

Bremen, 30. August 2017

Telefon: 361-6010 (Herr Dierks)  
361-4821 (Frau Holstein)

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung, Energie und Land-  
wirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/312  
Tagesordnungspunkt

**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: 11.08.2017)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

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

Dieses beschleunigte Verfahren ist zulässig, selbst wenn der umfassendere, mittelfristige Bebauungsplan für das St. Joseph-Stift mit in den Blick genommen wird. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche wird durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht überschritten. Ein „Zusammenrechnen“ mit der Fläche des größeren, umfassenden Planes ist nicht notwendig.

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

#### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan 129 ist am 04.05.2017 vom Ortsamt Schwachhausen/ Vahr eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. 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.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

#### 5. Durchführungsvertrag

Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadtgemeinde Bremen ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zu schließen, in dem sich die Vorhabenträgerin u.a. zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

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

D) Abstimmungen

Die Planung ist dem Beirat Schwachhausen/ Vahr am 10. Januar 2017 sowie am 4. Mai 2017 im Zuge der Einwohnerversammlung vorgestellt worden. Der Beirat hat die Planung zur Kenntnis genommen.

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

**II. Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für den Geltungsbereich des anliegenden Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 129 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem 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: 11.08.2017) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene 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: 11.08.2017) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

#### Anlagen

- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129 (Bearbeitungsstand: 11.08.2017)
- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 129 (Bearbeitungsstand: 11.08.2017)

# 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: 11.08.2017)**

## **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 m<sup>2</sup> 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 Planzeichnung.

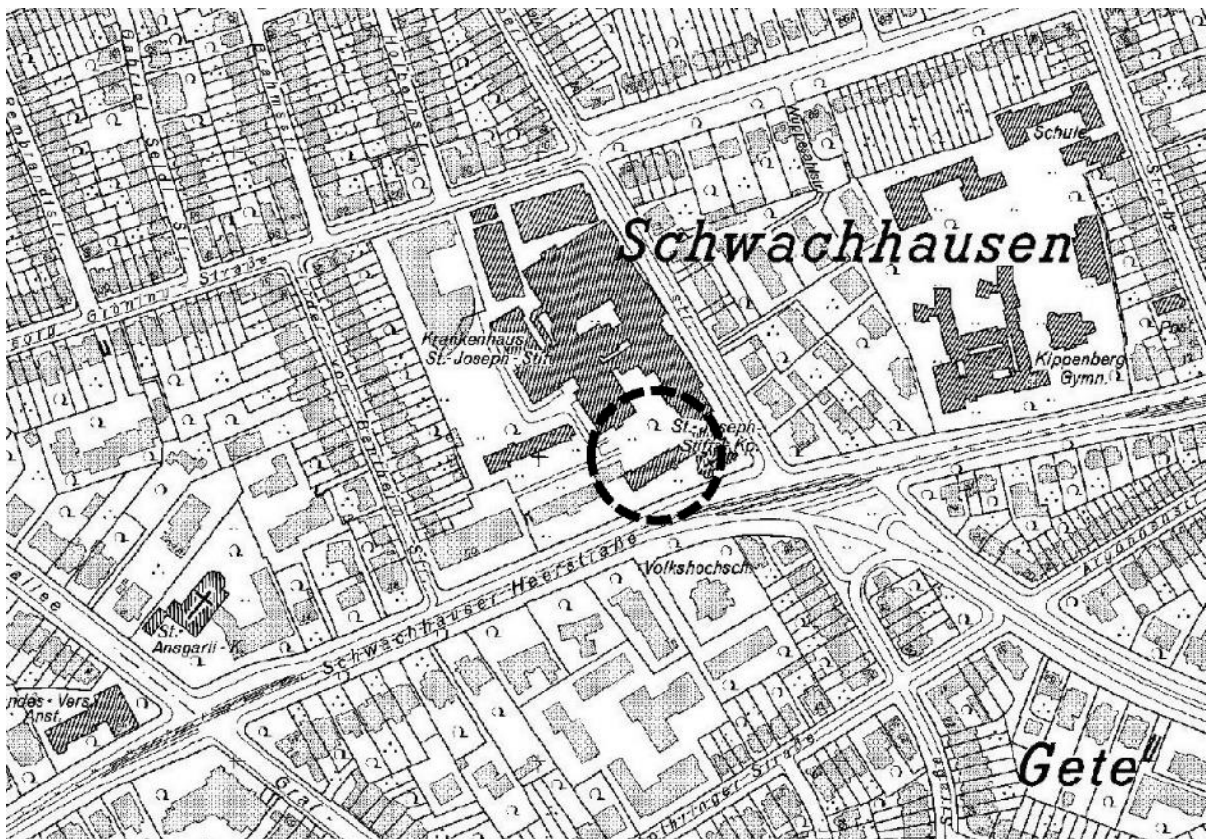


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle: DGK 5; Geoinformation Bremen)

## 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 VEP 129 befindet sich gegenwärtig entlang der Schwachhauser Heerstraße ein fünfgeschossiges Verwaltungsgebäude des St. Joseph-Stift, 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. 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.

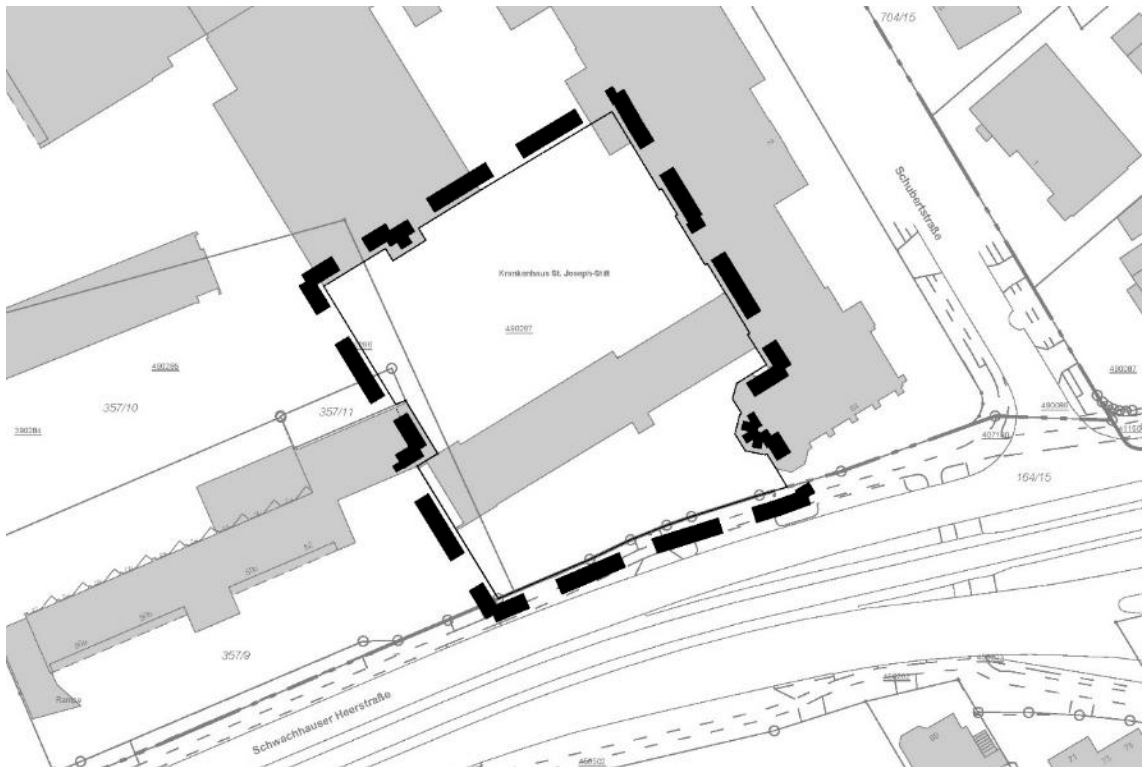


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs des VEP 129 (ohne Maßstab)

### 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. Dieses 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-Stift 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 m<sup>2</sup>. 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, als auch die Gestaltung des Freiraums und der Fassade sind Ergebnis eines Abstimmungsprozesses im Gestaltungsgremium.

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 Ver-



bindung 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.

## **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 insbesondere 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,
- Betriebe oder Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen,
- sowie dem Gebiet dienende Stellplätze und Nebenanlagen.

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 bleibt damit innerhalb 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 und Baugrenzen sowie die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen hinreichend bestimmt ist und eine Volumenbegrenzung sichert. Die überschlägige Berechnung der GFZ innerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen und der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse für das geplante Gebäude ergibt eine GFZ von 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 dies erfordern, 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 Belichtung und Belüftung erfolgt.

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 Anlage 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 Durchfahrbarkeit für die Feuerwehr 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 auch 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 neugeschossige Bestandsgebäude in seiner städtebaulichen Wahrnehmbarkeit zu-

rück. 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 und Baugrenzen 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 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 und den Verzicht auf Fensteröffnungen 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 durch die 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 Stellplätze 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 dem als zu erhalten festgesetzten Baum von einer Versiegelung weitgehend freigehalten werden soll, wird hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Der FußgängerInnenverkehr wird von der Schwachhauser Heerstraße und der dort gelegenen Haltestelle über einen großen 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 medicum (Schwachhauser Heerstraße 50) weiterhin ausreichend 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 56 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.

Für das Vorhaben selbst besteht innerhalb des Geltungsbereichs somit ein Defizit von 3 Stellplätzen. Die Ermittlung der Stellplätze für das Gesamtgelände des Krankenhauses St. Joseph-Stift hat, unter Berücksichtigung der auf der Stellplatzanlage vor dem Gebäude Schwachhauser Heerstraße 50a-52 entfallenden Stellplätze eine Stellplatzreserve ergeben, so dass die fehlenden drei Stellplätze im Geltungsbereich an anderer Stelle auf dem Krankenhausgelände nachgewiesen werden können.

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

Aus Sicht der Feuerwehr bestehen keine Bedenken gegen die Planungen, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden. Die Feuerwehrezufahrt von der Schwachhau-

ser 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.

#### **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) 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. Ent-

lang der vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten (östliche 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 40 dB(A) tags nicht überschritten wird. Werden auch Patientenzimmer, die der Übernachtung dienen, 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. Der Wert von 40 dB(A) tags für Aufenthaltsräume entspricht dem oberen Ende des Schutzanspruchs für Aufenthaltsräume der einschlägigen Regelwerke und ermöglicht eine ungestörte Unterhaltung im Innenraum. 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. 9).

Auf dem Glasverbindungsbau (Baufeld 4) soll eine Dachbegrünung angelegt werden. Hierdurch kann ein Teil des anfallenden Regenwassers zurückgehalten und zeitverzögert 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 keine 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 GeoInformation 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 m<sup>2</sup> 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 Innen-



hof 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 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

Gemäß Bremischer Baumschutzverordnung (BremBaumSchV) sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 120 cm in einer Höhe von 1 m geschützt. Darüber hinaus sind einige weitere Baumarten wie z.B. Eiben bereits ab einem Stammumfang von 90 cm geschützt.

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. Dabei werden historisch gewachsene bauliche Strukturen sowie identitätsstiftende Großbäume behutsam integriert und inszeniert. Die Kapelle wird an der Schwachhauser Heerstraße freigestellt. Als vegetatives Pendant dazu soll die Rosskastanie vor dem neuen Ärztehaus erhalten bleiben. 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 einige Baumstandorte erforderlich.

Nach § 6 Bremische Baumschutzverordnung (BremBaumSchV) soll die zuständige Naturschutzbehörde die Beseitigung von Bäumen gestatten, sofern eine nach einem Be-

bauungsplan 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:

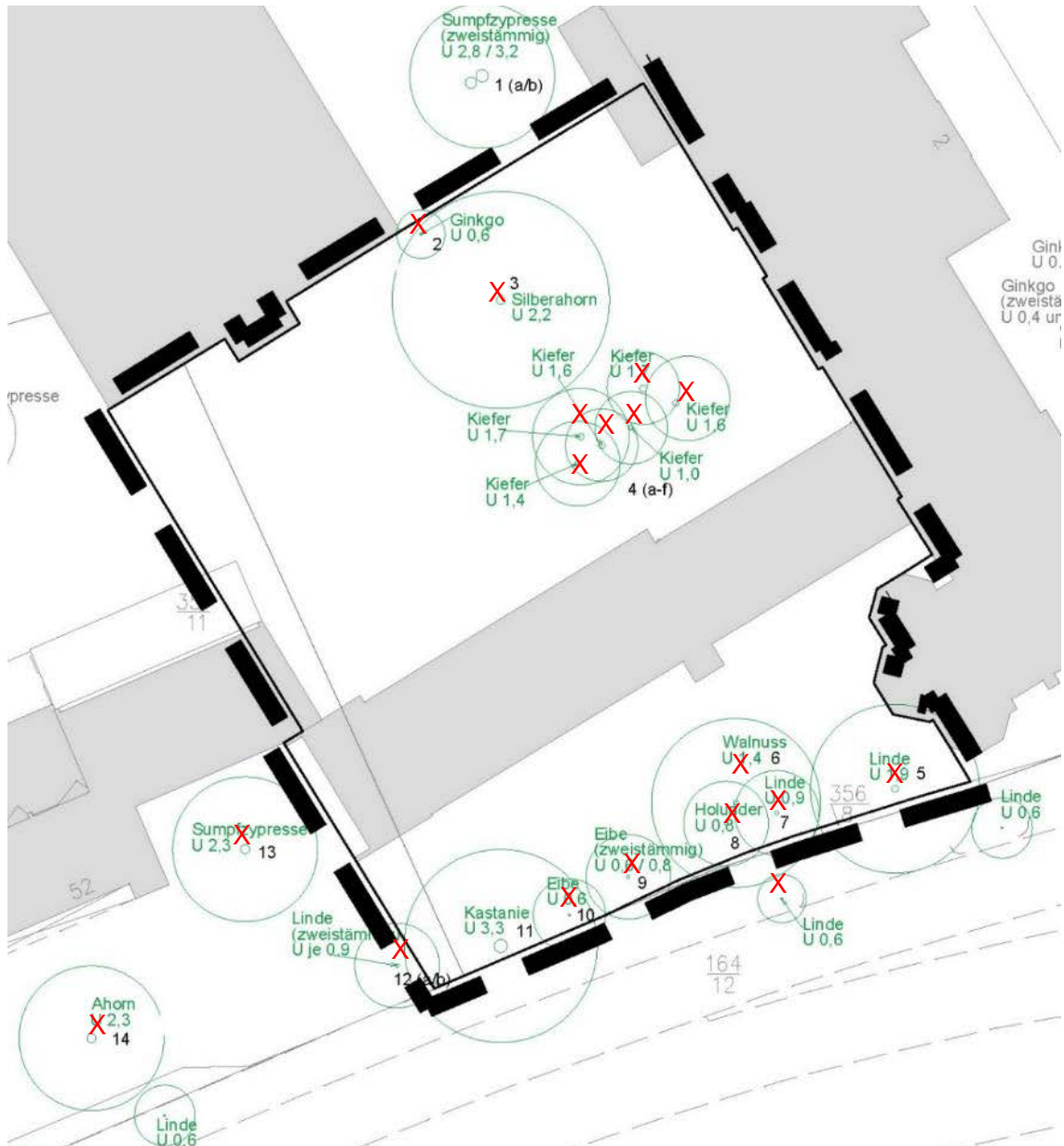


Abb. 3: Übersicht Baumstandorte (ohne Maßstab, mit Geltungsbereich des VEP 129 (gestrichelte Linie))

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.

Tab. 1: Zu erhaltende und entfallende Bäume im Geltungsbereich des VE 129 und Umfeld mit Vitalitätszustand (Prof. Thomas Heinrich, Vitalitätseinschätzung ausgewählter Bäume, Bremen, August 2017)

Nr.	Art	Species	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Geschützt gem. Brem BaumSchV	Vitalitätszustand*	Ersatzpflanzung
<b>Innerhalb des Geltungsbereichs</b>							
<b>Zu erhaltende Bäume</b>							
11	Ross-Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	330	16	x	0 (1)	-
<b>Entfallende Bäume</b>							
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		-	-
5	Linde	<i>Tilia cordata</i>	190	14	x	0	2
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
<b>Im Umfeld des Geltungsbereichs</b>							
<b>Zu erhaltende Bäume</b>							
1	Sumpfyzypresse (zweistämmig)	<i>Taxodium distichum</i>	280/320	12	x	0	-
<b>Entfallende Bäume</b>							
12	Linde (zweistämmig)	<i>Tilia cordata</i>	90/90	7	x	2	2
13	Sumpfyzypresse	<i>Taxodium distichum</i>	230	12	x	1	3
14	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	230	12	x	3	1
<b>Erforderliche Ersatzpflanzung insgesamt</b>							<b>13</b>

\* 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 des als zu erhalten festgesetzten Baumes (Ross-Kastanie) wird in der Ausführungsplanung der Freiraumgestaltung 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. 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, durch Wurzelvorhang. 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 ökologisch 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, efeubewachsene 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, 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.

## **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**

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

sche 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

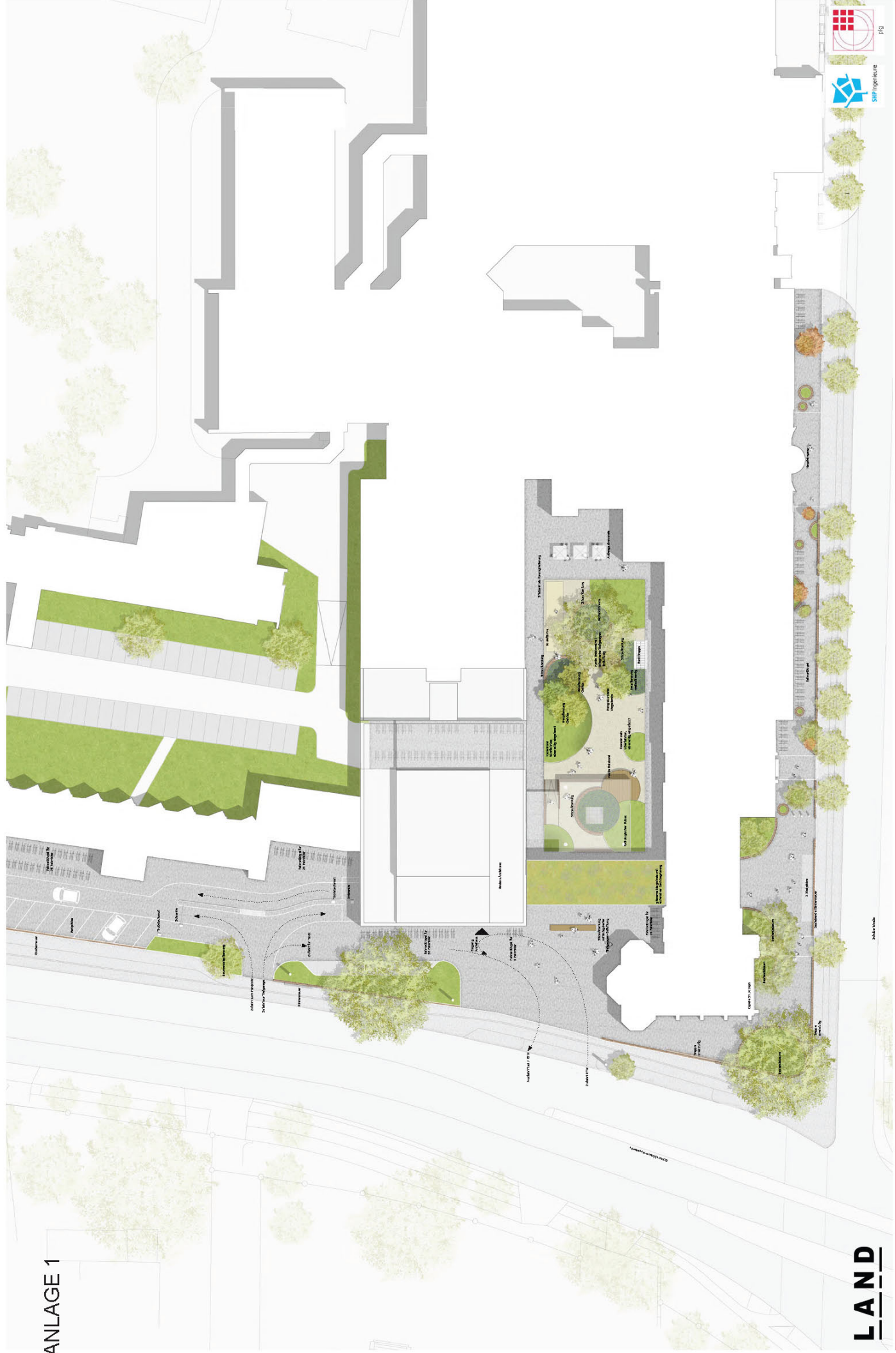
Bremen,

.....

#### **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

# ANLAGE 1



**LAND**

# ANLAGE 2a





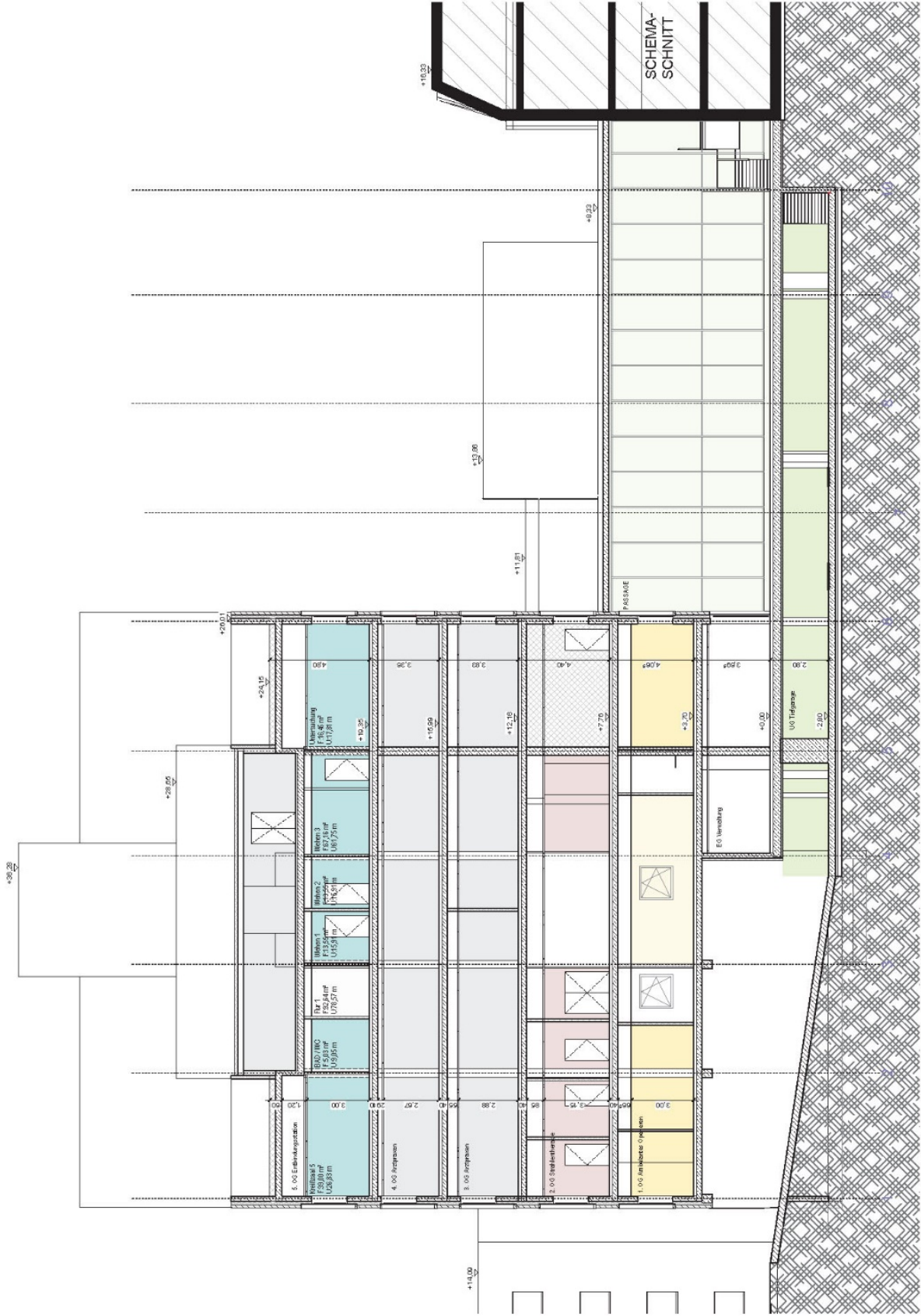
# ANLAGE 2b

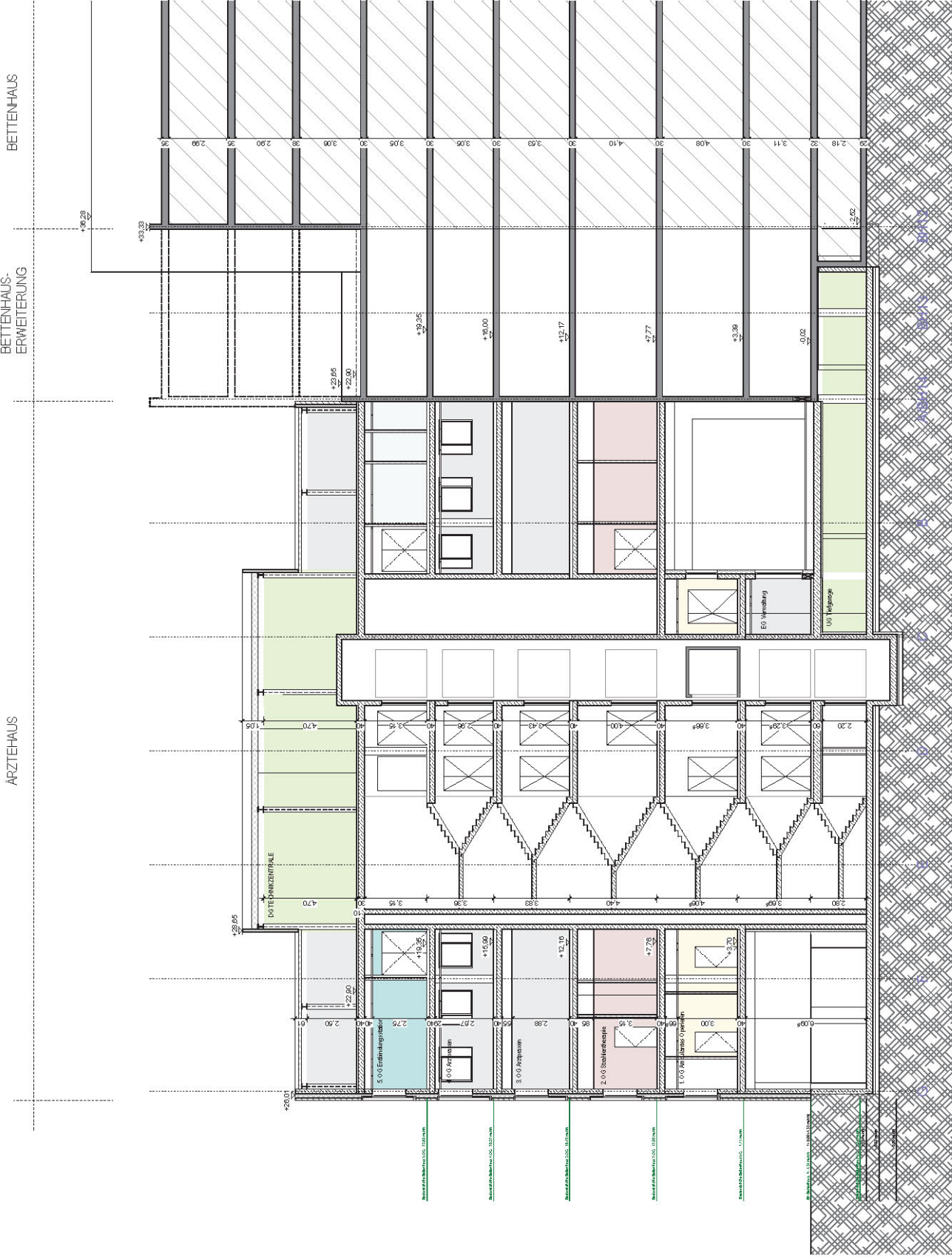


# ANLAGE 2c

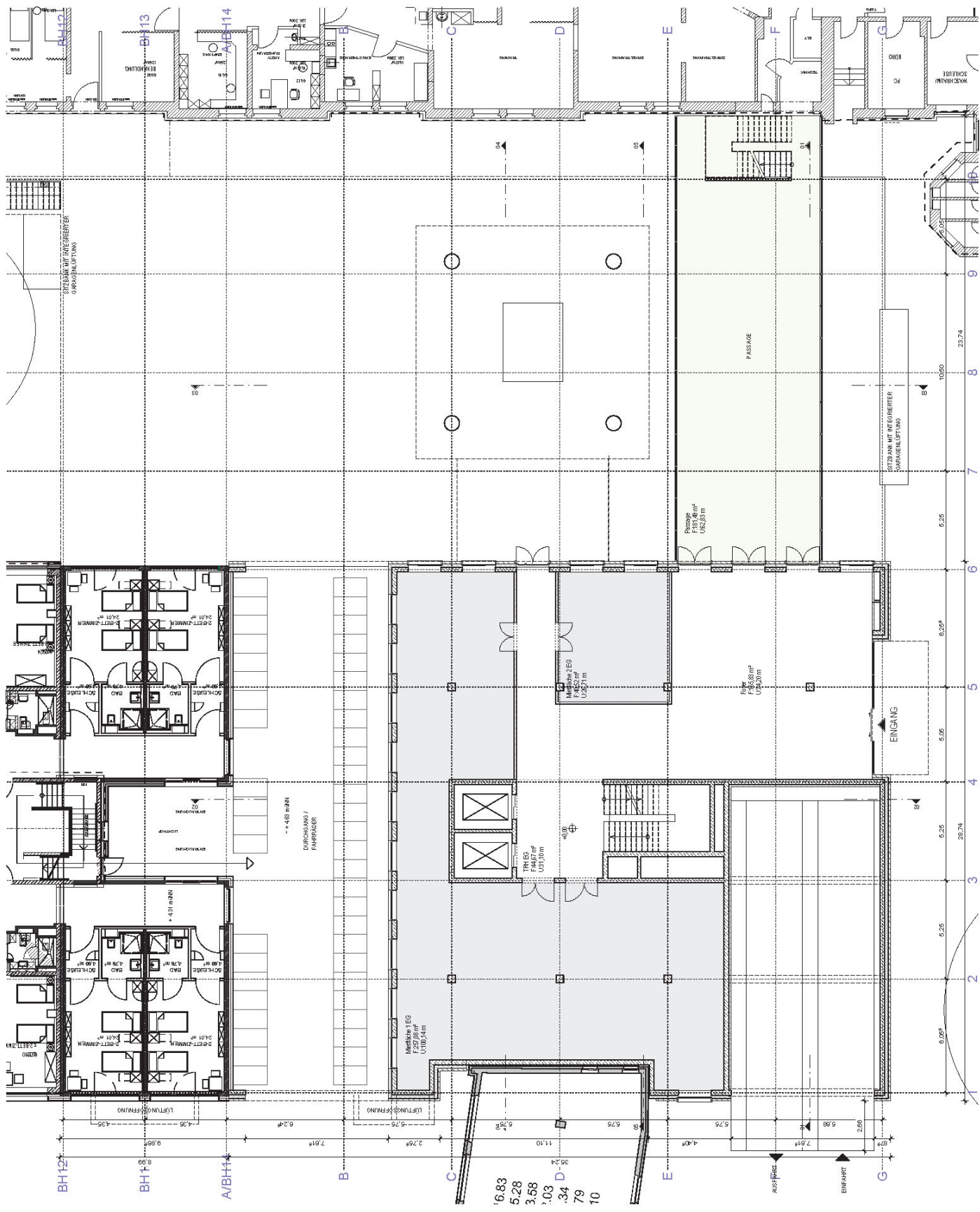




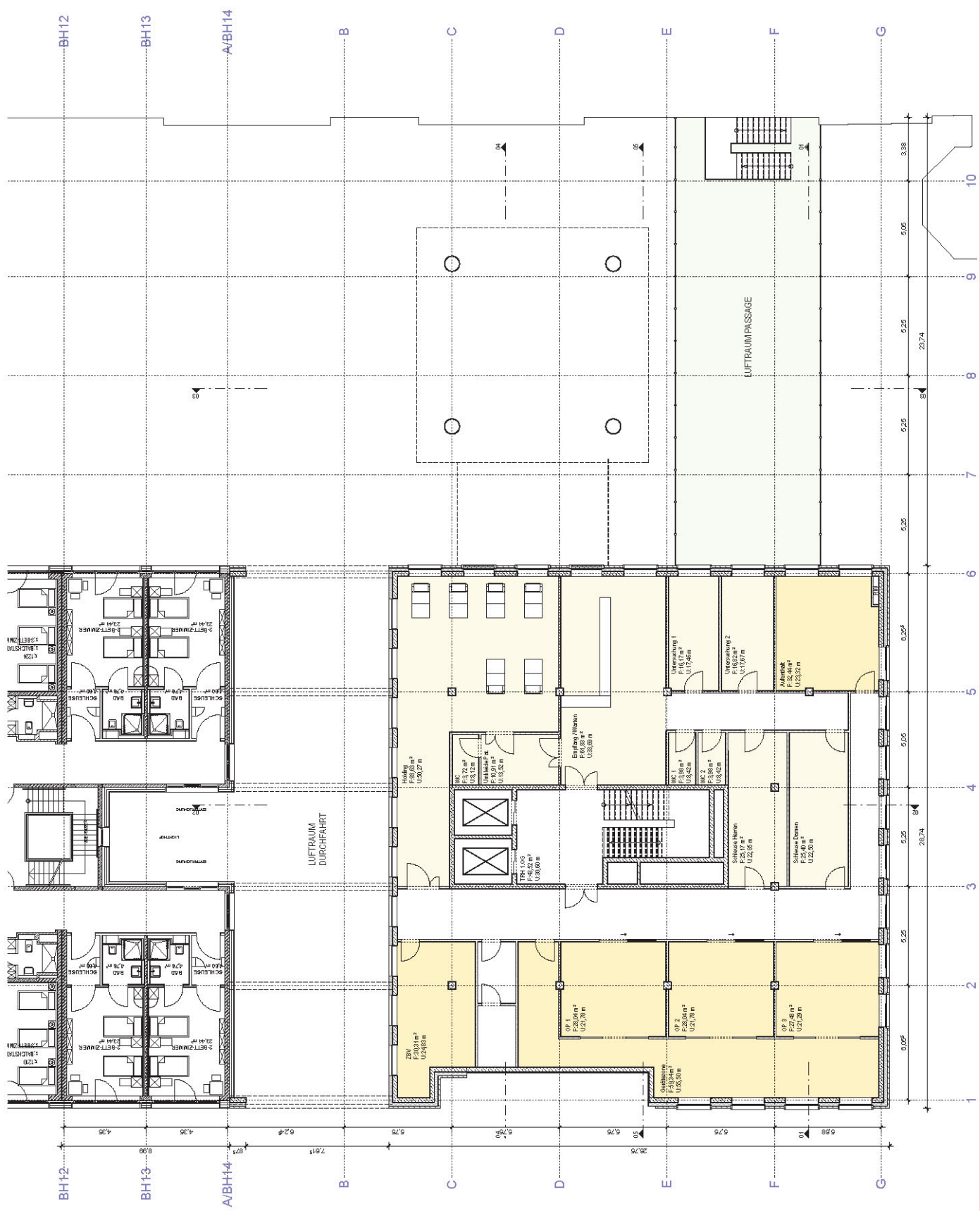




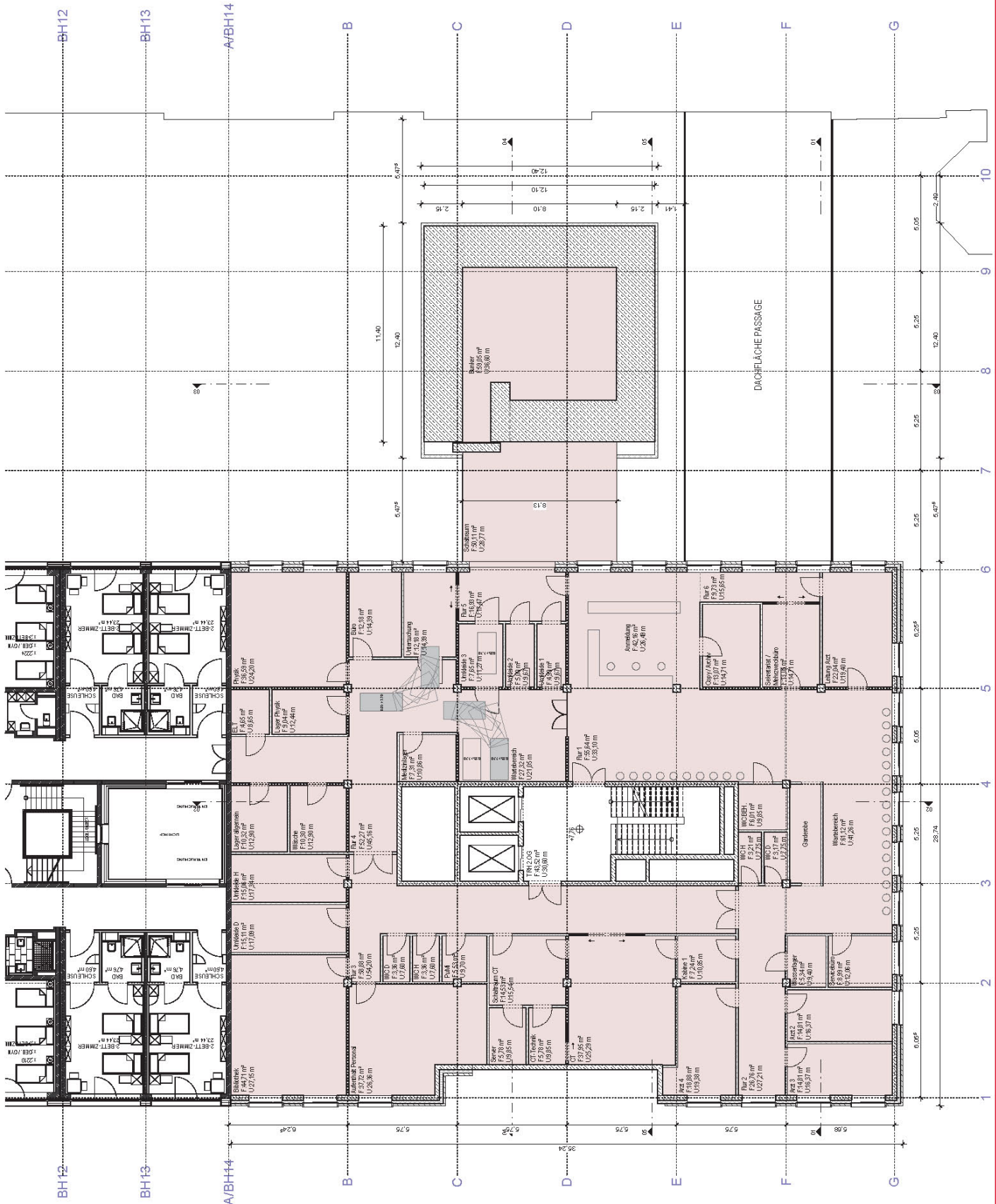
# ANLAGE 4a



16.83	5.28	3.58	1.03	3.34	35.24	11.10	6.75	4.45	5.75	7.61	5.88	2.86
D	C	B	A	1	2	3	4	5	6	7	8	9

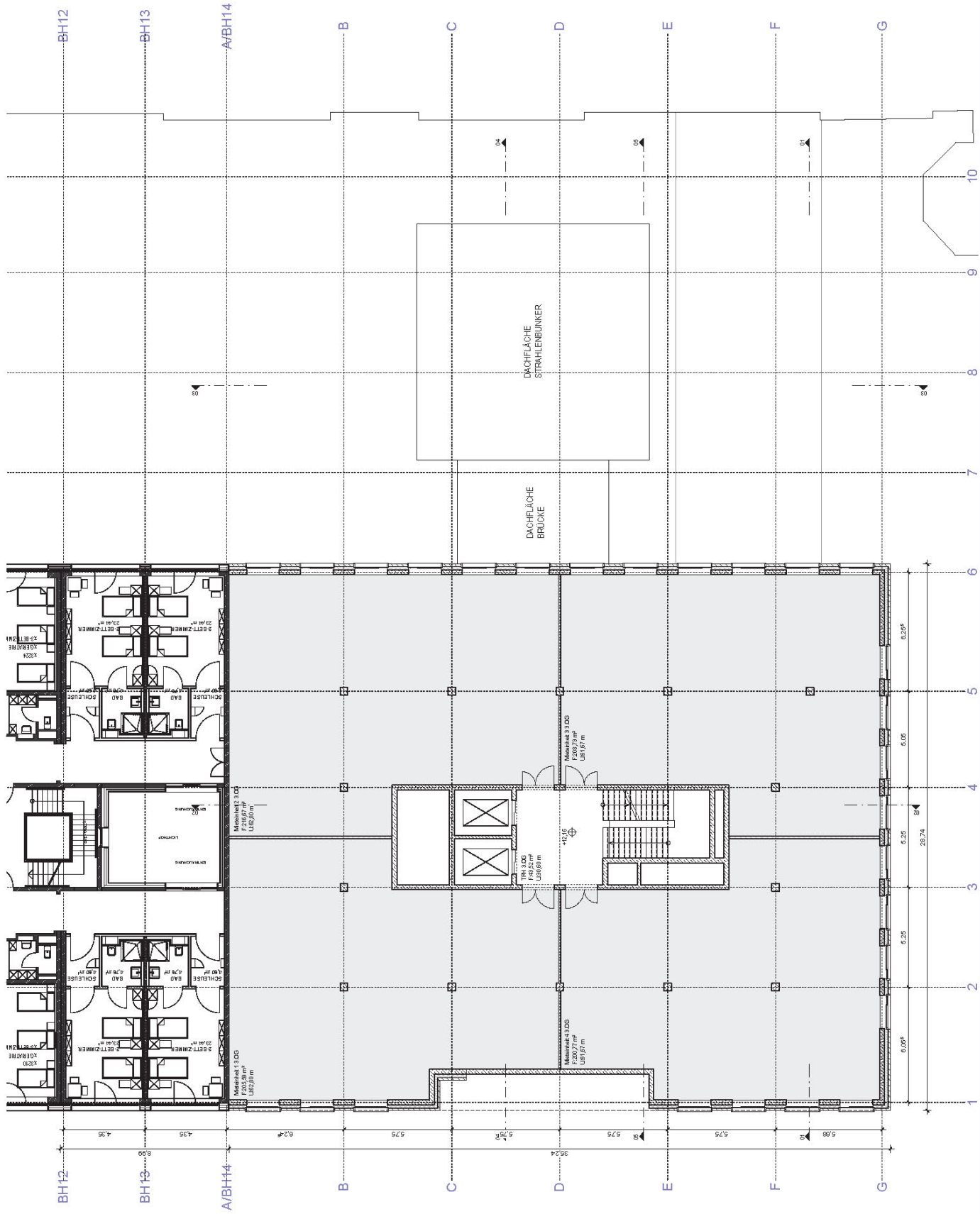


# ANLAGE 4c

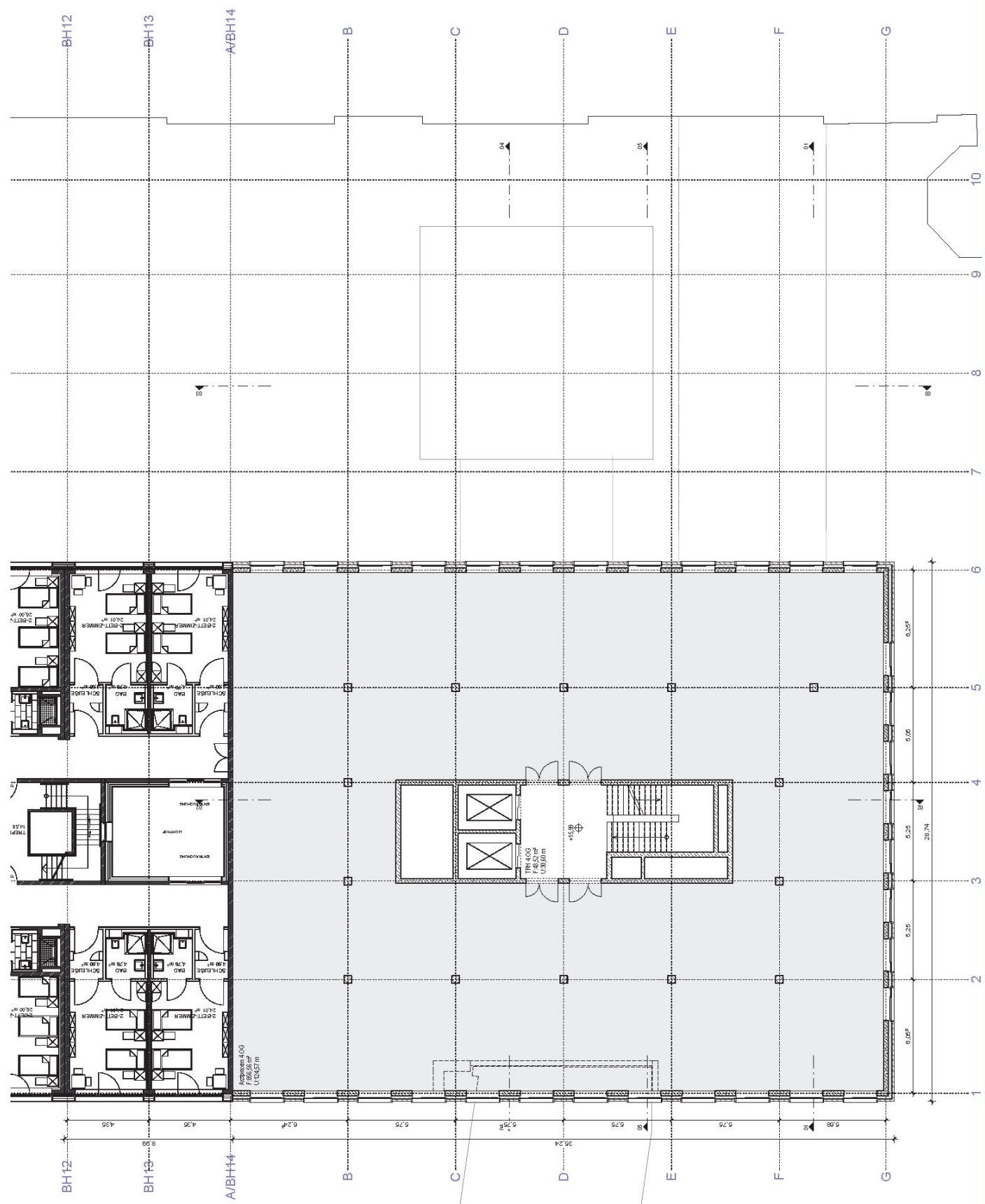




# ANLAGE 4d



# ANLAGE 4e



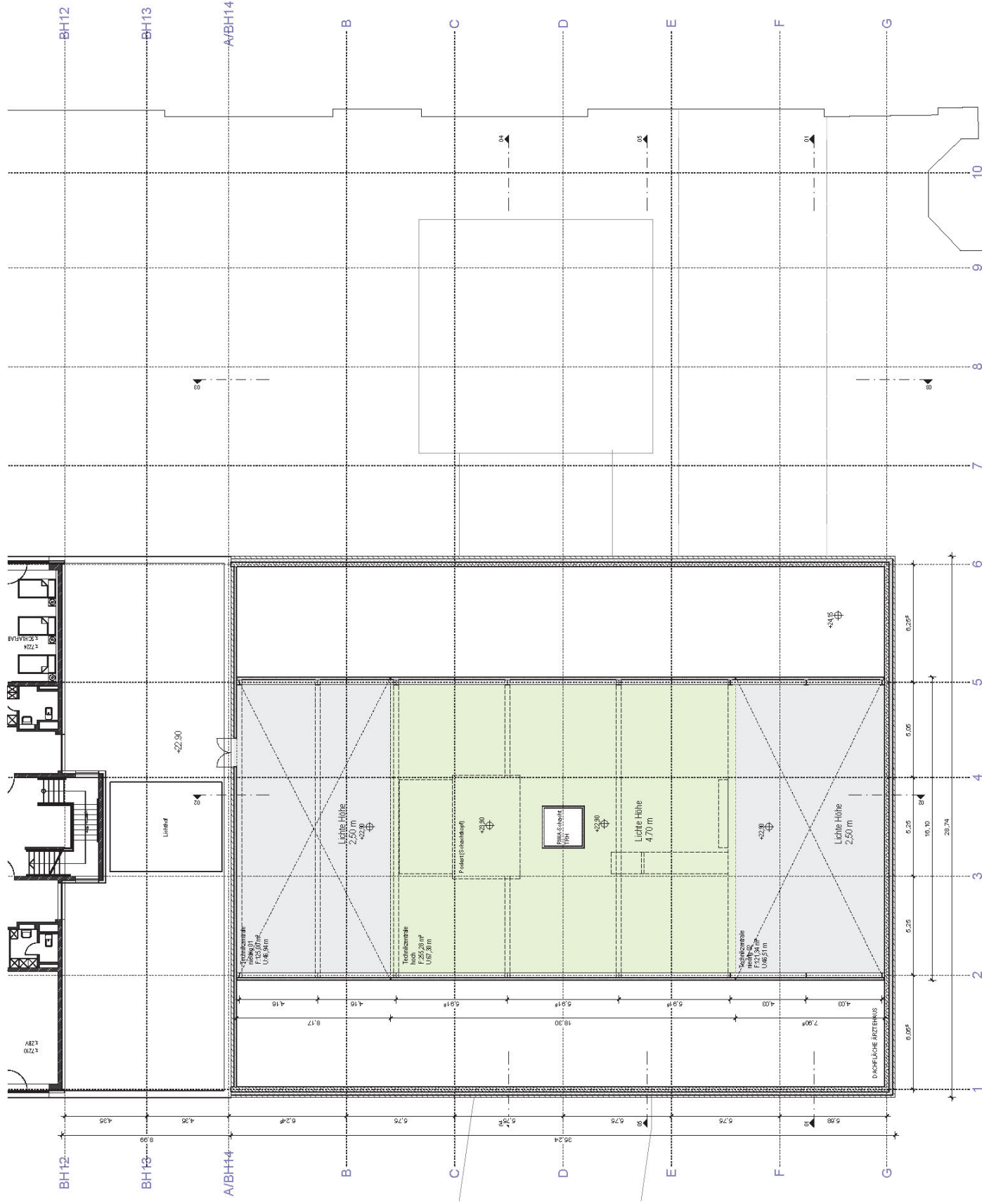
ANLAGE 4f

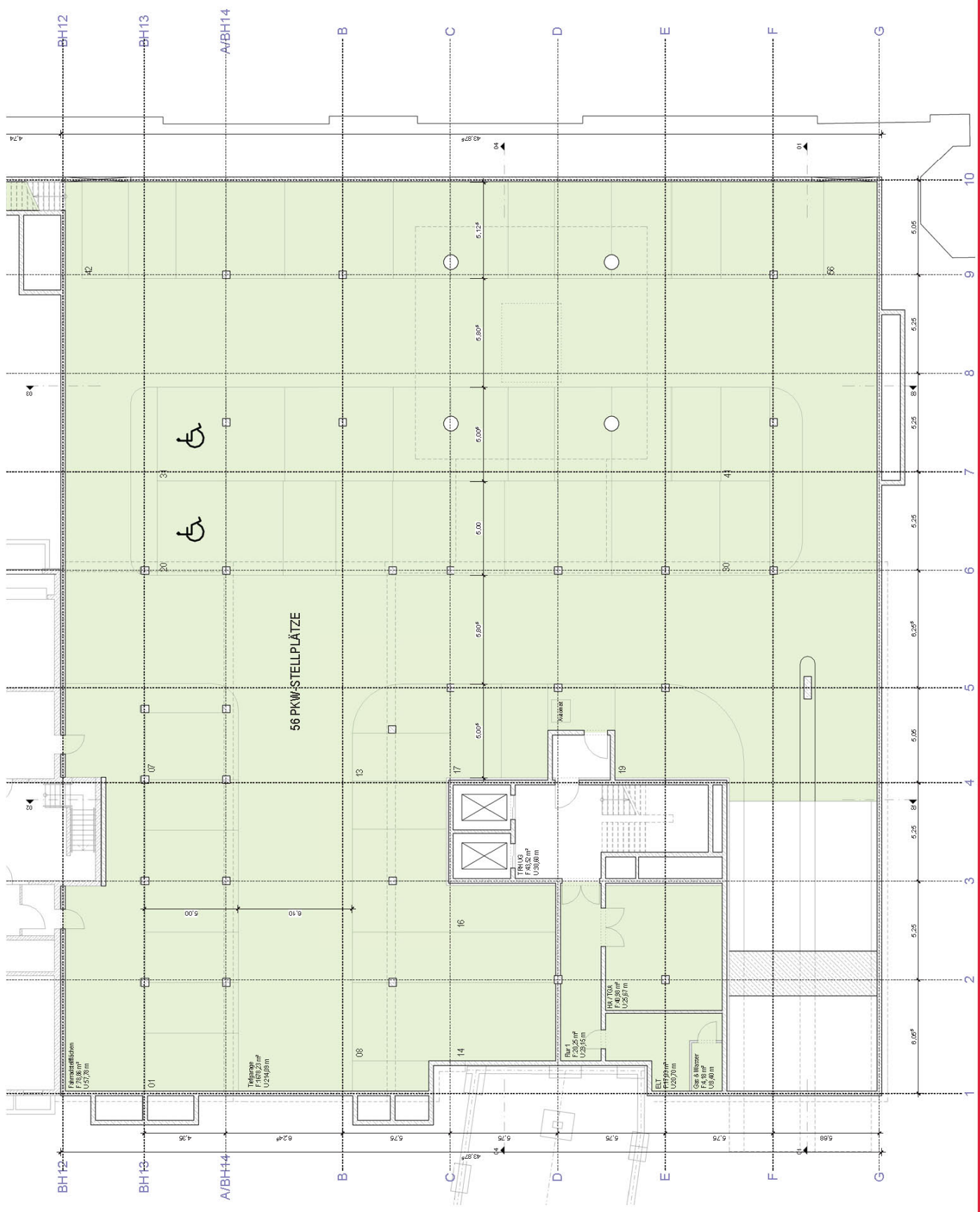


Grundriss 5. Obergeschoss

NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES

# ANLAGE 4g





ANLAGE 5a



ANLAGE 5b



## Protokoll

der Einwohnerversammlung des Ortschafts Schwachhausen/ Vahr nach § 3 (1) BauGB am 04.05.2017 im St. Joseph-Stift

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan 129 (VE 129)

für die Errichtung eines Ärztehauses 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

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:00 Uhr

Anwesend waren:

a) vom Ortschaft

Frau Dr. Mathes  
Frau Kahle

b) Referent/innen

Herr Dierks (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr – SUBV)  
Herr Gestering (Planungsgruppe Gestering Knipping de Vries)  
Herr Prof. Dr.-Ing. Haller (SHP Ingenieure GbR)  
Herr Dr. Jarchow (Krankenhaus St. Joseph-Stift GmbH)  
Herr Lemke, Frau Thies (Planungsbüro BPW baumgart+partner)

Frau Dr. Mathes eröffnet die Einwohnerversammlung und erläutert den Ablauf der Veranstaltung. Nach der etwa 30-minütigen Präsentation aller Referent/innen bleibe den Anwohner/innen ausreichend Zeit für Fragen und Anregungen.

Herr Dierks stellt anhand einer Präsentation die Verfahrensschritte der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die städtebauliche Situation und die Planungsziele dar:<sup>1</sup>

- Mit der heute stattfindenden Einwohnerversammlung finde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt, bei der die Anwohner/innen eine erste Gelegenheit erhielten, sich über die Planungen zu den Bauvorhaben sowie zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 129 (VE 129) zu informieren und Anregungen zu formulieren. Das Beteiligungsverfahren stehe am Anfang (Folie 2).
- Über die Jahrzehnte habe sich auf dem betreffenden Areal eine sehr heterogene bauliche Struktur entwickelt. Zuletzt sei auf dem Areal das „Medicum“ entstanden (Folien 3-6).
- Seit 1967 gelte gemäß aktuellem Planungsrecht der Bebauungsplan 670 (B-Plan 670), in dem Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt seien. Auf der Grundlage dieses B-Plans sei keine weitere bauliche Entwicklung möglich (Folie 6).
- Der Anlass den VE 129 zu erarbeiten, gehe auf den Antrag des Krankenhauses St. Joseph-Stift beim SUBV zurück. Für den Bedarf der Erweiterung sei eine neue planungsrechtliche Grundlage für einen Teilbereich des Geländes erforderlich (Folie 8).
- Da beim St. Joseph-Stift sowohl ein akuter als auch langfristiger Entwicklungsbedarf bestehe, sei sich auch im Rahmen eines Gestaltungsgremiums mit der städtebaulichen Entwicklung des gesamten Klinikgeländes befasst worden und es sei daher zukünftig vorgesehen, im Gesamtkonzept einen neuen B-Plan zu entwickeln (Folie 7, Bild unten links und Folie 8).

Herr Dr. Jarchow erklärt, dass das Krankenhaus St. Joseph-Stift den Standort fortentwickeln und die wirtschaftlich stabile Lage absichern möchte. Zentrales Vorhaben der seit etwa zwei Jahren laufenden Planungen sei der Neubau des Ärztehauses III und die Erweiterung des Bettenhauses I. Zum einen solle eine große Praxis aus der Schubertstraße und zum anderen die

---

<sup>1</sup> Die Präsentation ist als **Anlage 1** diesem Protokoll angefügt.



Notaufnahme in das neu geplante Ärztehaus verlagert werden. Um beispielsweise das ambulante Operieren auf den neuesten Stand zu bringen, sei heute mehr Fläche erforderlich. Die dort jetzt ansässige Verwaltung werde anschließend wieder am neuen Standort untergebracht. Neben der größtenteils räumlichen Verlagerung sei eine inhaltliche Erweiterung von drei noch nicht am Standort vorhandenen Fachgebieten vorgesehen.

Herr Gesting stellt anhand einer Präsentation die aktuellen Planungen des Hochbaus und der Landschaftsplanung vor:<sup>2</sup>

- Sie umfassten das sechsstöckige Ärztehaus III, das in der Flucht des Bettenhauses I stehe, und die sechsstöckige Erweiterung des Bettenhauses I. Eine zweistöckige transparente Passage stelle die Verbindung zum Krankenhaus her und lasse gleichzeitig den Blick auf den dahinter liegenden Freiraum zu (Folien 1-2).
- Die Tiefgarage mit 52 Plätzen sei an das neue Gebäude angebunden (Folie 3).
- Die Tiefgaragenzufahrt befinde sich in dem Gebäude (Folie 4).
- Im 1. Obergeschoss sei das ambulante Operieren vorgesehen (Folie 5).
- Einige Bereiche befänden sich noch in Planung (zu den Plänen der übrigen Geschosse siehe Folien 6-10).
- Das Ärztehaus erhalte eine Ziegelfassade, welche sich in ihrer Materialität an der benachbarten Kapelle orientiere (Folie 13).
- Zur Kapelle solle eine fußläufige Vernetzung hergestellt und der Zaun an der Kapelle entfernt werden (Folie 14).
- Die Erweiterung des Bettenhauses I und die Realisierung des neuen Ärztehauses sollen in einem Zuge erfolgen.

Herr Prof. Dr. Haller stellt die Verkehrsuntersuchung vor:<sup>3</sup>

- Seit der letzten Verkehrsuntersuchung der SHP Ingenieure im Jahr 2002 habe der Kfz-Verkehr im Bereich der Zufahrten zum St. Joseph-Stift in der Schwachhauser Heerstraße sowie auch in dem gesamten Knotenpunkt um das Areal des St. Joseph-Stifts leicht abgenommen.
- Derzeit gebe es ca. 41 Pkw-Stellplätze im Abschnitt der Schwachhauser Heerstraße zwischen Schubertstraße und Lüder-von-Bentheim-Straße (Folie 1).
- Die östliche Einfahrt werde leicht übersehen und die derzeitige Bestandssituation biete in der Zufahrt durch kreuzende Fahrwege Konfliktpotenzial (Folien 1-4).
- Daher solle es künftig eine gemeinsame Hauptzufahrt am Medicum geben, die breiter angelegt und damit für bis zu drei Fahrzeuge gleichzeitig passierbar sei. Damit würden sich Sicherheit und Orientierung verbessern (Folien 7-8).
- Die östliche Einfahrt am neuen Ärztehaus sei nur noch für Rettungsfahrzeuge und gegebenenfalls für Taxen zugänglich (grüner Pfeil, Folie 7).
- Neben den bereits zwei vorhandenen Tiefgaragen solle es eine neue Tiefgarage mit ausschließlich Kurzzeitparkplätzen geben. Die Rampe solle sich im Gebäude dieser Tiefgarage befinden (Folie 9).
- Die mittleren Wartezeiten an der Einfahrt und den Ausfahrten seien als sehr gut zu bewerten und betrügen zu Spitzenzeiten max. 7,8 Sekunden, sodass aufgrund der dortigen Situation kein Rückstau zu erwarten sei (Folien 16-17).
- Nach Stellplatzortsgesetz (StellplOG) seien für 40 qm Bürofläche und für 25 qm Praxisfläche jeweils ein Stellplatz nachzuweisen. Zudem weise das StellplOG Zonen für die Absenkung des Stellplatznormbedarfes aus. Das St. Joseph-Stift liege in der Zone 1 mit einem Reduzierungsfaktor von 40 Prozent. Der Stellplatzbedarf bzw. -nachweis nach StellplOG betrage für Pkw demnach 64. Für den Fahrradverkehr müssten 106 Stellplätze nachgewiesen werden (Folie 18).

---

<sup>2</sup> Die Präsentation der Planungsgruppe Gesting Knipping de Vries ist als **Anlage 2** diesem Protokoll angefügt.

<sup>3</sup> Die Präsentation der SHP Ingenieure ist als **Anlage 3** diesem Protokoll angefügt.

- Für die neue Tiefgarage seien 52 Stellplätze vorgesehen, hinzu kämen 8 Stellplätze oberirdisch. Oberirdisch fielen 17 Stellplätze für Dauerparker weg sowie 24 Stellplätze vor dem Ärztehaus (Folien 1 und 7).
- Herr Prof. Dr. Haller sehe hier keine verkehrlichen Beeinträchtigungen, sondern erwarte eine verbesserte Situation.

Abschließend stellt Frau Thies den Verfahrensablauf für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 129 vor:<sup>4</sup>

- Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan werde nur auf Antrag des Bauherrn erarbeitet. In diesem Fall gelte er konkret für den Neubau des Ärztehauses III und die Erweiterung des Bettenhauses (Folien 1 und 5).
- Mit der Aufstellung des B-Plans solle unter anderem die Innenentwicklung gestärkt und die Auslastung der Infrastruktur verbessert werden. Es sei ein „beschleunigtes“ Verfahren möglich (Folie 2).
- Zum Ablauf des Bebauungsplanverfahrens erläutert Frau Thies, dass es bereits eine grobe Abstimmung mit den betroffenen Behörden gegeben habe, der Beirat in nicht öffentlichen Sitzungen informiert worden sei und fachliche Planungen erfolgt seien. Die heutige Einwohnerversammlung diene dazu, frühzeitig Einwände der Bürger/innen aufzunehmen und in die Planungen einzubeziehen. Nach der Entwurfsverfassung des VE 129 und dem Beschluss der zuständigen Deputation, diesen aufzustellen und öffentlich auszulegen, bestehe bei der öffentlichen Auslegung des VE 129 für die Bürger/innen die Möglichkeit, schriftlich Einwände zu formulieren, die geprüft und im Rahmen der Abwägung gegebenenfalls in die Plan-Entwürfe aufgenommen werden müssten. Parallel würden alle betroffenen Behörden beteiligt. Bei wesentlichen Planänderungen müsse dieses Verfahren wiederholt werden. Rechtskraft erlange der VE 129 durch dessen Beschluss in der Stadtbürgerschaft (Folie 3).
- Eine Änderung des derzeit geltenden B-Plans 670 für das gesamte Klinikgelände solle im Anschluss vorgenommen werden (Folie 6).

Ein Praxisbesitzer befürchtet, dass es durch den Anschluss des neuen Ärztehauses an das vorhandene Ärztehaus ein Licht- und Abluftproblem geben werde, da einige Fenster entfernt werden müssten. Herr Dr. Jarchow schlägt vor, dieses Problem im Dialog zu lösen und sagt zu, dass die Architekten diesbezüglich noch einmal auf die Betroffenen zu kommen.

Ein Bürger möchte wissen, ob die Grünfläche sowie die Zypresse vor dem vorhandenen Ärztehaus erhalten bleiben. Herr Gestering teilt mit, dass die Zypresse leider nicht erhalten werden könne. Von Seiten des SUBV und St. Joseph-Stifts sei es jedoch explizit erwünscht, eine ansprechende Außenraumgestaltung vorzunehmen, den Vorplatz zu verschönern und die Aufenthaltsqualität im Freiraum in Verbindung zum öffentlichen Raum zu stärken. Herr Dierks ergänzt, dass die Erhaltung möglichst vieler Bäume ein wichtiger Aspekt bei der Planung sei. Der Patientengarten bleibe definitiv bestehen und werde als nicht überbaubare Fläche geschützt, betont Herr Dr. Jarchow.

Ein Anwohner bemängelt die Optik des neu geplanten Korpus, die verschiedenen Höhen sowie die Lichtreduktion. Die Infrastruktur reiche für die immer dichter werdende Bebauung nicht aus. Dies empfinden auch andere Bürger/innen so. Bezogen auf die Bebauung erwidert Herr Lemke, dass zwischen Gebäuden bestimmte Abstände eingehalten werden müssten. Die Stadt möchte weiter nach innen und in die Höhe wachsen und hier gelte es, private und öffentliche Belange abzuwägen. Gemäß Herrn Dierks gelte der VE 129 nur für den Bereich des Ärztehauses, der Glashalle und der Erweiterung des Bettenhaus I. Gegebenenfalls könnten künftig durch einen neu aufgestellten B-Plan Zonen festgelegt werden, die ein höheres bauliches Maß zu lassen, als es jetzt der Fall sei. Herr Dierks fügt außerdem hinzu, dass die innerstädtische Lage Qualitäten, wie die gute Anbindung, aber auch Konflikte mit sich bringe. Es müsse eine Verträglichkeit zwischen der Wohnbebauung auf der einen Seite und dem Gewerbestandort mit den ver-

<sup>4</sup> Die Präsentation von BPW ist als **Anlage 4** diesem Protokoll angefügt.

änderten Patientenansprüchen auf der anderen Seite hergestellt werden. Die baulichen Entwicklungen seien durch den B-Plan steuerbar. Die geplanten Maßnahmen halte er für städtebaulich vertretbar.

Auf die Frage, wie lange die Abriss- und Neubauarbeiten in etwa andauern werden, erwidert der Architekt Herr Steffens, dass mit sechs bis acht Wochen für die Abrissarbeiten gerechnet werden müsse. Für den Neubau veranschlage er aufgrund des wenig vorhandenen Platzes mindestens 15 Monate.

Ein Bürger stellt die Frage, ob im Rahmen des Gesamtkonzeptes die Umgestaltung des vorhandenen Ärztehauses vorgesehen sei. Herr Dr. Jarchow verneint dies nach dem jetzigen Stand.

Ein Praxisbesitzer möchte wissen, wie die Wegeführung von den ÖPNV-Haltestellen bis zum Krankenseingang für zu Fußgehende, insbesondere für Menschen mit Behinderungen, gestaltet werden solle. Herr Prof. Dr. Haller versichert, dass es eine breitere und deutlichere Zuwegung geben solle als es jetzt der Fall sei und diese barrierefrei gestaltet werden solle. Der Fußgängerbereich könne beispielsweise durch eine andere Pflasterführung verdeutlicht werden. Herr Dierks bestätigt, dass eine barrierefreie Wegeverbindung hergestellt werden solle.

Herr Golinski (Beirat Schwachhausen) vermutet, dass es aufgrund des Neu- und Erweiterungsbaus und der damit einhergehenden steigenden Mitarbeiter-, Besucher- und Patientenzahlen zu steigenden Verkehren komme. Er bittet diesbezüglich um generelle und langfristige Lösungen, unter Einbeziehung der Fahrradverkehre, der zu kleinen Haltestellenbereiche und der künftig noch anstehenden Planungen. Herr Dr. Jarchow versichert, dass es sich insbesondere um Standortverlagerungen und Umstrukturierungen handele und daher keine steigenden Verkehrsströme – zumindest auf das Ärztehaus III bezogen – zu erwarten seien. Durch den Umzug der Praxis werde sich der Verkehr von der Schubertstraße hin zur Schwachhauser Heerstraße verlagern. Herr Prof. Dr. Haller fügt hinzu, dass es daher eher zu einer verbesserten Verkehrssituation komme und ein leicht sinkender Verkehr in den Nebenstraßen zu erwarten sei. Abstellplätze für Fahrräder seien unter anderem am Standort der zuvor vorhandenen Querparkplätze vor dem vorhandenen Ärztehaus vorgesehen. Die rechtlichen Vorgaben würden berücksichtigt und eine detaillierte Ausführung werde folgen. Herr Dierks nimmt die Anregung eines Ausbaus der BSAG-Haltestellen mit.

Ein Anwohner hat festgestellt, dass in der Lüder-von-Bentheim-Straße ein hohes Verkehrsaufkommen herrsche, dieses jedoch außerhalb der Praxis-Öffnungszeiten (zum Beispiel mittwochnachmittags) sehr gering sei. Er vermutet daher einen Zusammenhang mit den Parkgebühren in der Tiefgarage und hält die Einführung einer Bewohnerparkzone für wünschenswert. Herr Prof. Dr. Haller stimmt der Wahrnehmung zu, dass bewirtschaftete Stellplätze nach Möglichkeit gemieden werden. Im Rahmen des jetzt beabsichtigten VE 129 werde nur die Zuwegung an der Schwachhauser Heerstraße betrachtet. Die in diesem Rahmen erarbeitete Lösung befinde er als gut, zumal bei der geforderten Stellplatzanzahl nach StellplOG die neu geschaffenen Nutzflächen zugrunde gelegt würden, ohne dass die Standortverlagerungen gegengerechnet würden. Somit seien sie „auf der sicheren Seite“. Im Zuge des geplanten Gesamtkonzeptes zur Änderung des B-Plans 670 sei jedoch eine umfangreichere verkehrliche Betrachtung erforderlich. Frau Dr. Mathes erläutert zum Bewohnerparken, dass die Anzahl vorhandener legaler Parkplätze oftmals nicht ausreiche, um dieses einzuführen.

Weitere Anwohner/innen weisen darauf hin, dass sich die Verkehrssituation in dem Quartier verschlechtert habe und dass es schwer sei, einen Parkplatz zu finden. Vorschläge von Bürger/innen seien die Attraktivitätssteigerung der Tiefgarage, zum Beispiel in Form von Parkgutscheinen bzw. Vergünstigungen für Praxisbesucher/innen oder kostenloses Parken für Mitarbeiter/innen des St. Joseph-Stifts. Herr Dierks bestätigt, dass es im Quartier Verkehrsprobleme gebe. Bei der Aufstellung des gesamtheitlichen B-Plans werde geprüft, wie die Situation verbessert werden könne. Herr Dr. Jarchow betont, dass es die Verkehrsprobleme unabhängig vom St. Joseph-Stift gebe und diese auch in anderen Quartieren zu beobachten seien.

Ein Praxisbesitzer teilt mit, dass Patient/innen oftmals keinen Parkplatz fänden und befürchtet eine Verschlechterung der Situation, wenn in der Summe nur 19 neue Parkplätze entstünden.

Wie Herr Prof. Dr. Haller vermutet, handele es sich um fehlende kostenfreie Parkplätze. Bei einer Ausweitung von Parkplätzen in der Tiefgarage geht er davon aus, dass es zu keiner Auslastung käme.

Einige Anwohner/innen befürchten Schäden an ihren Häusern, infolge einer Grundwasserabsenkung zur Errichtung der Tiefgarage. Herr Gestring versichert, dass die Tiefgarage eingeschossig werden solle und nicht weiter in die Tiefe gebaut werde. Daher hoffen sie darauf und seien guter Dinge, dass keine Grundwasserabsenkung erfolgen müsse. Je nach Höhe des Grundwasserstands, müsse in Teilbereichen Oberflächenwasser mittels Drainagen entfernt werden, wie Herr Steffens weiter ausführt. Es solle jedoch kein Brunnen zur Grundwasserabsenkung eingerichtet werden, sodass es keine Auswirkungen auf die umliegenden Häuser geben werde. Herr Dr. Jarchow ergänzt, dass im Falle einer Grundwasserabsenkung eine Beweissicherung vorgenommen werden solle.

Frau Dr. Mathes erklärt abschließend, dass alle Beteiligten bemüht seien, eine Mehrbelastung zu verhindern, dass sich das Thema noch im Verfahren befinde und die Anregungen, sofern möglich, für eine Berücksichtigung aufgegriffen würden.

Vorsitzende

Protokoll

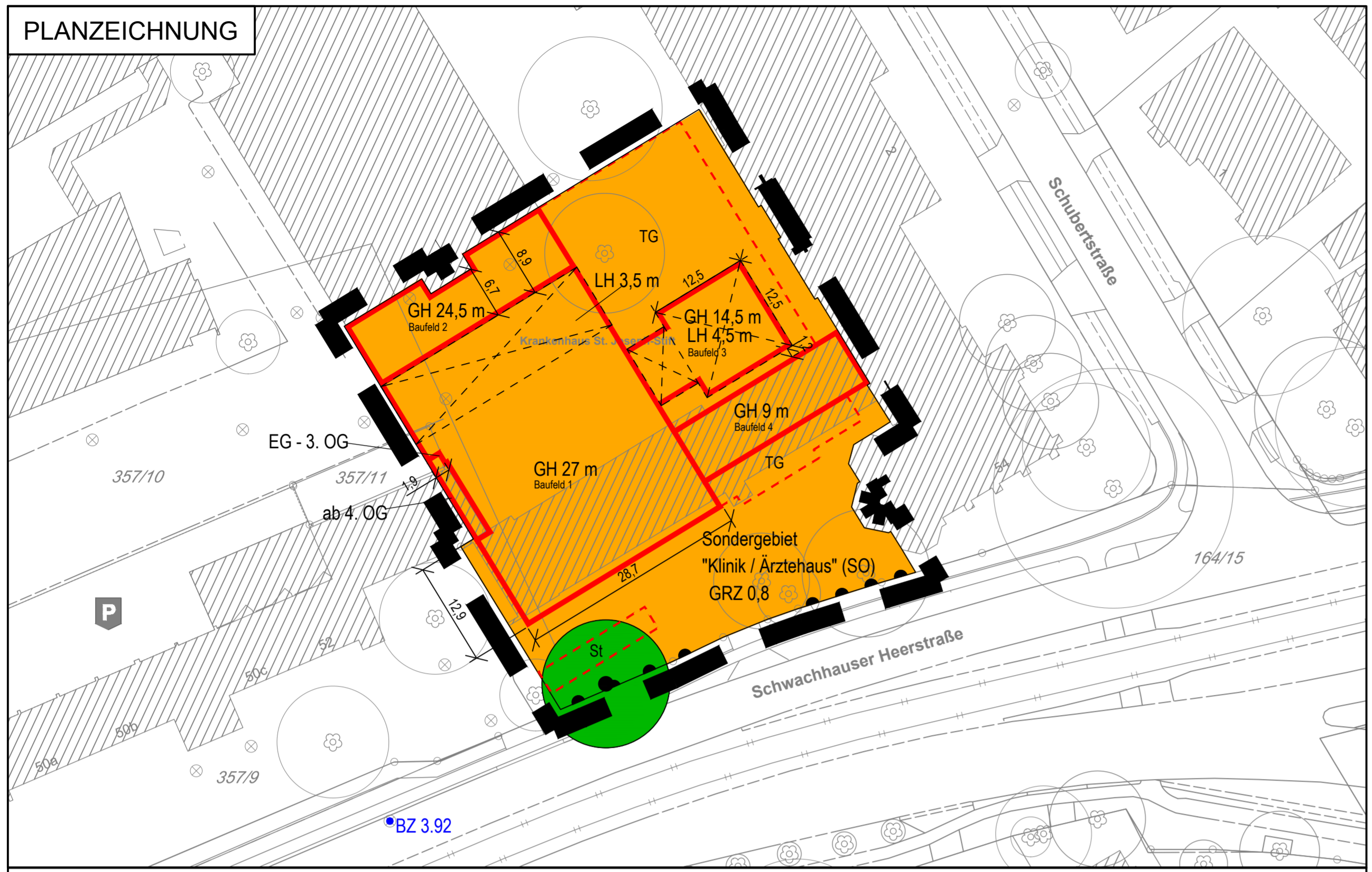
Dr. Mathes

Kahle

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Referat 63

Dierks

**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)

Originalmaßstab 1:500

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/2017/17130107.

**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 über Geländeoberkante

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAUWEISE**

Baulinie

Baugrenze

**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:

Tiefgarage

oberirdische Stellplätze (Taxen)

Luftgeschoss / Durchfahrt

Bemaßung von Abständen in Metern (Darstellung ohne Normcharakter)

Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe in Metern über Normalnull

Kennzeichnung der Baufelder

**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 Stellplätze (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.
- Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Ersatzpflanzung ist 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 (Süd- und Westfassaden) 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 40 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 ist. Der Nachweis der konkret erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

**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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).  
 Planzeichenverordnung (PlanzV)  
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

**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 Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde gemacht werden, ist unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Frei Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.

**Artenschutz:** Die Bestimmungen des Artenschutzrechts 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.

**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

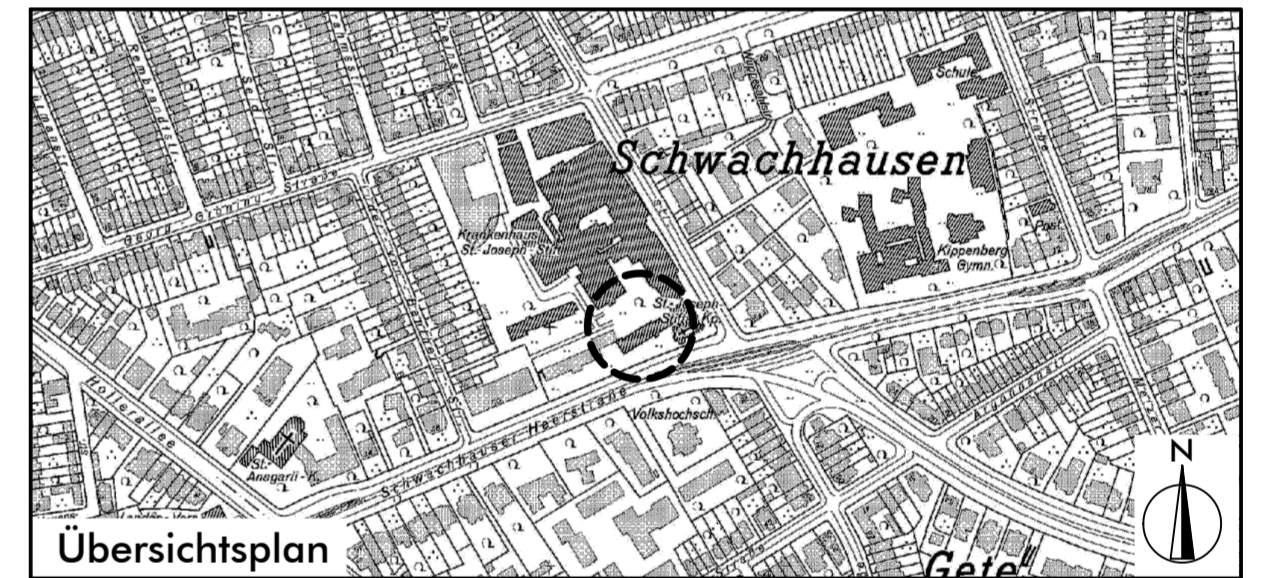
(Bearbeitungsstand: 11.08.2017)

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

Bremen, den

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

Bremen, den



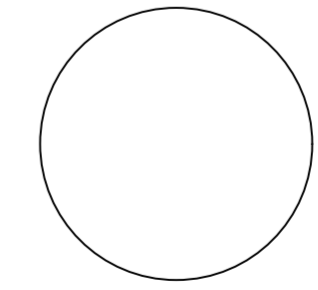
Der Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Im Auftrag .....

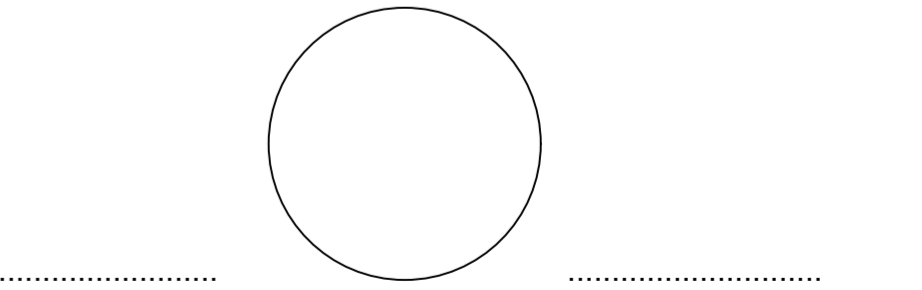
Der Plan hat im Ortsamt Schwachhausen/Vahr vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....



Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....



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**