 sowie der Buslinie 24 gut erreichbar.

Das Erschließungskonzept sieht im Plangebiet eine direkte Zufahrt vor den Haupteingang des Ärztehauses vor, die ausschließlich Krankentransporten und Taxen vorbehalten ist. Die eigentliche Zufahrt für Kfz erfolgt über eine zweite, westlich davon gelegene Zufahrt über das Flurstück 357/9 außerhalb des Geltungsbereichs, über die die Tiefgarage und die Stellplätze vor dem Gebäude Schwachhauser Heerstraße 50a-52 angefahren werden können. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen. Da der weitere Bereich des Vorplatzes dem FußgängerInnenverkehr und dem Aufenthalt dienen soll und der Bereich unter den als zu erhalten festgesetzten Bäumen von einer Versiegelung weitgehend freigehalten werden soll, werden die Bereiche beidseitig der Zufahrt als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Der FußgängerInnenverkehr wird von der Schwachhauser Heerstraße und der dort gelegenen Haltestelle über einen Vorplatz zum Haupteingang des Ärztehauses geführt.

Insgesamt wird durch das Vorhaben ein Quell- bzw. Zielverkehr von jeweils 1.208 Kfz/24 h prognostiziert. In Spitzenstunden des geplanten Ärztehauses vormittags zwischen 8.00 - 9.00 Uhr und nachmittags zwischen 16.00 - 17.00 Uhr ist mit einem vom Vorhaben verursachten Quell- und Zielverkehr von bis zu 119 Kfz/h zu rechnen. Die Leistungsfähigkeit der Zu- und Abfahrt zur Schwachhauser Heerstraße ist auch unter Berücksichtigung der Quell-/Zielverkehre des Ärzteparkplatzes auf dem Krankenhausgelände, des Nachbargebäudes Schwachhauser Heerstraße 50a bis 52 und des medicums (Schwachhauser Heerstraße 50) weiterhin gewährleistet.

Der Stellplatzbedarf wird gemäß Stellplatzortsgesetz und auf Grundlage der Verkehrserzeugung für eine Nutzung im Geltungsbereich durch Praxen sowie die Krankenhausverwaltung ermittelt. Hierbei handelt es sich um eine Maximalannahme. Tatsächlich sollen auf zwei Etagen anstatt Praxen Krankenhausnutzungen wie ambulantes Operieren und die Entbindungsstation untergebracht werden. Hierbei handelt es sich um Verlagerungen innerhalb des Krankenhauses.

Entsprechend der Maximalannahme für das Vorhaben sind für diese Nutzungen 62 Kfz-Stellplätze und 104 Fahrradstellplätze erforderlich. Die Kfz-Stellplätze werden überwiegend in der Tiefgarage hergestellt. Hier sollen 58 Stellplätze entstehen. Zusätzlich wird vor dem Ärztehaus eine Taxihaltebucht für drei Taxen eingerichtet. Diese wird über eine Vorfahrt vor dem Eingang des Ärztehauses erschlossen. Da die Patienten der radiologischen Praxis zum überwiegenden Teil durch Taxen gebracht und abgeholt werden, erfolgt hierüber ein Großteil des für diese Praxis anfallenden Patientenverkehrs. Durch die Vereinbarung von Mobilitätsmaßnahmen im Durchführungsvertrag wie das Angebot von ÖPNV-Tickets an Patienten und die Herstellung einer öffentlich zugänglichen Car Sharing-Station auf dem Gelände des St. Joseph-Stifts kann eine anteilige Aussetzung der Stellplatzverpflichtung für die Herstellung des einen unterzähligen Stellplatzes gem. § 9 Stellplatzortsgesetz erfolgen.

Fahrradstellplätze werden zum einen hinter dem Ärztehaus im Durchgang zum Innenhof untergebracht. Dort können Fahrräder wettergeschützt abgestellt werden. Für Besucher sollen außerdem zusätzliche Fahrradstellplätze auf dem Vorplatz des Ärz-

tehauses sowie vor dem Gebäude Schwachhauser Heerstraße 50a-c hergestellt werden.

Für die Belange der Feuerwehr sind die nachfolgenden Punkte zu beachten. Die Feuerwehrezufahrt von der Schwachhauser Heerstr. östlich des medicums bis zum Übergang St. Hedwig/ Bettenhaus II darf nicht eingeschränkt werden. Die Zugänge zum Bettenhaus I müssen jederzeit fußläufig für die Feuerwehr erreichbar sein. Dies gilt auch für die Bauphase. Die Muster-Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (2007) ist bei der Bemessung der Zufahrten und Aufstellflächen anzuwenden. Änderungen der Zufahrten und Zugänge für die Bauzeit sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mit dem vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz der Feuerwehr Bremen abzustimmen. Die Einhaltung der Vorgaben wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen.

4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Müllentsorgung für das neue Ärztehaus soll über eine Müllsammelstelle im rückwärtigen Bereich des Klinikgeländes erfolgen. Am Tag der Müllabfuhr sollen die Müllgroßgefäße in eine Bereitstellungsfläche gebracht werden, die an die öffentliche Verkehrsfläche der Schwachhauser Heerstraße angrenzt und die Rahmenbedingungen des Abfallortsgesetzes erfüllt.

Das Schmutzwasser kann aus hydraulischer Sicht sowohl in den MW-Kanal in der Schubertstraße als auch in den MW-Sammler in der Schwachhauser Heerstraße eingeleitet werden.

Gemäß Bremischem Wassergesetz wird durch den § 44 die Beseitigung von Niederschlagswasser vorrangig als dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung festgeschrieben. Erst wenn eine solche Niederschlagswasserbeseitigung nicht möglich oder zumutbar ist, ist die Einleitung in einem Mischwasserkanal rechtlich möglich. Da im Plangebiet und dem umliegenden, baulich bereits hoch verdichteten Krankenhausgelände eine dezentrale Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, wird ein Anschluss an das Kanalnetz erforderlich. Nach Auskunft der hanseWasser Bremen GmbH ist eine weitere hydraulische Belastung des Mischwasserkanals in der Schubertstraße aufgrund der vorhandenen Auslastung nicht mehr möglich. Trotz der bereits hohen hydraulischen Auslastung des Mischwassersammlers in der Schwachhauser Heerstraße könnte der Oberflächenabfluss der zusätzlichen Flächen in diesen eingeleitet werden. Eine Rückhaltung auf dem Grundstück ist nicht notwendig. Durch die vorgesehene Anlage eines Gründaches auf dem Glasverbindungsbau (Baufeld 4) kann auf dieser Dachfläche ein Teil des anfallenden Regenwassers zurückgehalten und zeitverzögert abgeleitet werden. Da große Teile der übrigen Dachflächen durch Aufbauten für technische Anlagen genutzt werden, ist auf den übrigen Dachflächen die Anlage von Gründächern nicht möglich oder zweckmäßig.

Die maximalen Wasserstände in der Schubertstraße und der Schwachhauser Heerstraße erreichen bei stärkeren Regenereignissen z.T. die Geländeoberkante. Es ist daher erforderlich auf die jeweilige Rückstauenebene zu achten, insbesondere im Bereich der geplanten Tiefgarage.

5. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen insbesondere aus dem Straßen- und Schienenverkehr 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 an den zur Schwachhauser Heerstraße ausgerichteten Fassaden (Süd- und Westfassaden, ggf. auch Ostfassade) aufgrund von Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr mit Außenlärmpegeln von 60 bis 70 dB(A) tags und von 50 bis 60 dB(A) nachts zu rechnen. Entlang der vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten (östliche hintere Gebäudeseite und Verbindungsbau) ist mit 15-20 dB(A) geringeren Außenpegeln zu rechnen.

Das Plangebiet grenzt direkt an die Schwachhauser Heerstraße. Ein aktiver Lärmschutz beispielsweise durch eine Lärmschutzwand entlang der Straße und der Straßenbahntrasse ist in dieser innerstädtischen, baulich verdichteten Lage aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, um eine bis zu sechsgeschossige Bebauung zu schützen.

Um einen hinreichenden Lärmschutz innerhalb der Aufenthaltsräume des Ärztehauses und des Krankenhauses zu gewährleisten, werden daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. In der textlichen Festsetzung Nr. 11 wird die Anforderung formuliert, dass durch bauliche oder technische Maßnahmen sicherzustellen ist, dass ein Innenraumpegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird. Werden auch Patientenzimmer mit Ausrichtung zu den betroffenen Fassaden vorgesehen, so ist für diese durch bauliche oder technische Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel von 25 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Durch die geringeren Außenpegel nachts wird hier auch ein entsprechend geringerer Innenraumpegel erreicht. Für Patientenzimmer wird durch die Einhaltung eines Innenraumpegels von 25 dB(A) nachts ein erhöhter Schutzanspruch berücksichtigt, der sich auch in einem geringeren Innenraumpegel tags niederschlägt.

Die Einhaltung der Innenraumpegel gilt sowohl bei freier Belüftung (halbgeöffnetes Fenster) als auch bei geschlossenem Fenster mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen, aktive Lüftungsanlagen) als gewährleistet. Ein entsprechender Einzelnachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Wesentliche Beeinträchtigungen durch den durch das Vorhaben anfallenden Verkehr sind weder im Plangebiet noch in seiner Umgebung zu erwarten. Das Verkehrsgutachten hat ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Quell- und Zielverkehr von zusammen 1.208 Kfz/ 24 h ermittelt. Dabei hat der Beschäftigten- und Lieferverkehr gegenüber dem Patientenverkehr eine untergeordnete Bedeutung. Für die Spitzenstunden zwischen 8.00 und 9.00 Uhr am Morgen und zwischen 16.00 und 17.00 Uhr am Nachmittag wird von bis zu 119 Kfz/h Quell- und Zielverkehr ausgegangen. Für die Verkehrslärmbelastung auf der Schwachhauser Heerstraße mit bis zu rund 2.700 Kfz/h und zusätzlichen Verkehrslärmemissionen durch den Schienenverkehr trägt das zusätzliche Verkehrsaufkommen nur unwesentlich zur Gesamtverkehrsmenge und damit zu den Verkehrslärmimmissionen bei.

6. Klimaschutz

Zur Nutzung von erneuerbaren Energien wird festgesetzt, dass die Dächer von Hauptgebäuden so auszubilden sind, dass eine Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie möglich ist (textliche Festsetzung Nr. 8).

Auf dem Glasverbindungsbau (Baufeld 4) soll eine Dachbegrünung angelegt werden. Hierdurch kann ein Teil des anfallenden Regenwassers zurückgehalten und zeitverzö-

gert abgeleitet werden. Da große Teile der übrigen Dachflächen durch Aufbauten für technische Anlagen genutzt werden, ist dort die Anlage von Gründächern nicht möglich oder zweckmäßig.

7. Kampfmittel und Altlasten

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes der Polizei Bremen ist in dem Plangebiet mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Es wurde eine historische Erkundung für das gesamte Gelände des St. Joseph-Stifts durchgeführt (Historische Recherche St. Joseph-Stift, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, 09.05.2016). Dieses hat für den Geltungsbereich des VEP 129 verschiedene Verdachtsflächen festgestellt. Orientierende Bodenuntersuchungen im weiteren Bereich des Klinikgeländes zeigen flächige, sandige Auffüllungen z.T. mit Bauschutt (Orientierende Untersuchung St. Joseph-Stift, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, 29.09.2016). Es haben sich aber keine besonderen Hinweise auf Verunreinigungen ergeben und die Boden- und Wasseranalysen weisen keine Auffälligkeiten auf, so dass keine Nutzungskonflikte bestehen.

8. Bodenbeschaffenheit und Grundwasser

Die natürliche Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei etwa 4,25 mNN (Angaben GeolInformation Bremen, Digitales Höhenmodell). In verschiedenen Bereichen des Planungsgebietes wurden anthropogen Auffüllungen vorgenommen, die in der Regel aus Sanden, zum Teil auch aus Schluffen bestehen. Sie können geringe Anteile von Bauschutt, Betonresten, Schlacke und Holz bzw. organische Anteile beinhalten und sind zwischen 0,5 m und 1 m mächtig; in Einzelfällen können größerer Mächtigkeiten erreicht werden. Als jüngste geologische Schicht lagern Schluffe und Tone in Mächtigkeiten von 1 m bis 3 m, in einigen Bereichen mit größeren Mächtigkeiten. Innerhalb der Schluffschichten liegen unterschiedlich mächtige Torfpakete. Die Basis dieser Weichschichten kann bis -1 mNN herunterreichen. Wegen dieser Weichschichtenlagen muss der Untergrund als „stark setzungsempfindlich“ eingestuft werden. Die Tragfähigkeit des Baugrundes ist laut Baugrundkarte „sehr gering“ bis „gering“. Unter den holozänen Weichschichten folgen die Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab -15 mNN durch die bindigen Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2015) ergaben Grundwasserstände um 0,75 mNN (entsprechend etwa 3,5 m unter Gelände; Höchststände sind bei 2,0 mNN (entsprechend etwa 2,25 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0-6,5; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 50-100mg/l; Sulfate: 160-200 mg/l; Magnesium: 10-20 mg/l; Calcium: 50-75 mg/l).

Hinweise:

Aufgrund des stark heterogen aufgebauten Untergrundes sollten im Vorfeld von Bauungen Baugrunderkundungen vorgenommen werden.

Es gibt hydrogeologisch die Möglichkeit, die Geothermie (Wärme und Kühlung über Erdwärmesonden und Wärmepumpen) zu nutzen.

9. Denkmalschutz

In der Nähe des Geltungsbereichs befindet sich das Einzeldenkmal einer großbürgerlichen Villa (Schwachhauser Heerstr. 67) mit umfangreichem teilbegrüntem Vorgarten (und Parkplatz), sowie das städtebaulich und architekturhistorisch bedeutende Denkmalensemble in der Lüder-von-Bentheim-Straße und in der Schwachhauser Heerstraße 57, 59, 61. Das Landesamt für Denkmalpflege kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante bauliche Entwicklung des St. Joseph-Stifts die angrenzenden Baudenkmale der Schwachhauser Heerstraße und das Denkmalensemble Lüder-von-Bentheim-Straße nicht beeinträchtigen wird.

D) Umweltbelange

Da bei der vorliegenden Planung die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (vgl. Kap. B 3).

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da die errechnete überbaubare Grundstücksfläche dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter dem vorgenannten Wert liegt. Ein „Zusammenrechnen“ mit der Fläche des größeren, umfassenden Planes ist nicht notwendig, da es sich um den ersten Abschnitt einer größeren abschnittswisen Planung handelt, die zeitlich gestreckt ist und bei der noch nicht im Einzelnen absehbar ist, wann die folgenden Abschnitte realisiert werden. Das „Vorziehen“ des konkreten Vorhabens dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der Beschleunigung der Realisierung. Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan für das übrige Krankenhausgelände handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der eine mittelfristige Weiterentwicklung des Gesamtgeländes des St. Joseph-Stifts ermöglichen soll.

Das beschleunigte Verfahren wäre auch zulässig, wenn der umfassendere, mittelfristige Bebauungsplan für das St. Joseph-Stift mit in den Blick genommen würde. Zwar käme man auf eine Grundfläche, die das beschleunigte Verfahren nur unter den zusätzlichen Voraussetzungen von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zuließe. Da diese Voraussetzungen, nämlich das Fehlen erheblicher Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, jedoch voraussichtlich ohne weiteres erfüllt wären, wäre auch ein Verfahren nach Nr. 2 der genannten Vorschrift möglich. Wird das Verfahren für die Umstrukturierung des St. Joseph-Stift als reguläres Bebauungsplanverfahren, also nicht nach § 13a BauGB, geführt, so erfolgt ohnehin kein Zusammenrechnen der Grundflächen der beiden Bebauungspläne.

Auf eine Umweltprüfung wurde daher verzichtet. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bremer Stadtgebietes im Stadtteil Schwachhausen und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es grenzt im Süden an die Straßenverkehrsfläche der Schwachhauser Heerstraße. Östlich und nördlich grenzt es direkt an Bestandsgebäude des Krankenhauses an. Westlich befinden sich ebenfalls ein Bestandsgebäude sowie eine überwiegend versiegelte Parkplatzfläche.

Das Plangebiet selbst ist heute bereits großflächig versiegelt. Entlang der Schwachhauser Heerstraße besteht zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Parkplatz ein etwa 1-2,5 m breiter Streifen, der mit Sträuchern und Bäumen bewachsen ist. Im Innenhof hinter dem abzureißenden Gebäude liegt eine Rasenfläche, auf der ebenfalls einige Bäume stehen.

Die Planung sieht eine weitgehende Versiegelung des Plangebietes vor. Vor dem geplanten Ärztehaus soll ein Vorplatz entstehen, über den auch eine Zufahrt von Krankentransporten und Taxen bis an den Haupteingang möglich ist. Im rückwärtigen Hofbereich wird eine Neugestaltung der Freiflächen über einer neu anzulegenden Tiefgarage erfolgen. Diese Nachverdichtung erfolgt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Um die durch die zusätzliche Versiegelung entfallende Speicherfunktion des Bodens zumindest teilweise auszugleichen und die negativen mikroklimatischen Effekte zu mindern, wird für den Bereich des Glasverbindungsbaus eine Dachbegrünung vorgesehen. Hierdurch kann das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser gespeichert werden und verdunsten bzw. zeitverzögert abgeleitet werden.

Weitere umweltbezogene Belange werden unter den Punkten C.6.-11. behandelt.

(a) Landschaftsprogramm Bremen 2015

In den Analysekarten des Landschaftsprogramms wird für das Plangebiet ein Belastungsrisiko durch Straßenemissionen festgestellt (siehe C.5 dieser Begründung). Außerdem wird der Bereich als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad (50-80 %) dargestellt. Der Biototyp des Plangebietes ist nur von allgemeiner Bedeutung (Karte A). Die Grünstruktur des Siedlungsbereiches ist nur von sehr geringer Bedeutung (Karte E). Die bio-klimatische Situation der Siedlungsflächen wird für das Plangebiet als weniger günstig eingestuft (Karte D). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich einer Grünfläche von mehr als 50 ha (Bürgerpark) (Karte F).

Im Zielkonzept des Landschaftsprogramms wird die Fläche des St. Joseph-Stifts als „Zentrumsbebauung, Gemeinbedarf, Sonderbaufläche mit gewerblichem Schwerpunkt“ und damit als Bereich allgemeiner Bedeutung ohne besondere Freiraumfunktionen dargestellt. Maßnahmen bezüglich Erholung und Landschaftserleben sind für diesen Bereich nicht vorgesehen. Im Biotopverbundkonzept und dem Schutzgebietskonzept wird den Flächen keine Funktion zugeordnet.

(b) Bremische Baumschutzverordnung

Das freiraumplanerische Konzept des Büros für Landschaftsplanung LAND für das St. Joseph-Stift definiert durch eine einheitliche Gestaltung an der Schwachhauser Heerstraße und an der Schubertstraße das Erscheinungsbild des Krankenhauses neu. Vor dem neuen Ärztehaus soll ein urbaner Platz entstehen. Die dort vorhandene Ross-Kastanie vor dem neuen Ärztehaus und die Winter-Linde neben der Kapelle werden als zu erhalten festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird geregelt, dass im Falle eines späteren Abgangs dieser Bäume als Ersatz jeweils ein großkroniger standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 25-30 cm, gemessen einen Meter über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Der vorgesehene Ersatz mit einem Baum betrifft den Fall, dass der Baum später aus verkehrssicherungspflichtigen Gründen entfernt werden muss. Sollte einer der Bäume Schädigungen während der Bauzeit erleiden, wäre ein Baumersatz gem. Baumschutzverordnung zu leisten. In diesem Fall müsste die Ross-Kastanie durch sechs und die Winter-Linde durch zwei neue Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm ersetzt

werden.

Die Stellplatzanlagen und Zufahrten entlang der Schwachhauser Heerstraße werden umorganisiert. Für die Realisierung der Bebauung und der Erschließungs- und Freiflächenplanung ist innerhalb des Geltungsbereichs sowie westlich des Plangebietes im Zuge der damit verbundenen Erschließungsmaßnahme der Verzicht auf mehrere Baumstandorte erforderlich.

Nach § 6 Bremische Baumschutzverordnung (BremBaumSchV) soll die zuständige Naturschutzbehörde die Beseitigung von Bäumen gestatten, sofern eine nach einem Bebauungsplan zulässige Nutzung anderenfalls nicht verwirklicht werden kann oder in unzumutbarer Weise beschränkt würde. Auch für diesen Fall schreibt § 9 Abs. 1 BremBaumSchV vor, dass im Rahmen der Angemessenheit und Zumutbarkeit eine Ersatzpflanzung zu fordern ist, die den eingetretenen Funktionsverlust für den Naturhaushalt, das Stadtklima oder das Orts- und Landschaftsbild in ausreichendem Maße ausgleicht oder ersetzt.

Folgende Bäume sind im Plangebiet und im direkten Umfeld vorhanden und bleiben erhalten bzw. müssen entfallen:

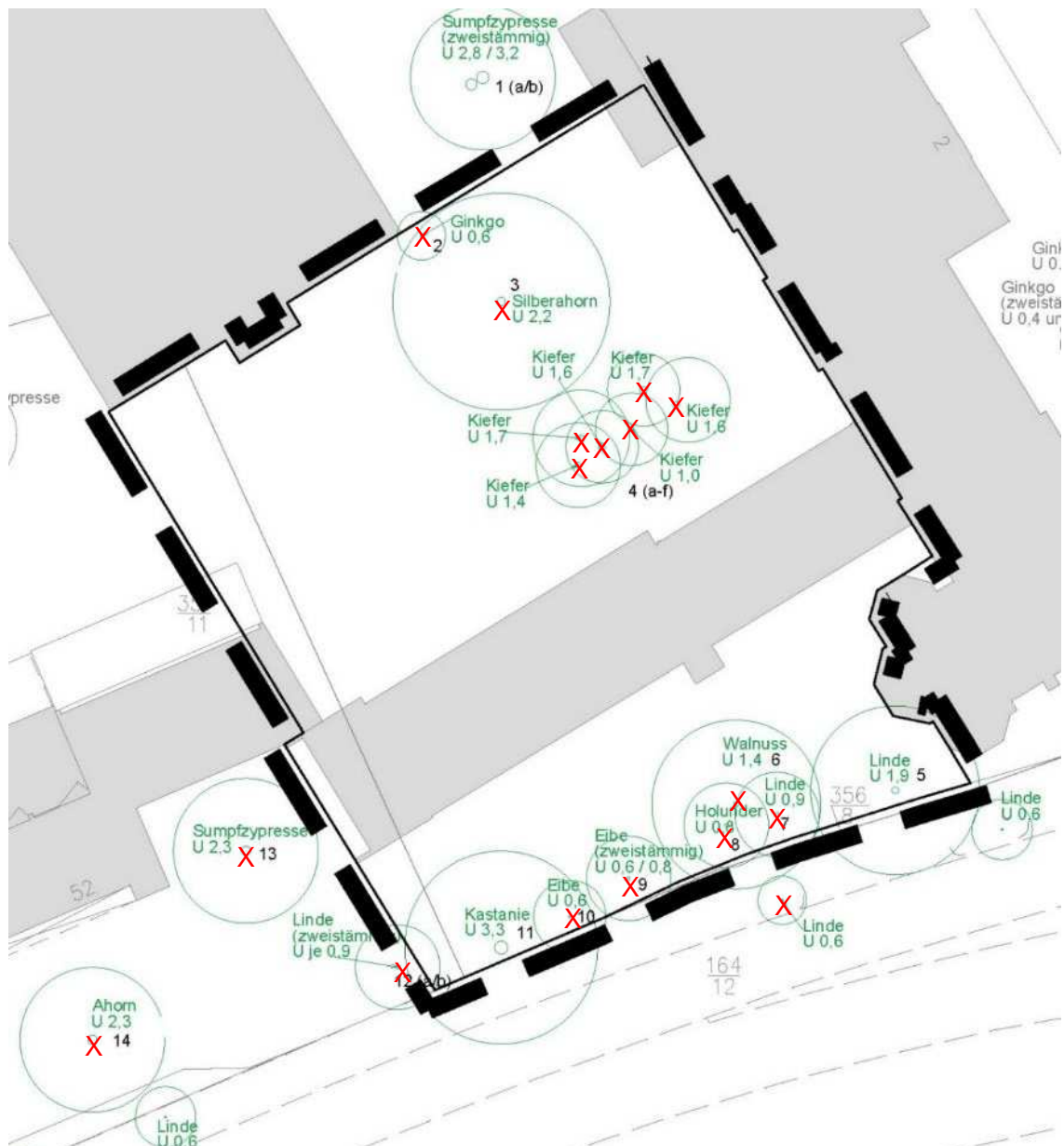


Abb. 3: Übersicht Baumstandorte (ohne Maßstab, mit Geltungsbereich des VEP 129 (gestrichelte Linie))

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichspflanzungen erfolgte gemäß der Tabelle 1 für die gem. BremBaumSchV geschützten Bäume. Für diese wurde auch eine Untersuchung des Vitalitätszustandes durchgeführt (Prof. Thomas Heinrich, Vitalitätseinschätzung ausgewählter Bäume, Bremen, August 2017). Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Ahorn in der westlichen Stellplatzanlage sehr stark geschädigt ist. Für diesen wird ein verminderter Baumersatz herangezogen.

Für die gemäß Baumschutzverordnung nicht unter Schutz stehende Sumpfyzypresse (Nr. 13), die aber auf Grund ihrer Größe und Vitalität besonders erhaltenswürdig eingestuft wurde, wird ein freiwilliger Baumersatz von drei Bäumen vorgesehen.

Tab. 1: Zu erhaltende und entfallende Bäume im Geltungsbereich des VE 129 und Umfeld

Nr.	Art	Species	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Geschützt gem. BremBaumSchV	Vitalitätszustand*	Ersatzpflanzung
Innerhalb des Geltungsbereichs							
Zu erhaltende Bäume							
11	Ross-Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	330	16	x	0 (1)	-
5	Linde	<i>Tilia cordata</i>	190	14	x	0	-
Entfallende Bäume							
2	Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	60	4		-	-
3	Silber-Ahorn	<i>Acer saccharinum</i>	220	18	x	0	3
4	Kiefer (Gruppe)	<i>Pinus</i>	170, 160, 100, 140, 160, 170	6-8		-	-
6	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	140	14	x	1	1
7	Linde	<i>Tilia cordata</i>	90	7		-	-
8	Holunder	<i>Sambucus</i>	60	7		-	-
9	Eibe (zweistämmig)	<i>Taxus baccata</i>	60/80	7	x	1	1
10	Eibe	<i>Taxus baccata</i>	60	5			-
Im Umfeld des Geltungsbereichs							
Zu erhaltende Bäume							
1	Sumpfyzypresse (zweistämmig)	<i>Taxodium distichum</i>	280/320	12	x	0	-
Entfallende Bäume							
12	Linde (zweistämmig)	<i>Tilia cordata</i>	90/90	7		2	-
13	Sumpfyzypresse	<i>Taxodium distichum</i>	230	12		1	3
14	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	230	12	x	3	1
Erforderliche Ersatzpflanzung insgesamt							9

* Vitalitätszustand gem. Vitalitätseinschätzung ausgewählter Bäume durch Büro für Landschaftsplanung / Landschaftsarchitektur Henrich + Schoppe, Bremen, August 2017

Vitalitätsstufen-Schlüssel mit den Vitalitätsstufen 0-3, (nach: Roloff, Andreas, Baumkronen – Verständnis und praktische Bedeutung eines komplexen Naturphänomens, Ulmer Verlag Stuttgart 2001)

- 0 Krone harmonisch geschlossen, fast kein Totholz in der Krone
- 1 Kronenmantel an wenigen Stellen zerklüftet, wenig Totholz im Dünnast- und Starkastbereich
- 2 Vermehrt Totholz, Kronenmantel durchsichtig, Bildung einer Sekundärkrone
- 3 Absterben von Ästen, sehr viel Totholz in der Krone

Neuanpflanzungen sollen im rückwärtigen Innenhof vorgenommen werden. Allerdings kann es sich dabei nicht um großkronige Laubbäume handeln, da dieser Bereich durch eine Tiefgarage vollständig unterbaut werden muss und somit der durchwurzelbare Bodenaufbau begrenzt ist. Eine Kompensation der Bäume innerhalb des Geltungsbereichs wird daher nicht möglich sein. Da eine Ersatzpflanzung auch auf dem weiteren Gelände des St. Joseph-Stifts in entsprechendem Umfang nicht möglich ist, wird der erforderliche Bauersatz durch Ersatzpflanzung an anderer Stelle, voraussichtlich auf dem Friedhof Riensberg, im Durchführungsvertrag zum VEP 129 geregelt.

Zum Schutz der als zu erhalten festgesetzten Bäume (Ross-Kastanie und Winter-Linde) wird in der Ausführungsplanung der Freiraumgestaltung im Kronentraufbereich ausreichend nicht versiegelte Fläche freigehalten. Die Gestaltung der Freianlagen richtet sich nach den Höhen der Bäume, um Auffüllen oder Abgraben im Kronentraufbereich zu vermeiden.

Während der Bauphase werden folgende Maßnahmen gem. der geltenden Richtlinien (DIN 18 920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege, Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Landes Bremen) vorgesehen, um den Schutz des Baumes zu gewährleisten:

- Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs durch einen Schutzzaun. Dieser sollte sich in einem Abstand von mind. 1,50 m von der Kronentraufe befinden.
- Der Bereich ist von jeglichen Lagerflächen für Baumaterialien, Maschinen, sowie Befahrung freizuhalten, sodass der Boden nicht verdichtet wird. Sollte ein Befahren des Bereiches unter der Krone nicht zu vermeiden sein, ist eine Baustraße gem. DIN 18920 anzulegen (Schutzvlies, Kies oder Schotter, Abdeckung aus bodendruckmindernden Platten oder Matten).
- Verunreinigungen des Bodens durch Öl, Chemikalien o.Ä. sind unbedingt zu vermeiden.
- Schutz des Stammes durch Lattenummantelung
- Schutz des Wurzelbereichs. Sollten Wurzeln freigelegt werden, sind diese durch Wurzelvorhang zu schützen. Wurzeln, welche stärker als 2 cm sind, dürfen nicht beschädigt werden.
- Bewässerung des Baumes bei Abgrabungen (nur in Handarbeit oder Saugbagger) und Senkung des Grundwasserspiegels.
- Sollten Schnittmaßnahmen an Krone oder Wurzel nötig sein, sind diese mit dem Umweltbetrieb abzusprechen.
- Verlegen von erforderlichen Leitungen durch Unterfahren oder Horizontalspülbohrverfahren

(c) Artenschutz

Für das Plangebiet wurden eine Untersuchung des Faunapotenzials und eine Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange durch das Büro ökologis, Bremen vorgenommen. Dabei wurde der gesamte südöstliche Bereich des Geländes des St. Joseph-Stifts untersucht. Das Untersuchungsgebiet deckt damit einen deutlich größeren Bereich als den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab.

Im Hinblick auf Brutvögel kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Untersuchungsgebiet aufgrund der bereits hohen Versiegelung und Nutzungsintensität und fehlender geeigneter Gehölzstrukturen nur über ein relativ arten- und individuenarmes Inventar verfügt. Wertgebende Arten, d.h. gefährdete, streng geschützte oder ökolo-

gisch anspruchsvollere Spezies fehlen vollständig. Bei den vorkommenden Arten handelt es sich um allgemein häufige „Generalisten“, die in praktisch allen Gärten oder Parks vorkommen und eine insgesamt gering zu bewertende avifaunistische Grundausstattung darstellen.

Aus artenschutzfachlicher bzw. artenschutzrechtlicher Sicht wird ein Bauvorhaben daher als weitgehend unbedenklich eingestuft, da mit der Beseitigung der untersuchten Baumbestände und Grünflächen keine Zerstörung wertvoller Brutvogelhabitate einhergeht und die betreffenden Brutvogelarten recht störungstolerant sind und zeitnah in entsprechend geeignete Ersatzlebensräume (Gehölzstrukturen aus einheimischen Laubbaumarten) umsiedeln würden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hat insbesondere die alte Ross-Kastanie an der Schwachhauser Heerstraße eine höhere Bedeutung. Dieser Baum wird als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt und ist bei Abgang zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10).

Für das Schutzgut Fledermäuse, das im Untersuchungsgebiet durch drei relativ weit verbreitete, allerdings streng geschützte und (bis auf die Zwergfledermaus) durch allgemein gefährdete Arten repräsentiert wird, ist in Anbetracht der Häufigkeiten und der Raumnutzung eine mittlere Bewertung anzunehmen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hat die Baumgruppe im Innenhof Bedeutung für jagende Tiere. Hier wurden die Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus geortet. Auch die efeubewachsenen Laubbäume an der Schwachhauser Heerstraße können für jagende Fledermäuse relevant sein, auch wenn hier keine Individuen festgestellt wurden.

Es ist nicht auszuschließen, dass in einigen Höhlenbäumen auch kleinere Sommerquartiere oder sogar Winterquartiere denkbar sind. Innerhalb des Plangebietes wurde diesbezüglich aber nur die Ross-Kastanie an der Schwachhauser Heerstraße als Baum mit potenziell besiedelbaren Höhlen identifiziert, die als zu erhalten festgesetzt wird. Bei weiteren, insbesondere älteren efeubewachsenen Bäumen ist das Vorhandensein von Höhlen grundsätzlich nicht auszuschließen.

Alle genannten Tierarten sind gemäß BNatSchG entweder „besonders geschützt“ oder „streng geschützt“, d.h. dass deren Lebensstätten während der Fortpflanzungsperioden als unantastbar gelten (Zugriffsverbot gemäß § 44 BNatSchG). Gehölzbestände könnten zur Baufeldräumung folglich nur außerhalb der Brutperiode von Vögeln bzw. der Quartier- und Jagdperiode von Fledermäusen beseitigt werden (Stichwort Sommerfällverbot; 1. März bis 30. September; vgl. § 39, Abs. 2 BNatSchG). Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus ist vor einer Fällung der genannten älteren, zum Teil efeubewachsenen Bäume eine gezielte Höhlenkontrolle vorzunehmen, um einen Verstoß gegen den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Auch die Gebäude sind als potenzielle Sommer- oder Winterquartiere in Betracht zu ziehen (z.B. Dachstühle, Keller usw. mit geeigneten Einflugöffnungen; Fassadenverkleidungen; Spalten, Fugen etc. an Mauerwerken). Daher sind auch diese vor Abriss auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Bei positivem Befund ist eine artenschutzrechtliche Einzelfallprüfung durchzuführen. Bei Negativbefund sind die Höhlen zu verschließen. Die erforderliche Kontrolle auf tatsächliche Fledermausquartiere wird ebenfalls als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da es an großflächigen Glasfassaden häufig zu Vogelkollisionen kommt, wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen, dass für die im Baufeld 4 vorgesehene Glaspassage zwischen dem neuen Ärztehaus und dem Bestandsgebäude an der Schubertstraße eine Verglasung vorzusehen ist, die zur Vermeidung von Vogelkollisionen ge-

eignet ist.

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. Darüber hinaus wird sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichten, die Kosten für die Änderung der Erschließungssituation außerhalb des Geltungsbereichs und der Zu- und Ausfahrten an der Schwachhauser Heerstraße zu tragen.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Für den Fall, dass Kampfmittel beseitigt werden müssen, können der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen. 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.

2. Genderprüfung

Ärztehaus und Krankenhaus dienen gleichermaßen Frauen und Männern zur medizinischen Versorgung und als Arbeitsplatz. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Baumaßnahme der Erschließungsanlagen werden Arztpraxen im sogenannten kleinen Ärztehaus beeinträchtigt, darunter u.a. einer Praxis für Gynäkologie und eine Praxis für Pränatalmedizin. Patientinnen sind daher stärker von diesen Einschränkungen betroffen. Durch den Vorhabenträger werden Angebote gemacht, um diese Einschränkungen möglichst gering zu halten.

Weitergehende genderspezifische Belange zu baulichen Maßnahmen innerhalb der Gebäude werden in der Umsetzungsplanung berücksichtigt.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen,

.....
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

Verein für das St. Joseph-Stift


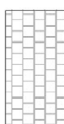






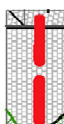
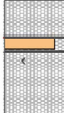
.....

Bremen,

Anlagen zur Information

- Anlage 1 : Lageplan
- Anlagen 2a-2d: Ansichten Süd, West, Ost
- Anlagen 3a/b: Schnitte
- Anlagen 4a-h: Grundrisse EG, 1.-5. OG, Dach, UG
- Anlagen 5 a/b: Perspektiven Bettenhaus I

LEGENDE

	Wiesenansaat		Pflasterbelag
	Gräser- und Staudenansatz		Edalith Bodenbelag, Innenhof
	Klinkermauer		Radweg, Neuplanung
	Bestandsbaum		Gehweg, Neuplanung
	Gehölz Neuplanung		Geltungsbereich VEP
	Sitzbank		

PROJEKT

St. Joseph-Stift, Bremen Neubau eines Ärztehauses

BAUHERR

St. Joseph-Stift Bremen
Schwachhauser Heerstraße 54
28209 Bremen

BEARBEITUNG

LAND
LANDSCAPE ARCHITECTURE NATURE DEVELOPMENT
LAND Germany GmbH
Birkenstraße 47a
40233 Düsseldorf
T +49.211.2394780
germany@landsrl.com

ZEICHNUNG

Lageplan - Bereich Apartementhaus

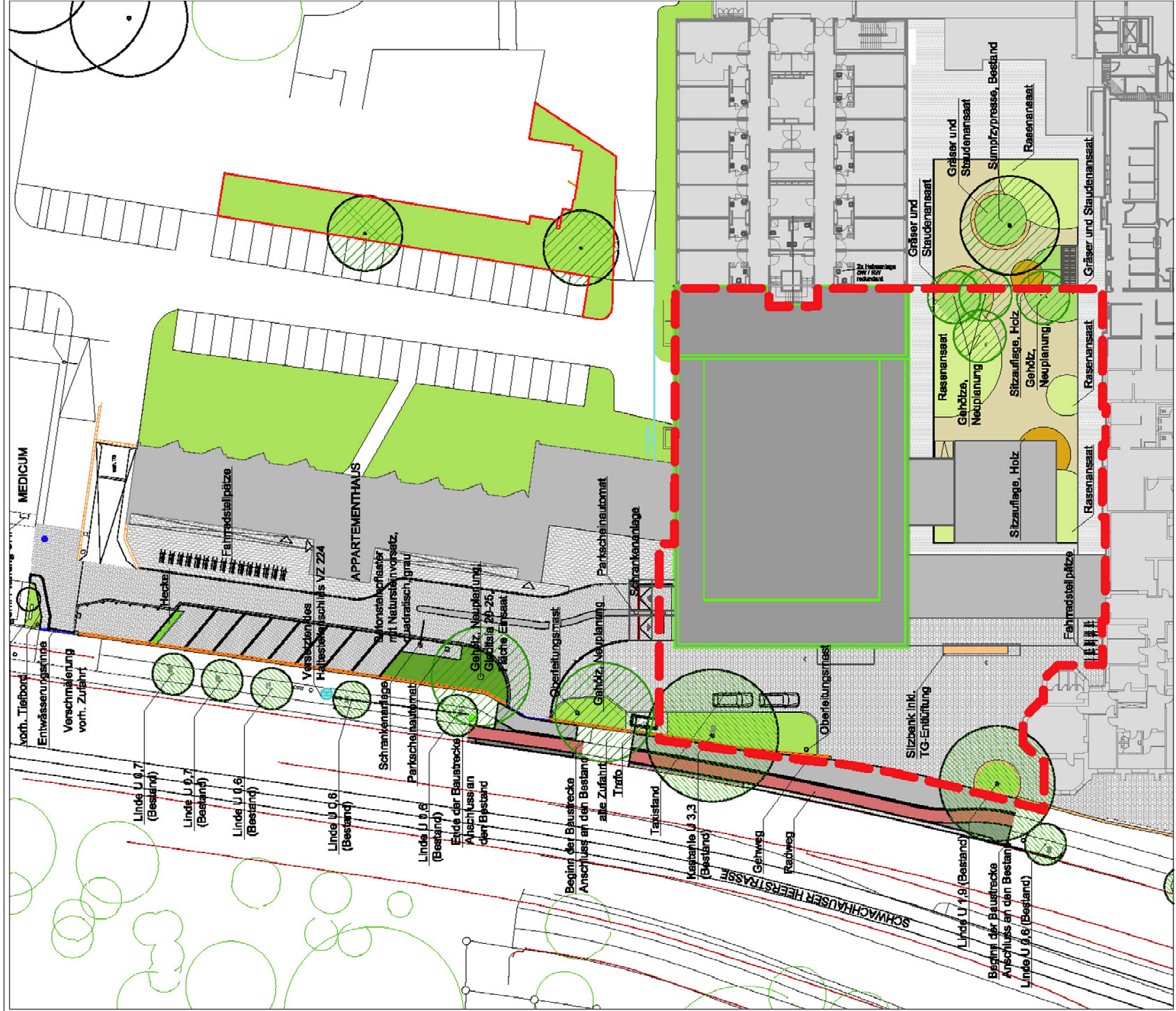
LEISTUNGSPHASE

Entwurf

PLAN-NR.: 01	GEZEICHNET: JS	Freigabe Bauherr
M: 1:500	BEARBEITET: MT	
HÖHENBEZUG: +/- 0,00 INN	GEPRÜFT: MTH/LS	
DATUM: 18.12.2017	INDEX: 01	Datum, Unterschrift
VERMERKE:		VORABZUG

ANLAGE 1

BLATTGRÖSSE: 420 mm x 594 mm



ANLAGE 2a



ANLAGE 2b



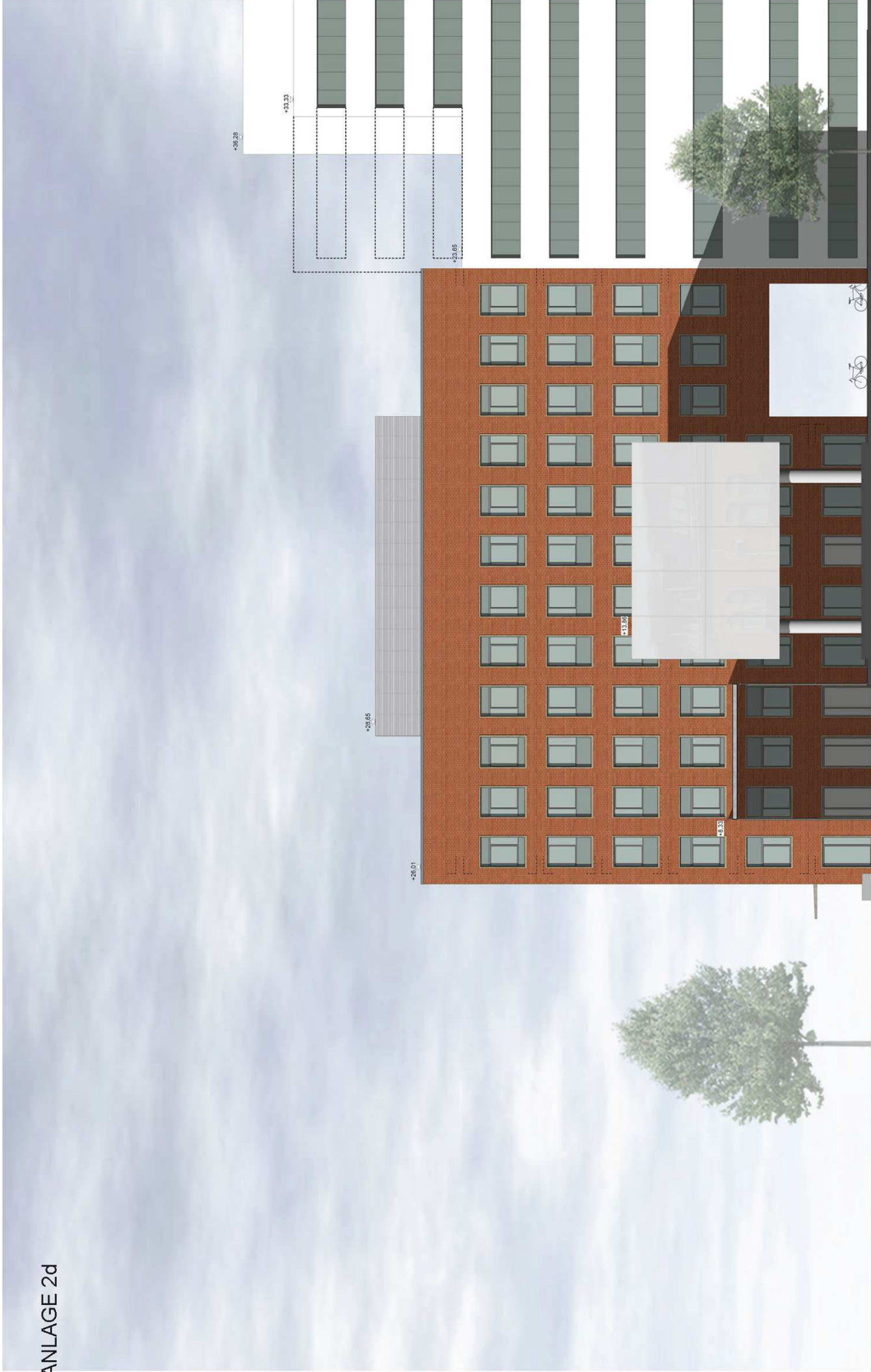
Verein für das
St. Joseph-Stift Bremer

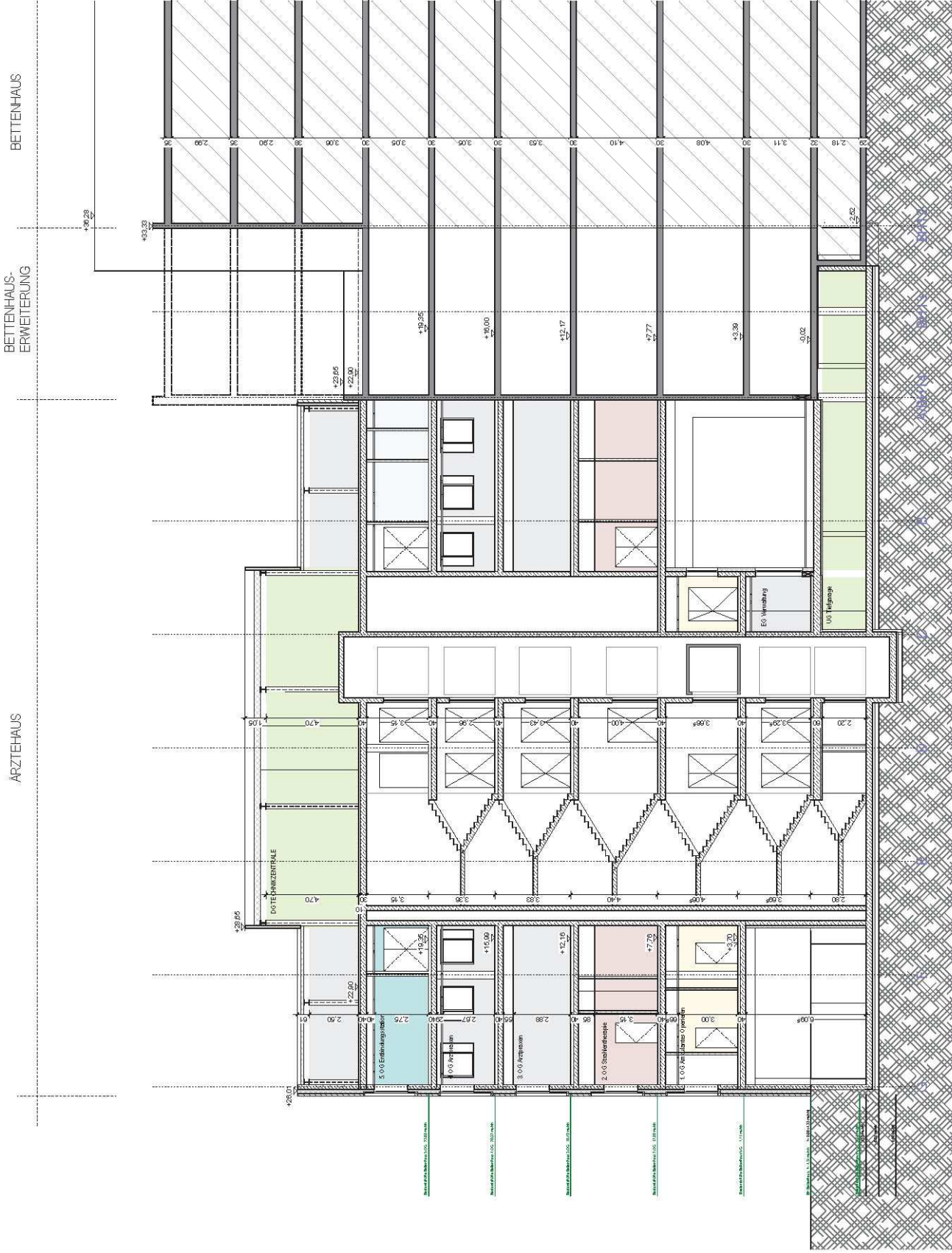
NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES

Ansicht Süden

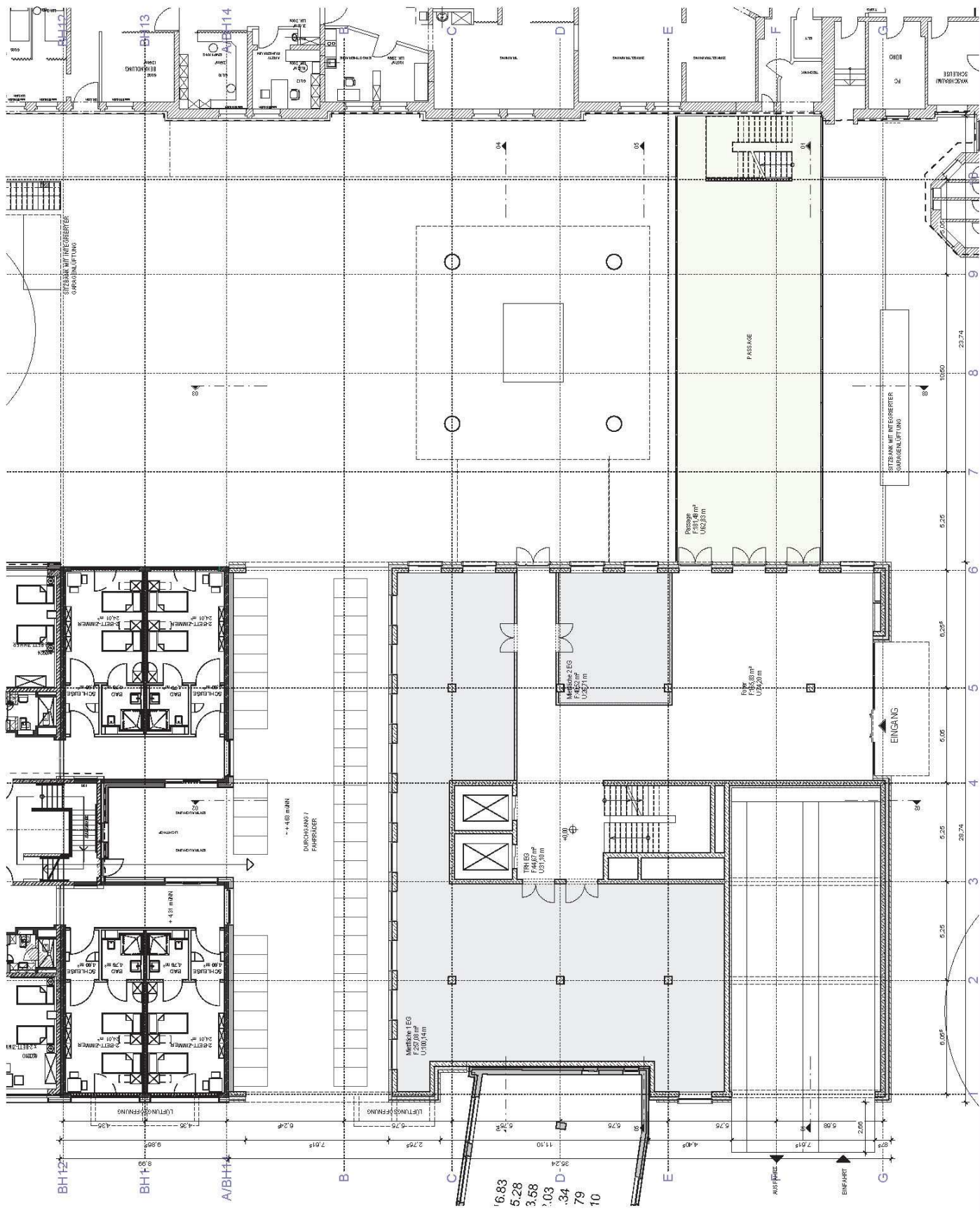
ANLAGE 2c



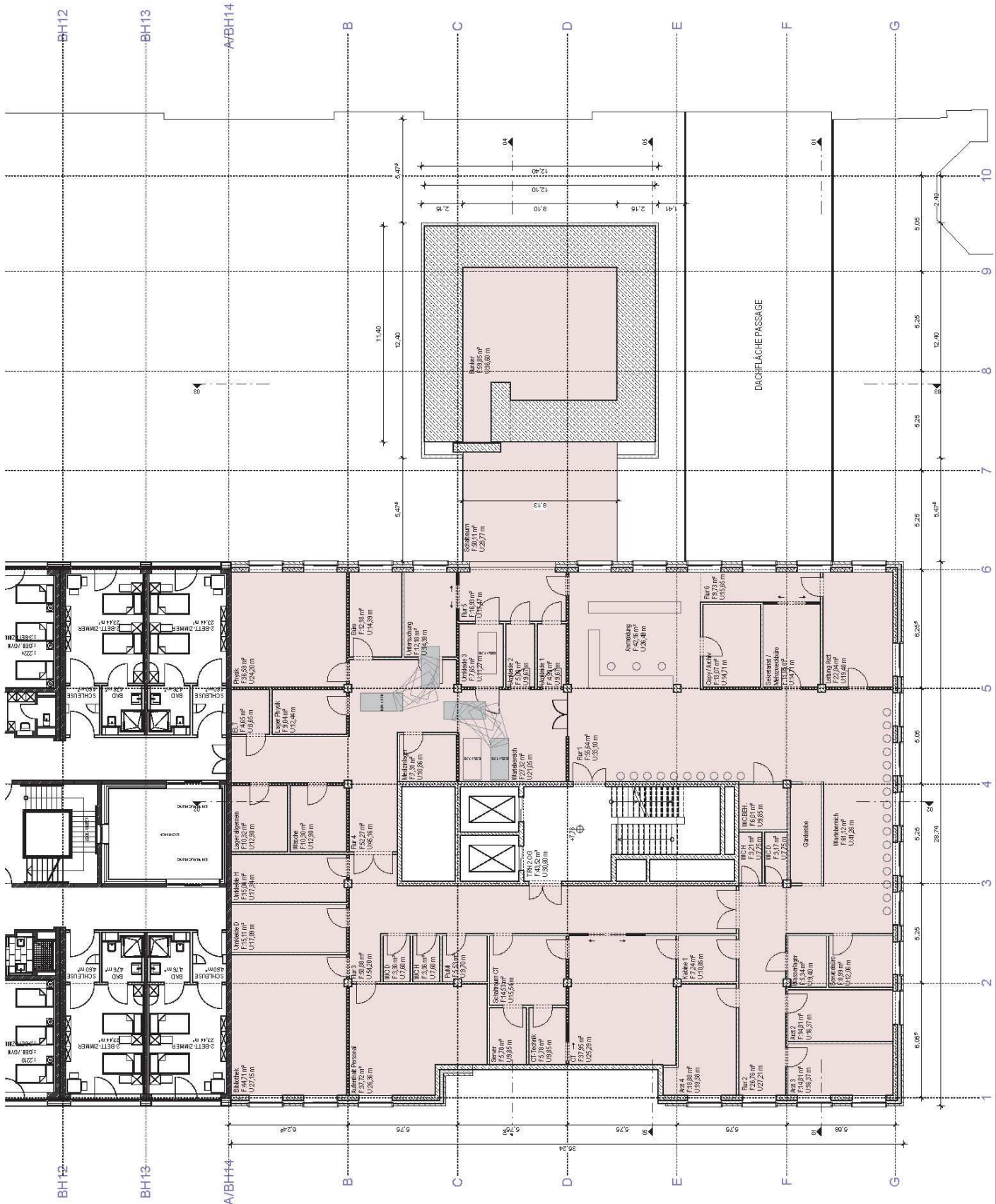




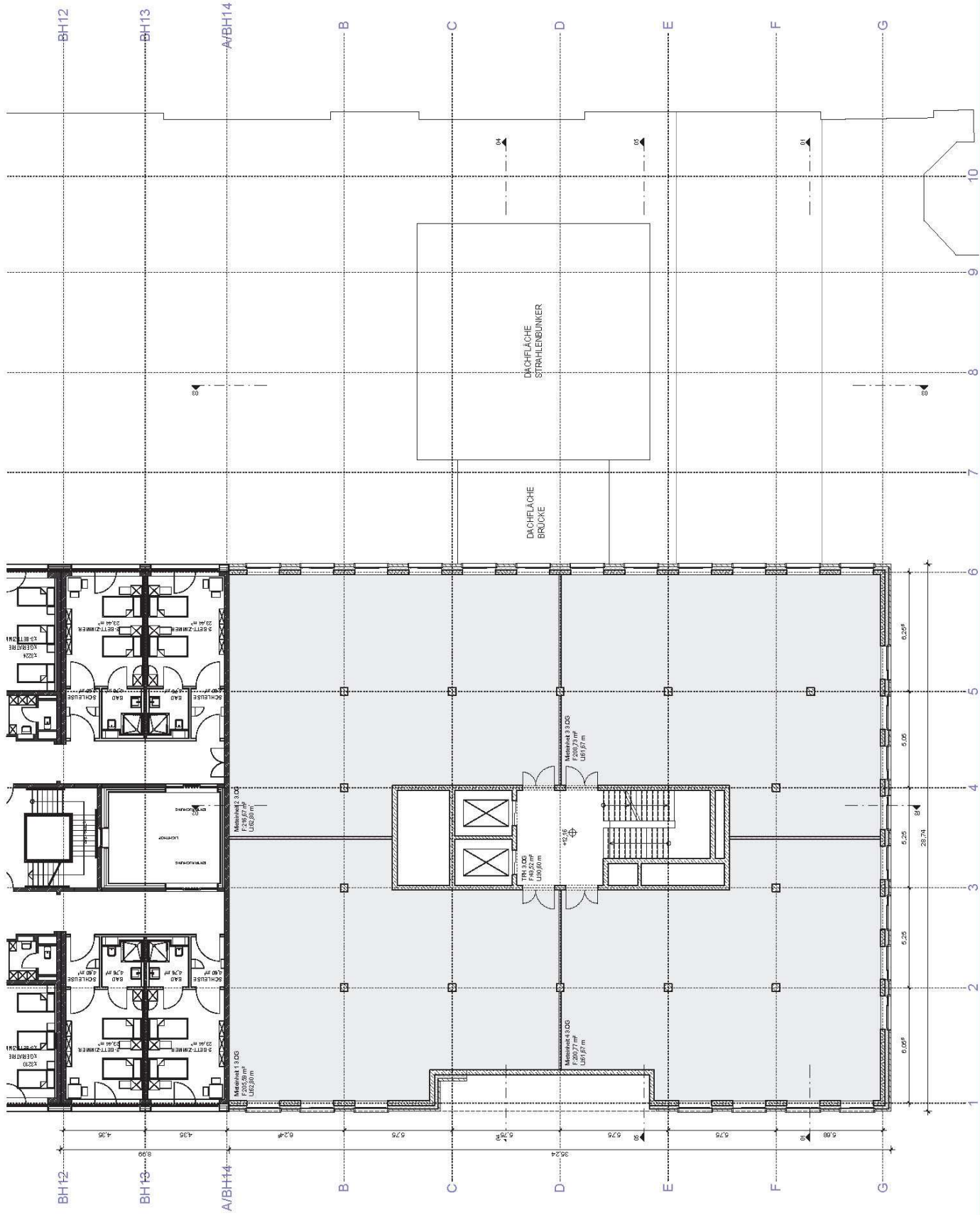
ANLAGE 4a



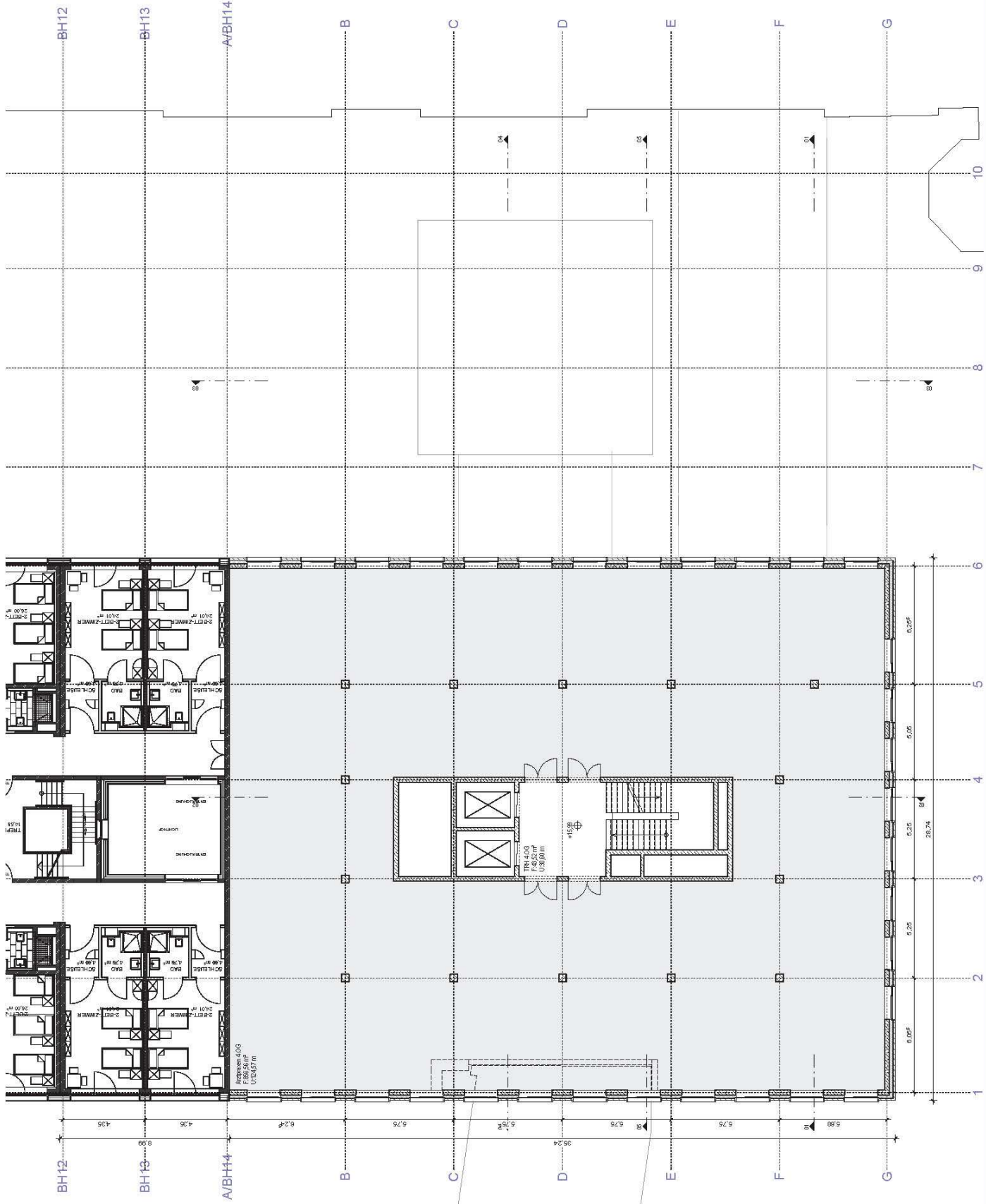
16,83
5,28
3,58
3,03
3,34
11,10
35,24
7,9
10



ANLAGE 4d



ANLAGE 4e

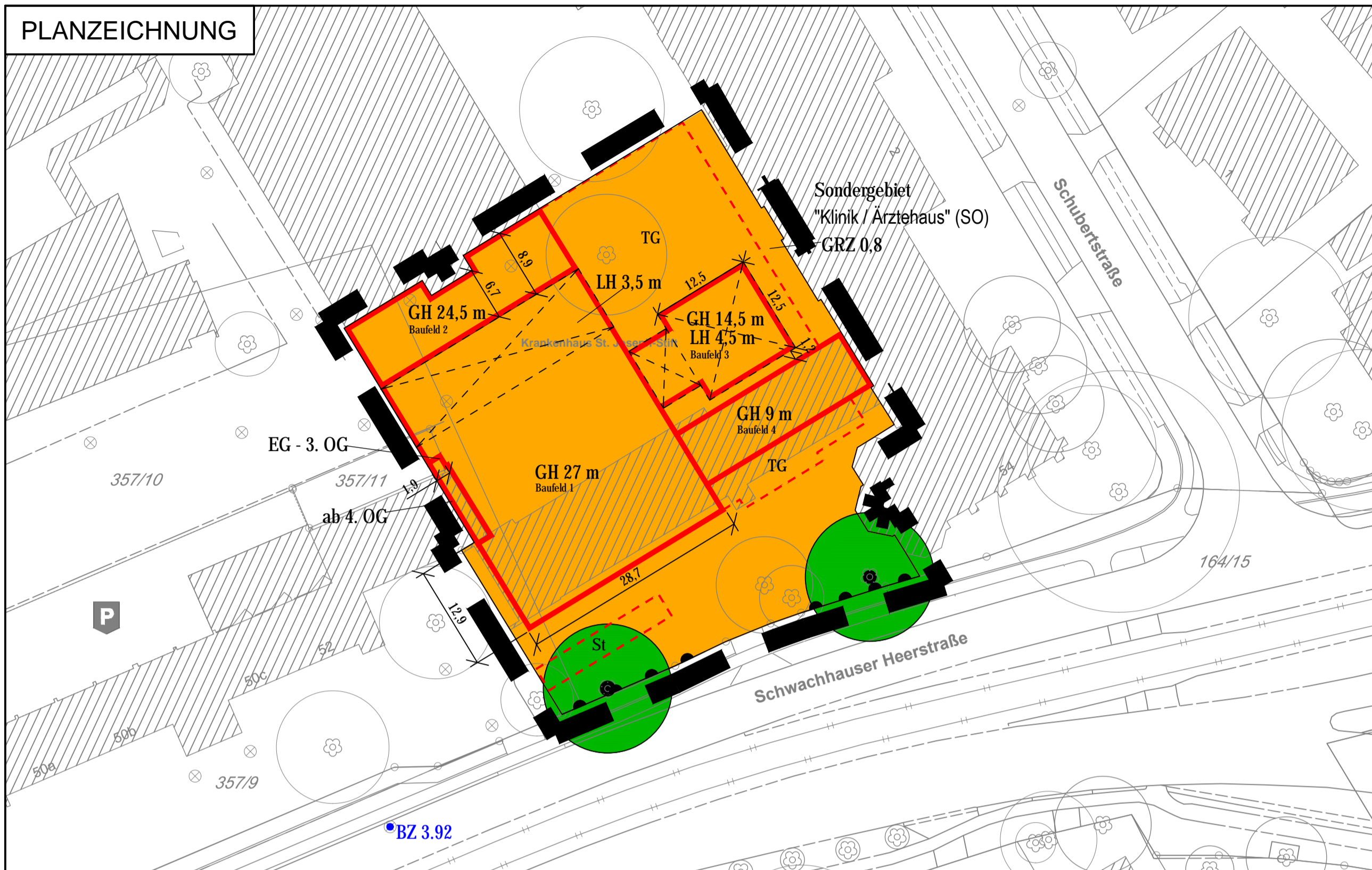




ANLAGE 5b

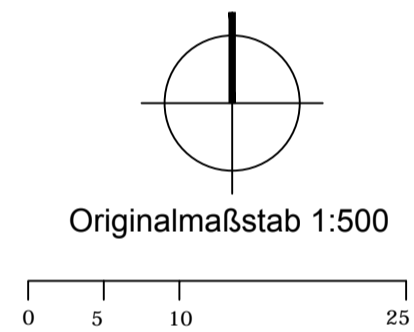


PLANZEICHNUNG



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. Stand vom Juni 2017
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 17.07.2017
Geoinformation Bremen
Im Auftrag
gez. Meyer
(Abteilungsleiter)



Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 16.10.1990 – Brem. GBl. S. 313)
©GeoBasis-DE/Geoinformation Bremen/2017/17131017.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

sonstiges Sondergebiet "Klinik/ Ärztehaus"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- GH 27 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt
- LH 3,5 m lichte Höhe unter der baulichen Anlage als Mindestmaß in Metern über Geländeoberkante

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND BAUWEISE

Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

zu erhaltender Baum, bei Abgang zu ersetzen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung:

TG Tiefgarage
St oberirdische Stellplätze (Taxen)

Luftgeschoss / Durchfahrt

12,50 Bemaßung von Abständen in Metern (Darstellung ohne Normcharakter)

BZ 3.92 Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe in Metern über Normalnull

Baufeld 1 Kennzeichnung der Baufelder

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Das sonstige Sondergebiet "Klinik / Ärztehaus" (SO K) dient der Unterbringung eines Ärztehauses und der Erweiterung des Krankenhauses. Es sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung folgende Nutzungen zulässig:
 - Kliniken für ambulante und stationäre Behandlungen,
 - Praxen und sonstige Räume für Ärzte und sonstige freie Berufe im Gesundheitswesen,
 - Büro und Verwaltung im Zusammenhang mit der Kliniknutzung,
 - sowie Betriebe oder Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
 Ausnahmsweise können Läden und Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, sofern sie der Versorgung des Sondergebietes dienen und im Umfang der Sondergebietsnutzung deutlich untergeordnet sind.
- Für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und unterirdischen Stellplätzen (Tiefgaragen) ist eine Überschreitung der GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- Stellplätze für Kfz sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, in der Tiefgarage sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Von den festgesetzten Baulinien der Baufelder 3 und 4 darf um bis zu 0,2 m zurückgewichen werden.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete technische Aufbauten und Treppenausstiege ist zulässig, wenn diese die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht mehr als 2,5 m überschreiten und zur Schwachhauser Heerstraße mindestens 8 m, zu den übrigen Seiten mindestens 6 m von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abrücken. Abweichend gilt für Solaranlagen ein Mindestabstand von 1,5 m zu den Gebäudeaußenkanten, wenn sie die Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,5 m überschreiten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solaranlagen, sowie Treppenausstiege sind einzuhausen.
- Für das Baufeld 2 kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 34 m über Bezugspunkt zugelassen werden, wenn diese Überschreitung im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.
- Dächer sind statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Ersatzpflanzung ist jeweils ein großkroniger standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen einen Meter über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- An den zur Schwachhauser Heerstraße ausgerichteten Fassaden ist durch Straßen- und Schienenverkehr mit Lärmpegeln von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts zu rechnen. Durch bauliche oder technische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 35 dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird. Für Patientenzimmer gilt zusätzlich die Anforderung, dass durch bauliche oder technische Maßnahmen sicherzustellen ist, dass ein Innenraumpegel von 25 dB(A) in der Nachtzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis der konkret erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

HINWEISE

Kampfmittel: In dem Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.
Archäologie: Sollten bei Erarbeiten oder Bauarbeiten im Plangebiet archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Frei Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.
Artenschutz: Die Bestimmungen des Artenschutzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Gehölze dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres nicht gefällt werden. Im Vorfeld von Baumfällungen sind die jeweiligen Bäume mit einer gezielten Höhlenkontrolle im Hinblick auf einen Fledermausbesatz zu untersuchen. Maximal 3 Tage vor Abrissbeginn von im Plangebiet bestehenden Gebäuden ist eine Kontrolle auf mögliche Brutplätze und Fledermausvorkommen und bei positivem Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchzuführen. Bei Negativbefund sind die Baumhöhlen zu verschließen.
Baumschutz: Die Bestimmungen der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen in ihrer jeweils gültigen Fassung bleiben unberührt.
Denkmalschutz: Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 129 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Ärztehauses mit ergänzender Krankenhausnutzung und die Erweiterung des Bettenhauses I auf dem Gelände des St. Joseph-Stifts an der Schwachhauser Heerstraße zwischen Schubertstraße und Lüder-von-Bentheim-Straße in Bremen-Schwachhausen

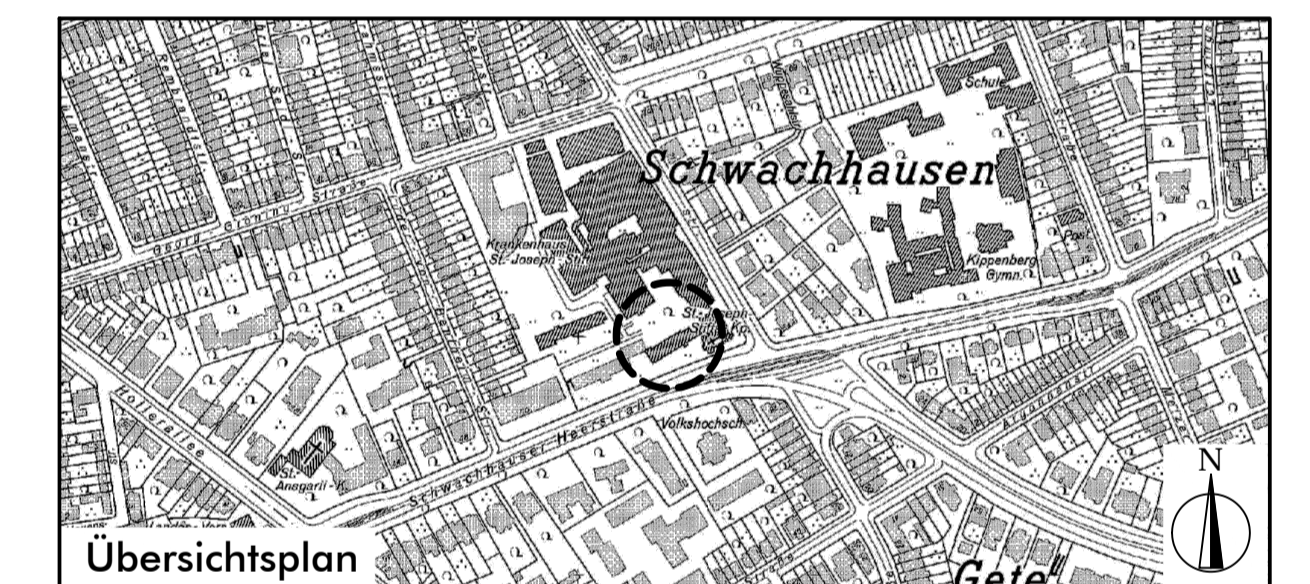
(Bearbeitungsstand: 10.01.2018)

Für Entwurf und Aufstellung: BPW baumgart-partner
Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Bremen, den

Vorhabenträgerin: Verein für das St. Joseph-Stift
Schwachhauser Heerstr. 54
28209 Bremen

Bremen, den



Der Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Der Plan hat im Ortsamt Schwachhausen/Vahr vom bis öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

Senator Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Verfahren: Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 129