

Mitteilung des Senats vom 27. Juni 2006

Vorhaben- und Erschließungsplan 36 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bau eines Gesundheitszentrums in Bremen-Schwachhausen (Eckgrundstück Schwachhauser Heerstraße/Bürgermeister-Spitta-Allee)

(Bearbeitungsstand: 23. Mai 2006)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 36 (Bearbeitungsstand: 23. Mai 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 8. Juni 2006 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bitet die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 36 (Bearbeitungsstand: 23. Mai 2006) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Vorhaben- und Erschließungsplan 36 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bau eines Gesundheitszentrums in Bremen-Schwachhausen (Eckgrundstück Schwachhauser Heerstraße/Bürgermeister-Spitta-Allee)

(Bearbeitungsstand: 23. Mai 2006)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Vorhaben- und Erschließungsplan 36 (Bearbeitungsstand: 23. Mai 2006) und die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 36 (Bearbeitungsstand: 23. Mai 2006) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 25. August 2005 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan 36 ist am 7. Juli 2005 vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden (Deputationsvorlage 16/374).

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
 Zum Vorhaben- und Erschließungsplan 36 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Anhörung durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
 Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB ist die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Schwachhausen gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes bei der Aufstellung der Planung durchgeführt worden. 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
 - 5.1 Die Architektenkammer Bremen hat mit Schreiben vom 12. Oktober 2005 Folgendes mitgeteilt:
 „Unser Ausschuss für Städtebau und Umweltplanung hat sich mit dem o. a. Plan befasst und teilt Folgendes mit:
 Gegen die Bebauung ist grundsätzlich nichts einzuwenden.
 Der Straßenrand wird jedoch durch das zu nahe Heranführen des Baukörpers an die Schwachhauser Heerstraße unangemessen eingeengt; eine für die Schwachhauser Heerstraße untypische Gebäudeanordnung.
 Die Geschossigkeit ließe sich leichter beurteilen, wenn die Nachbarbebauung mit dargestellt werden würde.“
 Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan 36 baut bei der Festsetzung der Baugrenzen, die die Lage des Baukörpers bestimmen, auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes 868 auf. Dort werden die Baugrenzen ebenfalls bis an den Gehweg an der Schwachhauser Heerstraße herangeführt.
 Im Bereich der Straßenbahnhaltestelle und der Einmündung der Bürgermeister-Spitta-Allee weitet sich der Straßenraum der Schwachhauser Heerstraße aus, so dass ein Vorspringen des Gebäudes gegenüber der sonstigen Bauflucht für städtebaulich vertretbar und wünschenswert angesehen wird.
 Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu belassen.
 - 5.2 Sonstige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
 Nach Klärung bestimmter Fragen haben die sonstigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.
6. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
 Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 25. August 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 36 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung und Anlagen hat vom 28. September bis 28. Oktober 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung und Anlagen im Ortsamt Schwachhausen/Vahr Kenntnis zu nehmen.
- 6.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.
7. Änderung des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung
 - 7.1 Entsprechend des Hinweises des Naturschutzbundes Deutschland (NABU) wurde das Pflanzgebot auf zehn kleinkronige, standortheimische Bäume präzisiert (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

Die vorgenannte Planänderung ist im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 36 (Bearbeitungsstand: 23. Mai 2006) ausgewiesen.

8. Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung
- 8.1 Nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan 36 wurde die Begründung der geringfügig geänderten Gebäudegestaltung angepasst sowie u. a. um Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr auf Anregung des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen ergänzt.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 23. Mai 2006) enthält die neuen Texte.

9. Wechsel des Vorhabenträgers

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 36 für den Bau eines Gesundheitszentrums auf dem Grundstück Schwachhauser Heerstraße 367 ist von der Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG beantragt worden. Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 25. August 2005 zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan 36 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst und zugleich beschlossen, dass der Planentwurf mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Nach der öffentlichen Auslegung hat die Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG mitgeteilt, nicht weiter Vorhabenträgerin für den Vorhaben- und Erschließungsplan 36 zu sein.

Als neuer Vorhabenträger hat Herr Hanno Buhlmann, Schwachhauser Heerstraße 167 in 28211 Bremen, einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt und erklärt, das o. a. Vorhaben weiter zu führen; gleichzeitig hat er den Vorhaben- und Erschließungsplan 36 mit gleichem Planinhalt eingereicht und somit die Trägerschaft für das Vorhaben zum Bau eines Gesundheitszentrums in Bremen-Schwachhausen übernommen.

Herr Buhlmann hat sich in dem Durchführungsvertrag dazu verpflichtet.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen, wie im Planentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 36 (Bearbeitungsstand: 23. Mai 2006) ausgewiesen, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Die Planänderungen erfolgten in Absprache mit dem Vorhabenträger und den davon berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Bürger sind von den Planänderungen nicht betroffen.

11. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 36

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

12. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

B) Stellungnahme des Beirates

Das Ortsamt Mitte Schwachhausen/Vahr hat anlässlich der erneuten Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung auf die Stellungnahme des Beirates Schwachhausen vom 11. Juli 2005 verwiesen. Die aufgeführten Forderungen werden im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens, soweit technisch möglich und genehmigungsfähig, beachtet.

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

C) **Beschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 36 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bau eines Gesundheitszentrums in Bremen-Schwachhausen (Eckgrundstück Schwachhauser Heerstraße/Bürgermeister-Spitta-Allee) (Bearbeitungsstand: 23. Mai 2006) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 36 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bau eines Gesundheitszentrums in Bremen-Schwachhausen (Eckgrundstück Schwachhauser Heerstraße/Bürgermeister-Spitta-Allee)

(Bearbeitungsstand: 23. Mai 2006)

A) **Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schwachhausen, Ortsteil Schwachhausen, und bezieht sich auf ein Grundstück mit einer Größe von rund 1.350 m².

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

1. Entwicklung und Zustand

Der Planbereich umfasst ein Grundstück im Eckbereich der Schwachhauser Heerstraße und der Bürgermeister-Spitta-Allee. Für das Grundstück war eine Wohnbebauung geplant, für die bereits eine Baugrube ausgehoben wurde. Das Grundstück ist jedoch unbebaut geblieben und stellt sich seit rund sieben Jahren als Brache dar. Die dort vormals existierende Bebauung wurde überwiegend durch Läden genutzt.

Die umgebende Nutzung besteht vor allem aus Wohnbebauung. Durch die Lage am Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen und an der Schnittstelle mehrerer Linien des ÖPNV verfügt das Grundstück über eine besondere Lagegunst. Das Planungsgebiet wird durch die Haltestelle „Bürgermeister-Spitta-Allee“ erschlossen, die durch die Linien 1, 4, 5, 6, 20, 21 und N4 bedient wird. Durch diese Linien bestehen Verbindungen in die Bremer Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in weitere Bremer Stadtteile.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan 868 (rechtsverbindlich seit 11. Oktober 1979) setzt allgemeines Wohngebiet fest.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

Auf dem ca. 1.350 m² großen Grundstück ist der Neubau eines Gesundheitszentrums geplant. Der Vorhabenträger Hanno Buhlmann beabsichtigt als Investor das Gebäude zu errichten und die entstehenden Flächen an Betriebe des Gesundheitswesens zu vermarkten. Nach Fertigstellung des Vorhabens sollen sich dort eine Apotheke, Arztpraxen, Physiotherapeuten und sonstige gesundheitsbezogene Dienstleistungen ansiedeln.

Vorgesehen ist die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit einem Flachdach. Der Baukörper hat eine Höhe von 11,70 m zuzüglich des Staffelgeschosses auf dem Dach. Die Länge des Hauptbaukörpers beträgt rund 36 m bei einer Breite von 16 m. Im 1. und 2. Obergeschoss ragt ein Vorbau zur Schwachhauser Heerstraße und Bürgermeister-Spitta-Allee um 2,50 m aus, der jedoch nicht zu einer Überbauung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen führt. Die Fassade soll als Putzfassade ausgebildet werden.

Im Hofbereich werden insgesamt 27 Stellplätze für Praxisinhaber und Kunden vorgesehen, davon elf als offene Einstellplätze im Gebäude. Der Hof-

parkplatz erhält eine Vorkehrung zur Ausfahrt-/Einfahrtbeschränkung, die auch eine Nutzung in den Nachtzeiten verhindert. Zur Bürgermeister-Spitta-Allee ist nur eine Zufahrt im Bereich der Bushaltestelle vorgesehen, die Anbindung an die Schwachhauser Heerstraße erfolgt über eine Zu- und Ausfahrt. Stellplätze für Fahrräder sollen sowohl zur Bürgermeister-Spitta-Allee als auch zur Schwachhauser Heerstraße angelegt werden.

Die Begrünung des Grundstücks wird durch das Erhalten von vier Bäumen und das Anpflanzen von zehn weiteren Bäumen gestaltet. Die sonstigen Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet.

Die Entwässerung von Niederschlagwasser soll weitgehend auf dem Grundstück versickern. Die sonstigen Medien der technischen Infrastruktur, wie z. B. Schmutzwasser, Strom, Telekommunikation können über die Schwachhauser Heerstraße oder die Bürgermeister-Spitta-Allee angeschlossen werden.

Mit der Planung und Erschließung des Plangebietes werden rund 1.350 m² Baugebiet hinsichtlich ihrer baulichen Nutzung neu geordnet. Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 868 stehen diesem Vorhaben in folgenden Punkten entgegen. Das betrifft

1. die Art der baulichen Nutzung: Im Bebauungsplan 868 wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Gesundheitszentrum mit Arztpraxen in den angestrebten Größenordnungen ist nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.
2. Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf ein bzw. zwei Geschosse steht dem dreigeschossigen Vorhaben entgegen.
3. Die Stellplätze und die überbaubare Grundstücksfläche müssen neu geordnet werden.

Die Veränderungen bedingen einen Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, der auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden soll.

Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und der Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnbebauung nicht erforderlich.

Ein Lageplan, Ansichten und Schnitte in der Anlage verdeutlichen das Vorhaben (siehe Anlage).

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der Nutzung ein Gesundheitszentrum festgesetzt. Zulässig sind dort Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie z. B. Praxen für Ärzte und Physiotherapeuten, Apotheken sowie ergänzende Büro- und Geschäftsnutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen

Es wird eine Grundfläche von 680 m² als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche entspricht der Grundfläche des Gebäudes. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Die textliche Festsetzung Nr. 3 Satz 2 schließt eine Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aus.

Für die Anzahl der Geschosse werden drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Das entspricht der zulässigen Zahl der Geschosse im westlich angrenzenden Wohngebiet und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, an dieser exponierten Stelle im Kreuzungsbereich ein stadtraumbildendes Gebäude zu errichten.

Die Baugrenzen sind differenziert entsprechend des Baukonzeptes festgesetzt. Ein vorgestellter Baukörper wird durch eine erweiterte Baugrenze für das 1. und 2. Obergeschoss im Bereich der Schwachhauser Heerstraße und der Bürgermeister-Spitta-Allee ermöglicht. Durch die Festsetzung der Unterkante des 1. Obergeschosses wird eine Mindesthöhe der Arkade gesichert.

3. Flächen für Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für Angestellte und Kunden werden als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die geplanten Festsetzungen für das Gesundheitszentrum führen zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Zum Vollzug der Eingriffsregelung nach § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 18, 19 und 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Der zu erhaltende Baumbestand im südöstlichen Bereich des Grundstücks wird als Erhaltung von Bäumen zeichnerisch festgesetzt. Der Ausgleich von Eingriffen erfolgt durch die textliche Festsetzung eines Anpflanzgebotes von zehn Bäumen. Die gemäß § 1 des Ortsgesetzes über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzupflanzenden Bäume werden hierauf angerechnet.

Weitere Begründungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind unter D) 2. dargestellt.

D) Umweltbericht

Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde folgende Unterlage herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich ist und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellt:

— Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschmissionen vom Juni 2005 (Schalltechnik Nave, Bremen)

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planinhalte, der Flächenbedarf und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 36 sind unter Punkt B) und C) der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)

Die Bewertung der Schutzgüter und ihre Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsbeurteilung in Bremen.

Bestandsbewertung

Tabelle 1: Biotop- und Ökotopfunktion (allgemeine Funktionen)

Biotoptypen im Plangebiet	Biotoptypencode	Wertstufe nach Handlungsanleitung
Fläche mit Betonverbund-Pflaster	TBF	v = versiegelt
Baugrube mit überwiegend Offenbodenbereichen und Entwicklungen halbruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte, z. T. mit Gehölzanflug	OX/DOS/UHM	1 = sehr geringe Bedeutung
Einreihige Zierhecke aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten	BZN	1 = sehr geringe Bedeutung

Der gesamte Geltungsbereich ist eine ehemalige Baustelle (BO), die versiegelte Bereiche und größere offene Bodenbereiche (Baugrube) mit „Spontanvegetation“ aufweist. Stabile Lebensräume für Pflanzen und Tiere konnten sich bislang nicht entwickeln.

Die Biotoptypen wurden nach dem aktuellen Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen (April 2005) kartiert und nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen Wertstufen zugeordnet:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat folgenden Baumbestand aufzuweisen:

- Alte mehrstämmige Buche im Südwesten des Grundstückes,
- zweistämmiger und einstämmiger Ahorn im Südosten des Grundstückes,
- standortfremde Eiche im Süden,
- junge Linde an der Bürgermeister-Spitta-Allee,
- zwei Ahornbäume, z. T. mit Schäden im Wurzel- und Kronenbereich.

Die mehrstämmigen Bäume (alte Hainbuche und Ahorn) sind gemäß der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) vom 5. Dezember 2002 (Brem.GBl. S. 647), zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 30. September 2004 (Brem.GBl. S. 476), geschützte Bäume. Ihr Stammumfang beträgt mehr als 150 cm.

Die Wurzelbereiche der Linde, der Eiche und der zwei Ahornbäume haben durch die Aushebung der Baugrube bereits erhebliche Schäden davongetragen, die z. T. durch trockene Kronenbereiche sichtbar sind. Deshalb erhalten diese Bäume nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe II).

Besondere Funktionen sind nicht betroffen.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima haben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine besondere Bedeutung vorzuweisen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch den Bau des Gesundheitszentrums werden große Flächen der Offenbodenbereiche versiegelt. Biotoptypen mit hoher oder mittlerer Wertigkeit sind von der Planung nicht betroffen. In den folgenden Tabellen werden die Biotoptypen und ihre Wertigkeit auf den betroffenen Flächen vor und nach der Realisierung des geplanten Vorhabens gegenübergestellt. Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Tabelle 2: Biotop- und Ökotoptypfunktion-Bestand

Biotoptyp	Biotop-typen-code	Wert-stufe	Fläche Bestand (m ²)	Flächen-äquivalent [m ²] (Wert x Fläche)
Fläche mit Betonverbund-Pflaster	TBF	v	455 m ²	0
Baugrube mit überwiegend Offenbodenbereichen und Entwicklungen halbruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte, z. T. mit Gehölzanflug	OX/DOS/UHM	1	855 m ²	855
Einreihige Zierhecke aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten	BZN	1	40 m ²	40
Hainbuche (25 m ²)	HE	3	(25 m ²)	75
Summe			1.350 m ²	970

Tabelle 3: Biotop- und Ökotopfunktion nach Realisierung der Planung

Biotoptyp	Biotop-typen-code	Wert-stufe	Fläche Planung (m ²)	Flächen-äquivalent [m ²] (Wert x Fläche)
Gebäudekomplex	ONX	v	672 m ²	0
Einfahrten mit Beton- und Asphaltdecken	TFB	v	377 m ²	0
Parkplätze mit Pflaster und hohem Fugenanteil	TFS	1	200 m ²	200
Zierbeete	ER	1	101 m ²	101
Baumpflanzungen (10 Stück x 25 m ²)	HE	3	(250 m ²)	750
Summe			1.350 m ²	1051

Aus der Gegenüberstellung Bestand und des zu erwartenden Zustandes nach der Planung ergibt sich eine ausgeglichene Bilanz (970 FÄ im Bestand zu 1051 FÄ in der Planung).

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Begrünung und Baumpflanzungen laut Entwurfplanung)

Vermeidungsmaßnahmen:

- Der Baumbestand auf dem Grundstück bleibt weitgehend erhalten und wird in das Freianlagenkonzept integriert.
- Während der Bauphase finden die Richtlinien für die Anlage von Straßen bezüglich Baumschutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 Anwendung.
- Die Parkplätze werden mit versickerungsfreundlichem oder großflüchtigem Pflaster gebaut.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Insgesamt werden auf dem Grundstück zehn Bäume als Hochstamm gepflanzt.
- Es eignet sich z. B. folgender schmalwüchsiger Baum:
Hainbuche *Carpinus betulus* (Fastigiata)
Pflanzqualität: mindestens 8 bis 10 cm Stammdurchmesser, dreimal verpflanzt, mit Ballen.
- Die Vegetationsflächen werden mit Rasen oder Bodendeckern angelegt.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Das Vorhaben ist eine Wiedernutzung einer Brache im Innenbereich. Durch die geplante bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 868 ist bereits ein annähernd gleich großer Eingriff zulässig.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Unmittelbar an das Vorhaben grenzen schützenswerte Wohnbebauungen an. Dort sollen die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – eingehalten werden. Danach sind tagsüber Orientierungswerte von bis zu 55 (dBA) und nachts Orientierungswerte bis 45/40 (dBA) in allgemeinen Wohngebieten erlaubt.

Bei der Beurteilung der Lärmsituation ist die bestehende Lärmbelastung der umgebenden Wohnbebauung durch den Verkehr auf der Bürgermeister-Spitta-Allee und der Schwachhauser Heerstraße zu berücksichtigen. Durch die Stellung des Gebäudes des Gesundheitszentrums wird eine abschirmende Wirkung für die vorhandene Wohnbebauung gegenüber dem Verkehrslärm erreicht. Gegenüber dem vorhandenen Zustand bewirkt das Vorhaben eine Verbesserung.

Durch das Vorhaben selbst können tagsüber während der Öffnungszeiten Lärmimmissionen durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge entstehen. Nachts wird der Parkplatz des Gesundheitszentrums nicht genutzt. Dies wird durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schrankenanlage), zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, gesichert. Die Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung durch den Verkehr des Parkplatzes des Gesundheitszentrums einschließlich seiner Zufahrten wurde gutachterlich untersucht.

Die Untersuchung hat ergeben, dass – ausgehend von den zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben – die Tages-Orientierungswerte der TA-Lärm inklusive der zulässigen Maximalpegel, für Geräuschimmissionen aus der Nutzung des Pkw-Parkplatzes am geplanten Ärztehaus an der Schwachhauser Heerstraße 367, an den vorhandenen Immissionsorten eingehalten werden.

d) Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

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

Bei einer täglichen Frequentierung des Gesundheitszentrums von rund 330 Kfz sind im Vergleich zu den hohen Verkehrsbelastungen auf der Schwachhauser Heerstraße und der Bürgermeister-Spitta-Allee keine wesentlichen zusätzlichen Schadstoffbelastungen gegenüber der Vorbelastung zu erwarten.

Die durch den Neubau des Gesundheitszentrums entstehende räumliche Situation hat eine Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung gegenüber der Luftschadstoffbelastung durch den Verkehr auf der Schwachhauser Heerstraße zu Folge. Zur Verminderung der Luftschadstoffbelastung durch die Zu- und Abfahrten auf den Parkplatz des Gesundheitszentrums tragen die neu anzupflanzenden Bäume als Staubbinder bei.

e) bis k) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

l) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis k) hinaus nicht bekannt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Schwachhauser Heerstraße ist ein wichtiges Siedlungsband und eine bedeutsame Achse der Stadtentwicklung. Dementsprechend werden an exponierten Standorten wie diesem gut erreichbare Versorgungszentren für die Stadtteilbewohner realisiert. Alternative Baugrundstücke mit gleichen Standortvorteilen (z. B. Knotenpunkt von ÖPNV-Haltestellen, Lage im Stadtteil, Flächenverfügbarkeit und Größe) stehen nicht zur Verfügung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung:

Der jetzige Zustand des Grundstückes entspricht in keinem Fall dem typischen Stadtbild. Die Offenbodenbereiche können keine stabilen Lebensräume aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (z. B. Schadstoff- und Lärmemissionen) entwickeln. Der Wurzelbereich der vorhandenen Bäume ist durch die Aushebung der Baugrube z. T. offen gelegt. Die Wurzeln sind dadurch z. T. stark beschädigt. Die Folge sind sichtbare Trockenschäden im Kronenbereich, die ohne Wurzelschutzmaßnahmen in den nächsten Jahren zunehmen werden.

Das Stadtbild wird durch das geplante urban gestaltete Gebäude im Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsstraßen vervollständigt. Durch die Baumpflanzungen im Bereich der Parkplätze wird ein visueller Lärmschutz für die Anwohner der Nachbargrundstücke an der Schwachhauser Heerstraße und an der Bürgermeister-Spitta-Allee gegenüber der Gesamtverkehrsbelastung hergestellt. Die Bäume tragen zudem zusätzlich zur Verbesserung des

Stadtklimas, z. B. als Schattenspender, und der Lufthygiene, z. B. als Staub-
binder, bei.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf. Grundlage der
Umweltprüfung ist die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung
der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004 und das Protokoll
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom
15. Juni 2005.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung er-
wartet.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Es wird
auf die generellen Maßnahmen des Landes und der Stadtgemeinde zur Um-
weltüberwachung hingewiesen.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf dem Eckgrundstück Schwachhauser Heerstraße/Bürgermeister-Spitta-
Allee soll ein Gesundheitszentrum, Ein- und Ausfahrten und ein Parkplatz
entstehen. Die rechtliche Grundlage dafür soll durch die Aufstellung des
Vorhaben- und Erschließungsplanes 36 geschaffen werden.

Bereiche mit hoher und mittlerer Biotop- und Ökotoptfunktion (allgemeine
Funktionen) und Schutzgüter mit besonderer Bedeutung sind von dem Vor-
haben nicht betroffen. Der vorhandene Baumbestand wird zum großen Teil
in die Freiflächenplanung integriert und mit zusätzlichen Baumpflanzungen
im Parkplatzbereich und an der Ein- und Ausfahrt Schwachhauser Heer-
straße ergänzt. Für den Verlust der unter die Baumschutzsatzung fallenden
Buche werden auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen durchgeführt.

Lärmbelastungen durch den Besucherverkehr, die über den Orientierungs-
werten der DIN 18005 liegen, sind laut Lärmschutzgutachten nicht bestä-
tigt worden. Lärm- und Luftschadstoffbelastungen treten aufgrund der vor-
handenen hohen Verkehrsbelastungen auf der Schwachhauser Heerstraße
und der Bürgermeister-Spitta-Allee gegenüber einer vergleichsweise ge-
ringeren Besucheranzahl pro Tag des Gesundheitszentrums nicht als zusätz-
liche Umwelteinwirkung ins Gewicht.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt resultieren aus der Flächen-
versiegelung durch das Gebäude und die Zu- und Ausfahrten.

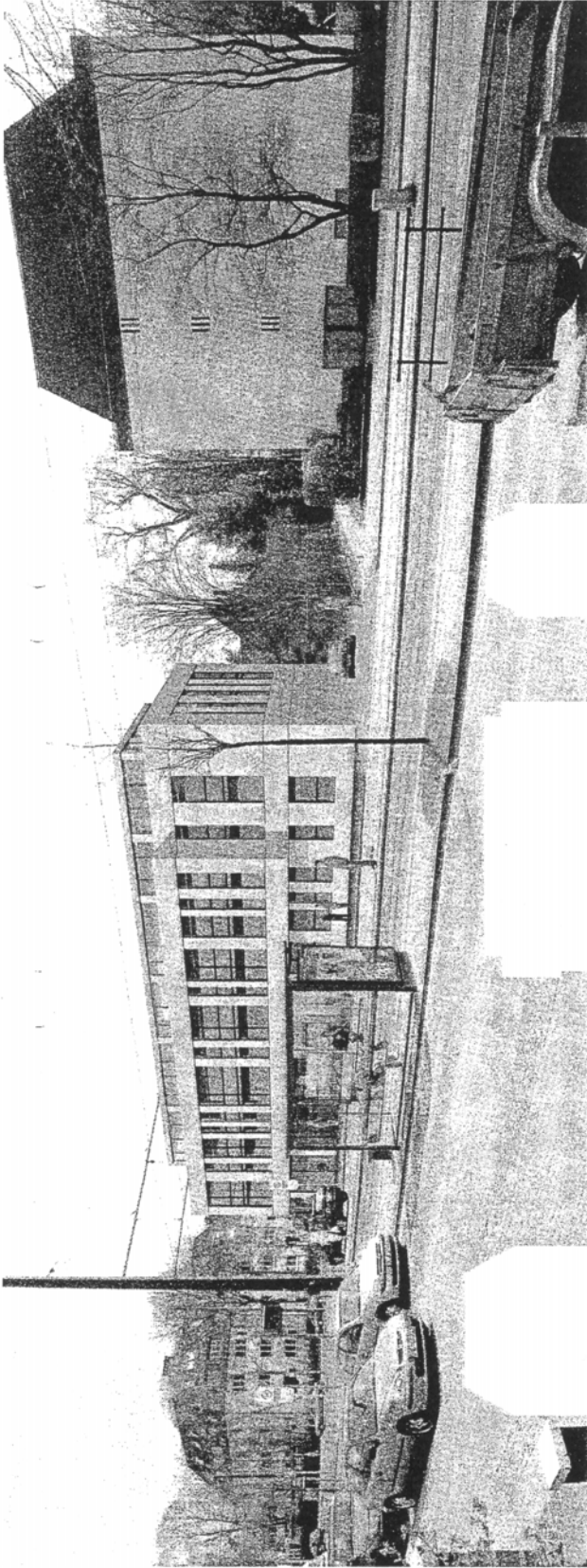
Aus der Gegenüberstellung Bestand und des zu erwartenden Zustandes
nach der Planung ergibt sich eine ausgeglichene Bilanz.

E) Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine
Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages
die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes
das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Kosten für Vorberei-
tungs- und Ordnungsmaßnahmen zu tragen.

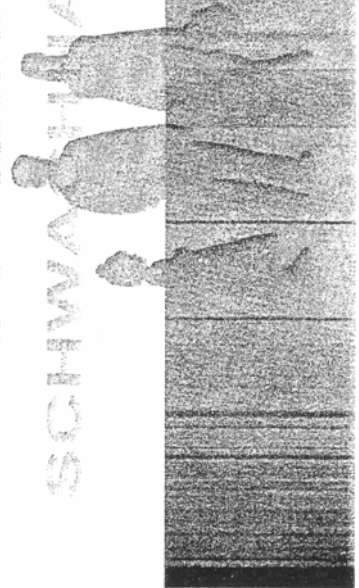
Anlagen

Lageplan, Ansichten, Schnitte



ÄRZTEHAUS

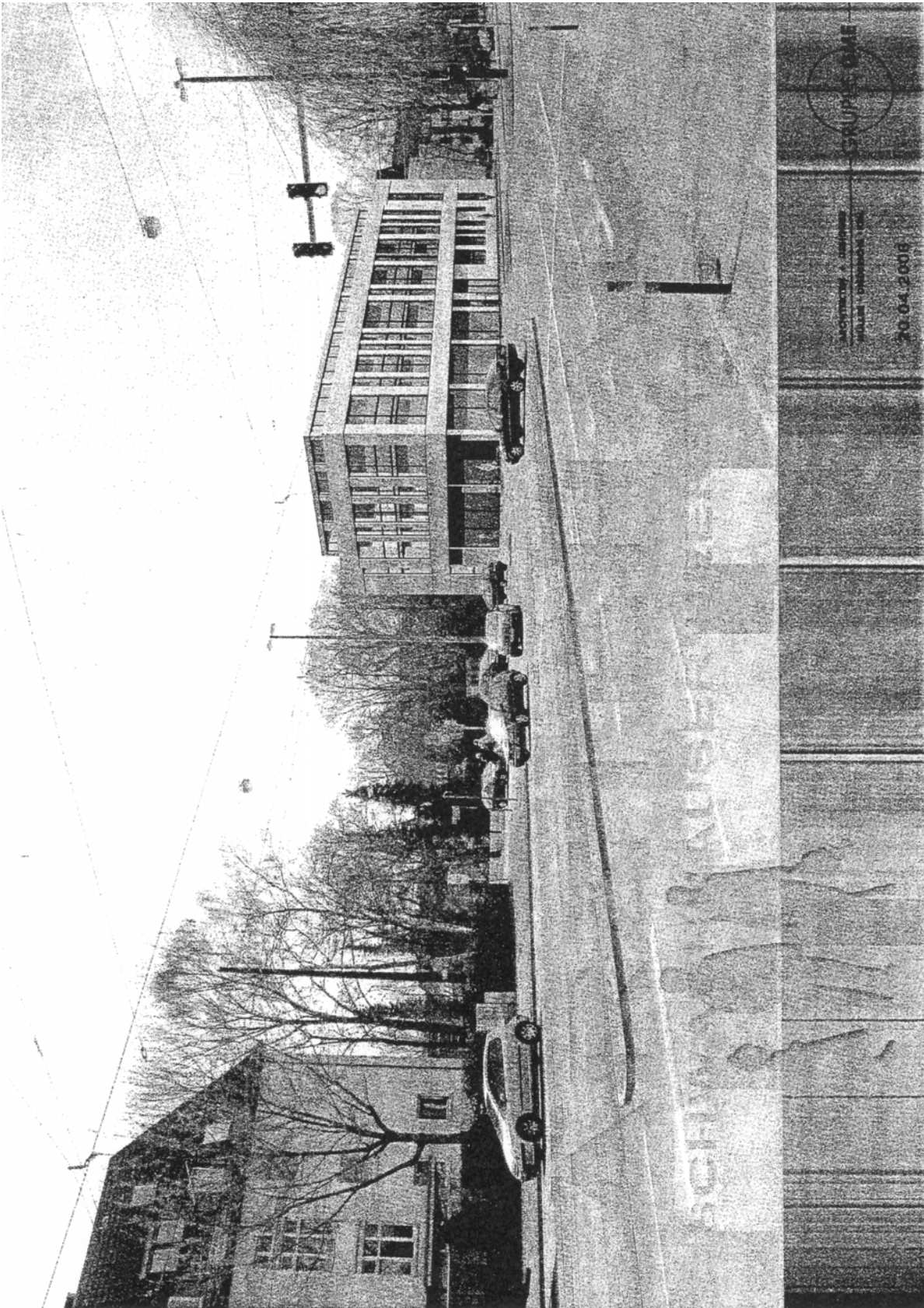
SCHWABHAUSER HEERSTRASSE 367

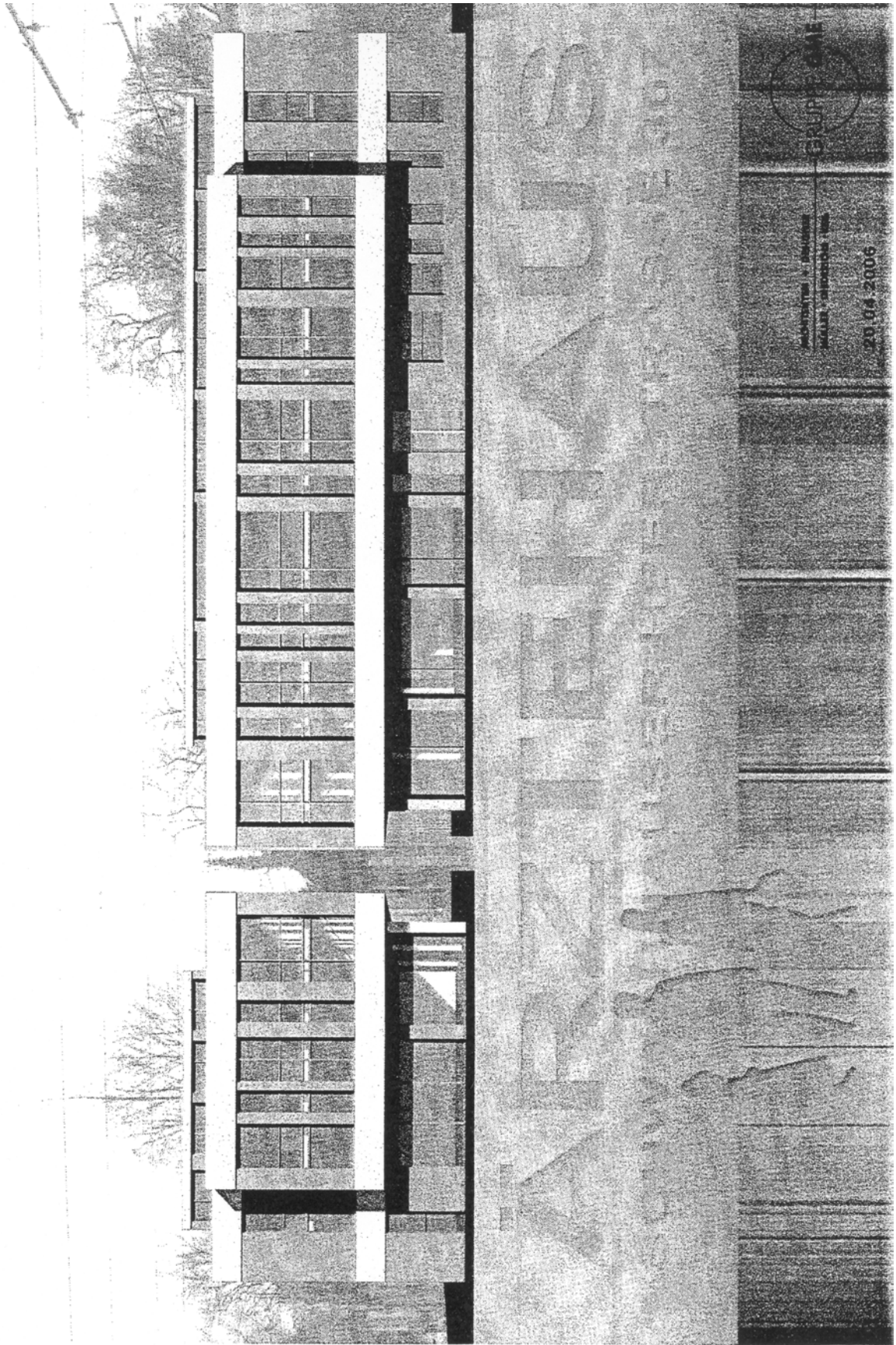


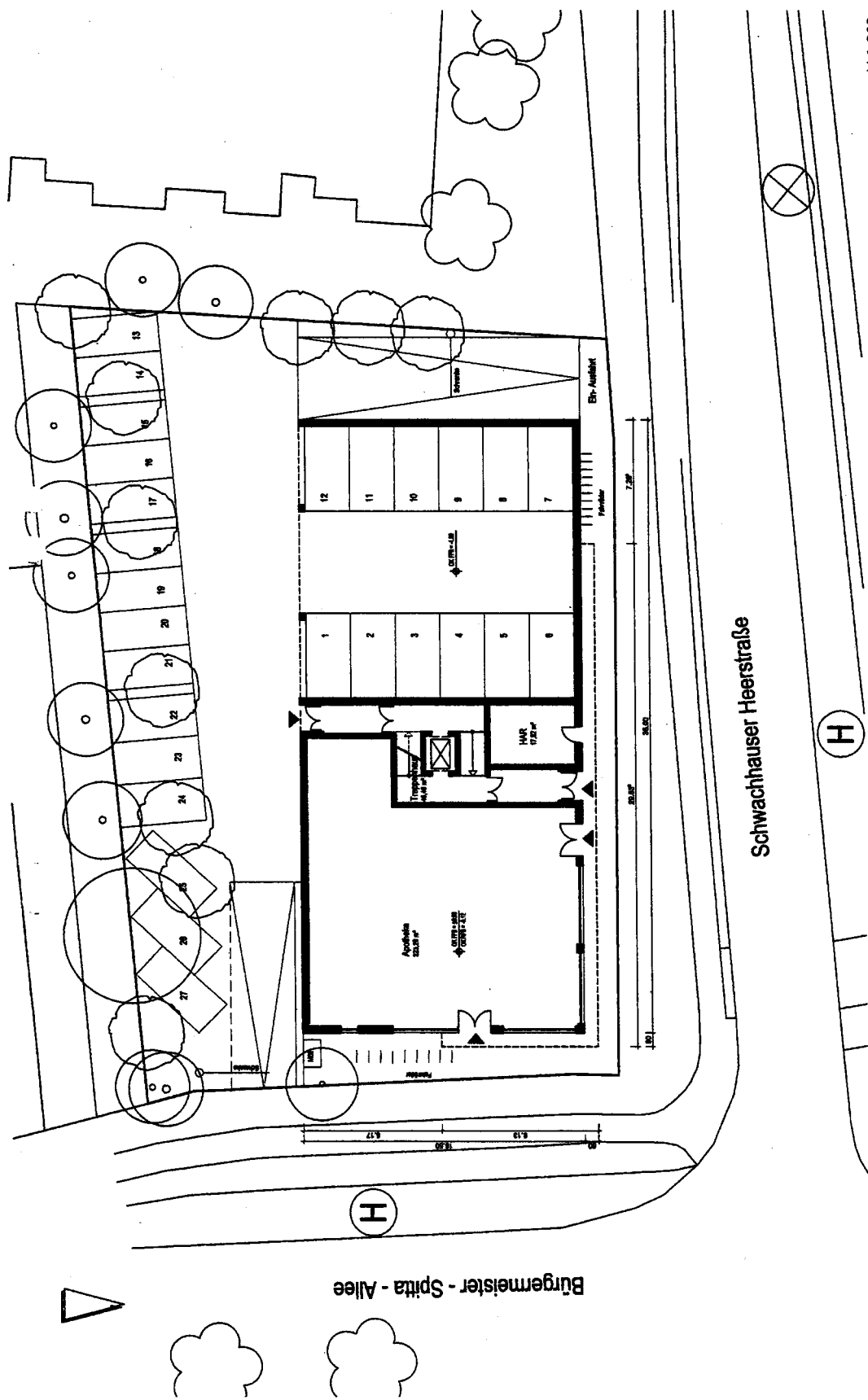
AGENTSCHAFT FÜR
IMMOBILIEN
VERMITTLUNG

30.04.2006

GRUPE GME



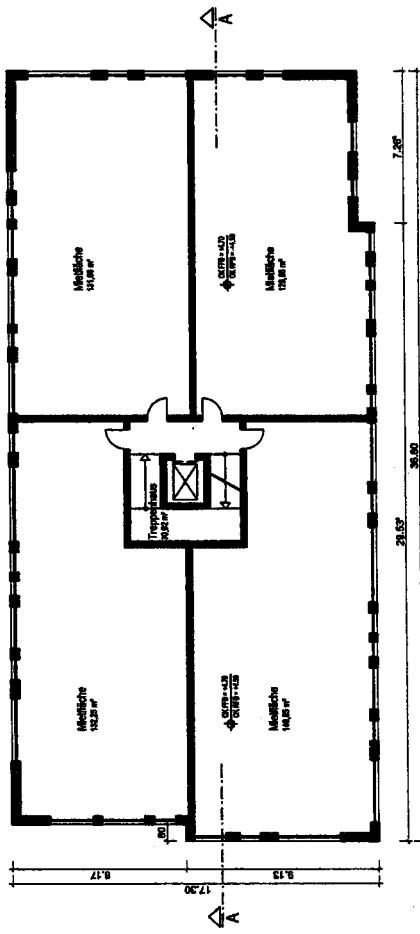




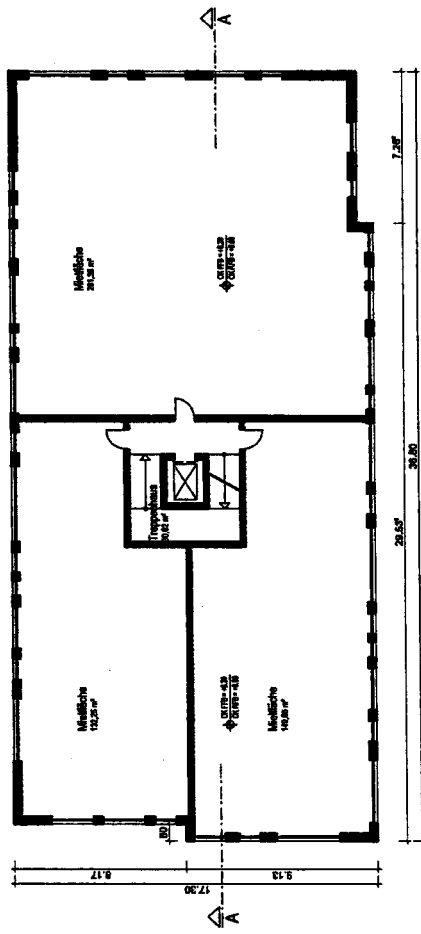
LAGERPLAN

M.1:200

— **ÄRZTEHAUS SCHWACHHAUSER HEERSTRASSE** — **GRUPPE GME** — 09.05.06



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

M.1:200

GRUPPE GME — 09.05.06

ÄRZTEHAUS SCHWACHHAUSER HIERSTRASSE

Vorhaben- und Erschließungsplan 36 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bau eines Gesundheitszentrums in Bremen-Schwachhausen (Eckgrundstück Schwachhauser Heerstraße/Bürgermeister-Spitta-Allee)

(Bearbeitungsstand: 23. Mai 2006)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB 2004

Der Vorhabenträger Hanno Buhlmann beabsichtigt auf dem Grundstück Schwachhauser Heerstraße 367 ein Gesundheitszentrum zu errichten. Dem stehen die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 868 vom 11. Oktober 1979 entgegen.

Auf dem Eckgrundstück Schwachhauser Heerstraße/Bürgermeister-Spitta-Allee soll ein Gesundheitszentrum, Ein- und Ausfahrten und ein Parkplatz entstehen. Vorgeesehen ist die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit einem Flachdach. Im Plangebiet wird als Art der Nutzung ein Gesundheitszentrum festgesetzt. Zulässig sind dort Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie z. B. Praxen für Ärzte und Physiotherapeuten, Apotheken sowie ergänzende Büro- und Geschäftsnutzungen.

Bereiche mit hoher und mittlerer Biotop- und Ökotoptfunktion (allgemeine Funktionen) und Schutzgüter mit besonderer Bedeutung sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Der vorhandene Baumbestand wird zum großen Teil in die Freiflächenplanung integriert und mit zusätzlichen Baumpflanzungen im Parkplatzbereich und an der Ein- und Ausfahrt Schwachhauser Heerstraße ergänzt. Für den Verlust der unter die Baumschutzsatzung fallenden Buche werden auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen durchgeführt.

Lärmbelastungen durch den Besucherverkehr, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, sind laut Lärmschutzgutachten nicht bestätigt worden. Lärm- und Luftschadstoffbelastungen treten aufgrund der vorhandenen hohen Verkehrsbelastungen auf der Schwachhauser Heerstraße und der Bürgermeister-Spitta-Allee gegenüber einer vergleichsweise geringen Besucheranzahl pro Tag des Gesundheitszentrums nicht als zusätzliche Umwelteinwirkung ins Gewicht.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt resultieren aus der Flächenversiegelung durch das Gebäude und die Zu- und Ausfahrten.

Aus der Gegenüberstellung Bestand und des zu erwartenden Zustandes nach der Planung ergibt sich eine ausgeglichene Bilanz.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans 36 wurde vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr am 7. Juli 2005 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Änderungen an den Planungszielen haben sich nicht ergeben.

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 36 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB ist die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Schwachhausen gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan 36 durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 25. August 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 36 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf nebst Begründung mit Anlagen hat vom 28. September bis 28. Oktober 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes nebst Begründung mit Anlagen im Ortsamt Schwachhausen/Vahr Kenntnis zu nehmen. Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan 36 haben einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

Nach der öffentlichen Auslegung sind der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 36 sowie dessen Begründung geändert worden. Die betreffenden Änderungen sind in den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 36 (Bearbeitungsstand: 23. Mai 2006) sowie in die entsprechende Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 36 (Bearbeitungsstand: 23. Mai 2006) eingeflossen.

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen zur Präzisierung einer textlichen Festsetzung berühren nicht die Grundzüge der Planung. Mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes abgesehen worden.

Das Ortsamt Schwachhausen/Vahr hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung mitgeteilt, dass der Beirat Schwachhausen dem ihm vorgelegten Bauleitplanentwurf am 7. Juli 2005 zugestimmt hat.

Vorhaben- und Erschließungsplan 36

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

für den Bau eines Gesundheitszentrums
in Bremen - Schwachhausen
(Eckgrundstück Schwachhauser Heerstraße /
Bürgermeister-Spitta-Allee)

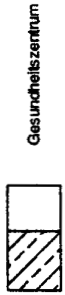
Bearbeitungsstand: 23.05.2006

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Vorhaben- und Erschließungsplan



ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gesundheitszentrum

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR
III

zulässige Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse als
Höchstmaß

BAUGRENZEN

Baugrenze

BINDUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN

Erhaltung: Bäume

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Stellplätze

Arkade

UK
Höhe der Unterkante des 1. Obergeschoss

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschreibenden Vorhaben. Für die Dauer der Planauszungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

