

Mitteilung des Senats vom 24. Februar 2009

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 70 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Bau des Medicum in Bremen/Schwachhausen (Grundstücke Schwachhauser Heerstraße/Lüder-von-Bentheim-Straße)

(Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 70 (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 5. Februar 2009 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

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

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 70 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 70 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Bau des Medicum in Bremen/Schwachhausen (Grundstücke Schwachhauser Heerstraße/Lüder-von-Bentheim-Straße)

(Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Vorhaben- und Erschließungsplan 70 (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009) und die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 70 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 30. Oktober 2008 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan 70 ist am 16. September 2008 vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlich-

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

keit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich des Beirates Schwachhausen, bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 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 sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 30. Oktober 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 19. November 2008 bis 19. Dezember 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Schwachhausen/Vahr Kenntnis zu nehmen.

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

5.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

5.1.1 Das Ortsamt Schwachhausen/Vahr hat mit Schreiben vom 28. November 2008 Folgendes mitgeteilt:

„Der Beirat Schwachhausen hat sich am 27. November 2008 in öffentlicher Sitzung in Ihrer Anwesenheit mit der vorstehend angeführten Thematik beschäftigt.

Nach Vorstellung der Planung durch Sie wurde in der anschließenden regen Diskussion u. a. positiv angemerkt, dass die jetzt vorliegende Planung die in vorausgegangenen Sitzungen vom Beirat formulierten Forderungen und Wünsche aufgenommen hat.

Sodann fassten die Beiratsmitglieder folgenden Beschluss:

1. Der Beirat Schwachhausen begrüßt den VE-Plan 70, der Grundlage für den Bau des Medicum sein wird.

2. Der Beirat will in seinem Verkehrsausschuss vertiefend über die durch das Medicum zu erwartenden Verkehrsprobleme beraten. Grundlage soll die Verkehrsuntersuchung sein, die zum VE-Plan erarbeitet wurde. Das Amt für Straßen und Verkehr wird aufgefordert, die Verkehrsproblematik zeitnah zu untersuchen, damit bis Ende Januar 2009 über die Angelegenheit beraten werden kann.

Abs. 1 wurde vom Beirat mit großer Mehrheit bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung und Abs. 2 mit acht gegen drei Stimmen bei sechs Enthaltungen beschlossen.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zu 1. Durch den Vorhabenträger wurden umfangreiche Modifizierungen der Planung im Verfahren durchgeführt, um den städtebaulichen Zielen der Stadtgemeinde gerecht zu werden. Die Begrüßung des Planentwurfs

durch den Beirat Schwachhausen wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Planentwurfs werden nicht angesprochen.

Zu 2. Die Verkehrsproblematik im Quartier wird durch das Vorhaben nicht maßgeblich beeinflusst. Weitergehende Verkehrsregelungen im Umfeld des Vorhabens sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu belassen.

5.1.2 Die Architektenkammer hat mit Schreiben vom 12. Dezember 2008 Folgendes mitgeteilt:

„Wir danken Ihnen, dass wir Gelegenheit erhalten, uns in oben bezeichneter Angelegenheit zu äußern, und nehmen wie folgt Stellung:

Der Charakter der Schwachhauser Heerstraße wird im Wesentlichen geprägt durch eine zum großen Teil gestalterisch hochwertige Bebauung mit villenartigen Einzelhäusern. Leider wurden viele dieser typischen Gebäude inzwischen zugunsten gestalt- und maßstabsloser Neubauten geopfert, sodass auch in der Schwachhauser Heerstraße viel an Bremens städtebaulicher Qualität verloren gegangen ist.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 70 geht einen weiteren Schritt in Richtung Erosion städtebaulicher Gestaltung, weil durch ihn der Bau eines weiteren maßstäblich unpassenden Baukörpers ermöglicht wird. Auch der dargestellte Rücksprung der beiden oberen Geschosse kann nicht verhindern, dass Gebäudehöhe und Baumasse die traditionelle Bebauung erschlagen. Die Traufhöhe eines Flachdaches ist in der Maßstabs- und Höhenwirkung nicht vergleichbar mit der deutlich weniger in Erscheinung tretenden Firsthöhe eines Satteldachhauses. Die stark horizontale Lagerung des geplanten Gebäudes kollidiert heftig mit der ansprechenden Einzelhausgliederung, die selbst bei der noch vorhandenen Reihenhausbebauung in der Straße charakteristisches Gestaltungsmerkmal ist.

Die Architektenkammer regt daher an, einen Weg für den Erhalt der vorhandenen drei Einzelgebäude zu suchen oder eine stadtgestalterisch äquivalente Lösung zu finden.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Das Vorhaben ist eng mit den medizinischen Angeboten des St.-Joseph-Stiftes verflochten. Die Gestaltung des Gebäudes trägt diesem Umstand Rechnung und stellt es daher städtebaulich in den Kontext des Krankenhausesgeländes. Der Standort ist für die mit dem Vorhaben verbundene Erweiterung der Gesundheitsangebote gut geeignet, da insbesondere die alleinige verkehrliche Anbindung über die Schwachhauser Heerstraße Belastungen des Umfeldes minimiert.

Das Vorhaben ist für die Lage an der Schwachhauser Heerstraße städtebaulich angemessen ausgebildet. Die drei Vollgeschosse sowie die beiden Staffelgeschosse fügen sich in die benachbarte Bebauung an der Schwachhauser Heerstraße ein. Die Geschossigkeit und Höhe, die Länge sowie im Wesentlichen auch die Tiefe des Baukörpers wären zudem auch im Rahmen des bisherigen Planungsrechtes zulässig. Die Gestaltung des Gebäudes trägt den besonderen Anforderungen eines Gesundheitszentrums mit Wohnnutzungen Rechnung. Die Maße des Baukörpers beinhalten die erforderliche Nutzfläche für die beabsichtigte Bündelung der medizinischen Angebote an diesem Standort und für ein wirtschaftliches Betreiben betreuter Seniorenwohnungen. Eine Verringerung der Grundfläche des Vorhabens durch die Verkleinerung des Baukörpers oder die Nachnutzung der Bestandsgebäude kommt angesichts der angestrebten Nutzungen nicht infrage.

Im Zuge des Planverfahrens wurden die Gestaltung des Baukörpers und das architektonische Erscheinungsbild weiterentwickelt und verbessert. Insbesondere durch die Freistellung des Baukörpers gegenüber dem Gebäude Schwachhauser Heerstraße 50 a bis 52, die geänderte Fassaden-

gestaltung und die überarbeitete Ausbildung der Staffelgeschosse wurde dem städtebaulichen Umfeld Rechnung getragen. Die Realisierung dieser benannten städtebaulichen Qualitäten wird ergänzend zu den Planfestsetzungen durch Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu belassen.

5.1.3 Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat Folgendes mitgeteilt:

„Von unserer Seite bestehen keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen.

Wir würden es jedoch begrüßen, wenn Sie in ihrer Begründung die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ergänzen würden.

Das betreffende Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen ‚St.-Joseph-Stift‘ und ‚Hollerallee‘ die von den Linien 1, 1 S, 4, 5, 24 bedient werden. Durch diese Linien besteht eine Anbindung an das Bremer Stadtverkehrsnetz.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Der Hinweis zeigt die gute Einbindung des Plangebietes in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs und belegt die Sinnhaftigkeit des Vorhabens an diesem Standort.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, die Begründung zum Planentwurf um die Aussagen zur Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs zu ergänzen.

5.1.4 Der Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V. hat mit Schreiben vom 19. Dezember 2008 Folgendes mitgeteilt:

„In der vorliegenden Form lehnt der GNUU die genannten Bebauungspläne ab. Sie berücksichtigen keine energetischen Aspekte und sehen keine diesbezüglichen Vorgaben und Rahmensetzungen vor, obwohl ein vorsorgender Klimaschutz dies dringend erfordert.

Der GNUU bemängelt, dass in den textlichen Festsetzungen keinerlei Vorgaben zum Gebrauch regenerativer Energie, zur Baukörperorientierung mit Dachneigung nach Süden, zur obligatorischen Nutzung von Solarenergie, zur Nutzung von Fernwärme, zum Aufbau von Nahwärmenetzen, zum Einsatz von BHKW und zu Baustandards, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen, getroffen werden.

Der vorhabenbezogene B-Plan 70 für ein Medizinzentrum betrifft ein Bauobjekt, in dem hoher Strom und Wärmebedarf zu erwarten ist. Hier macht es Sinn, ein Blockheizkraftwerk vorzusehen.

Der B-Plan 2395 ermöglicht den Bau von Gebäuden in der Nähe der Universität in sehr geringer Entfernung zu einer bestehenden Fernwärmeleitung. Hier muss ein Anschlusszwang vorgesehen werden.

Der B-Plan 2331 befindet sich nahe an der MVA. Hier ist eine Fernwärmeversorgung vorzusehen, alternativ sollte eine Nahwärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk aufgebaut werden. Weiterhin sind keine Vorgaben zur räumlichen Orientierung der Baukörper und Dachneigungen vorgenommen. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, in dem vorwiegend Flachdächer errichtet werden dürften, ist die Nutzung von Solarenergie sinnvoll und sollte vorgesehen werden. Dies gilt auch für den B-Plan 2389, bei dem sich die Baukörper in günstiger Ost-West-Achse befinden, dennoch aber keine Vorgabe zur Dachneigung nach Süden und natürlich auch nicht zur Nutzung von Solarenergie vorgesehen ist. Beides muss nachgeholt werden.

Bremen hat erheblichen Nachholbedarf in zukunftsorientierter vorsorgender Bauplanung. Es besteht erneut die Gefahr, dass hier Chancen vertan werden.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Für die Stadtgemeinde hat der Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energiequellen und effiziente Nutzung von Energie einen hohen Stellenwert. Durch den Vorhabenträger wurde der Einsatz eines Blockheizkraftwerks (BHKW) überprüft. Heizenergie wird im Wesentlichen für die Heizung der Gesundheitseinrichtungen und Wohnungen sowie für die Warmwasserbereitung der Wohnungen benötigt. Insbesondere im Sommer und z. T. in der Übergangszeit wird Heizenergie nur in geringem Umfang nachgefragt. Daher sind die für die Wirtschaftlichkeit eines BHKW erforderlichen Betriebsstundenzahlen bei dem Vorhaben nicht zu erwarten.

Auch eine Einbindung des Vorhabens an den Wärmeverbund der Klinik ist derzeit nicht möglich, da die vorhandene Anlage nicht genug Kapazität aufweist, das Vorhaben mit Heizenergie mitzuversorgen. Der Vorhabenträger beabsichtigt daher, das Gebäude mit einer Gas-Brennwert-Kesselanlage zur Deckung der Heizlast auszustatten.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, mit dem Gebäude den maximal nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) zulässigen Jahresprimärenergiebedarf um 20 % zu unterschreiten.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu belassen.

5.1.5 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen/-ergänzungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes verwiesen.

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

5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

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

6.1 Planänderungen/-ergänzungen

Der Planentwurf ist nach der Auslegung wie folgt geändert und ergänzt worden:

- Weil die textlichen Festsetzungen Nrn. 5.1 bis 5.3 den Schallschutz hinreichend regeln, kann die im ausgelegten Planentwurf festgesetzte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, die in einem kleinen Teil des Gesundheitszentrums Wohnen ausschloss, entfallen. In diesem Zusammenhang wurden die bisherige textliche Festsetzung Nr. 5.4 sowie das entsprechende Planzeichen ersatzlos gestrichen.
- Die textlichen Festsetzungen Nrn. 5.1 bis 5.3 wurden redaktionell gestrafft (Herausnahme des erläuternden Klammerzusatz „Gebäudestellung“) sowie inhaltlich präzisiert (Ergänzung von „geschlossenen Fenstern“ in textlicher Festsetzung Nr. 5.3).
- Der Planentwurf wurde um einen zu erhaltenden Baum ergänzt; in diesem Zusammenhang wurde die Zahl der neu anzupflanzenden Bäume (bisher drei) um einen Baum reduziert (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Die entsprechende zeichnerische Festsetzung wurde präzisiert.

Die vorgenannten Planänderungen/-ergänzungen sind in dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 70 (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009) ausgewiesen.

6.2 Änderungen/Ergänzungen in der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen/-ergänzungen ist eine geringfügige Anpassung der Begründung erforderlich geworden.

Neben weiteren geringfügigen redaktionellen Änderungen wurden unter Gliederungspunkt B) 3. Aussagen zur Anbindung des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs aufgenommen.

Weiterhin wurden zwei der Begründung als Anlage beigefügten Pläne (Übersichtsplan und Ebene 0) geändert.

Die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70 (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009) enthalten.

6.3 Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen/-ergänzungen, wie im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70 (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009) ausgewiesen, sowie den vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009) zuzustimmen.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 70 erfolgten Planänderungen/-ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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

Die Planänderungen/-ergänzungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange.

Der Vorhabenträger hat den Planänderungen/-ergänzungen zugestimmt.

Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen/-ergänzungen nicht betroffen ist.

8. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans 70 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

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

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Schwachhausen/Vahr hat dem Planentwurf zugestimmt. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Bau des Medicum in Bremen/Schwachhausen (Grundstücke Schwachhauser Heerstraße/Lüder-von-Bentheim-Straße) (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Bau des Medicum in Bremen/Schwachhausen (Grundstücke Schwachhauser Heerstraße/Lüder-von-Bentheim-Straße)

(Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009)

A) Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Schwachhausen, Ortsteil Schwachhausen. Es umfasst den Bereich Schwachhauser Heerstraße 48 b bis 50 und Lüder-von-Bentheim-Straße 1. Die Größe beträgt rund 0,25 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan)

1. Entwicklung und Zustand

Derzeit befinden sich im Geltungsbereich zwei freistehende Einzelhäuser sowie ein Doppelhaus. Die Gebäude werden derzeit überwiegend für gesundheitliche Zwecke genutzt. Teilweise stehen sie leer. Eigentümer dieser Gebäude ist der Vorhabenträger.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an den Krankenhausbereich des Klinikums St.-Joseph-Stift an. Die direkt nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude Lüder-von-Bentheim-Straße 5 und 7 sind ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers und werden für Wohnen oder gesundheitliche Zwecke genutzt. Weiter im Nordwesten schließt sich die reine Wohnbebauung der Lüder-von-Bentheim-Straße an das Plangebiet an.

Die umgebende Bebauung hat eine unterschiedliche Geschossigkeit. In unmittelbarer Nachbarschaft an der Schwachhauser Heerstraße befindet sich im Osten ein fünfgeschossiges und im Westen ein eingeschossiges Gebäude. In der Lüder-von-Bentheim-Straße überwiegt eine zweigeschossige Bebauung. Auf dem Krankenhausgelände weisen die Klinikgebäude unterschiedliche Höhen auf.

Die Bebauung an der Lüder-von-Bentheim-Straße und des vorhandenen Klinikgeländes weist überwiegend eine geschlossene Bebauung auf. Auf der südlichen Seite der Schwachhauser Heerstraße gegenüber dem Plangebiet überwiegt die offene Bauweise.

Zufahrten zu den Grundstücken im Geltungsbereich bestehen über die Schwachhauser Heerstraße und die Lüder-von-Bentheim-Straße. Über den östlichen Teil des Plangebietes führt eine Zufahrt zu Pkw- und Fahrradstellplätzen des St.-Joseph-Stifts. Diese Zuwegung dient ebenso als Feuerwehrezufahrt für das Klinikgelände.

2. Geltendes Planungsrecht

Im Bebauungsplan 670, in Kraft getreten am 19. Juli 1967, wird für den westlichen Teil des Plangebietes „Allgemeines Wohngebiet“ und für einen kleineren östlichen Teil des Plangebietes Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den überwiegenden Teil der Flächen im Plangebiet „Wohnbaufläche“ und für einen kleineren östlichen Teilbereich Sonderbaufläche „Krankenhaus“ dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Klinikstandort St.-Joseph-Stift weiterentwickelt werden. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Erweiterung gesundheitsbezogener Nutzungen als Ergänzung zum Krankenhaus. Vorhabenträger ist der Verein für das St.-Joseph-Stift.

Das Krankenhaus hat bereits in der Vergangenheit eine umfassende Umstrukturierung für den Gesamtstandort durchgeführt. Das geplante Vorhaben „Medicum Bremen“ ist für das Krankenhaus ein wichtiger Schritt, um sich den Strukturveränderungen im Gesundheitswesen weiterhin erfolg-

reich stellen zu können. Die Strukturveränderungen umfassen z. B. die zunehmende Verlagerung bisher stationär erbrachter Leistungen in den ambulanten Bereich, eine immer stärkere Verweildauerreduzierung im stationären Bereich sowie eine Ausweitung der Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Fachgebieten eines Krankenhauses und dem Bereich der niedergelassenen Fachärzte.

Beim geplanten Vorhaben stehen daher neben den Servicewohnungen für ältere Menschen insbesondere die spezialisierten Facharztpraxen im Mittelpunkt der inhaltlichen Ausgestaltung. Hiermit soll eine noch engere Verzahnung zwischen ambulanter und stationärer Leistungserbringung erreicht werden. Beispielsweise sollen durch die Ansiedlung einer onkologischen Praxis und eines Sanitätshauses im Medicum Bremen die Versorgungsangebote des Brustzentrums im Krankenhaus St.-Joseph-Stift weiter optimiert werden.

Diese örtlich und inhaltlich engere Zusammenarbeit der Fachdisziplinen soll für die Bevölkerung eine qualitativ verbesserte sektorenübergreifende Versorgung gewährleisten.

Das Vorhaben umfasst ein Gebäude. Im Erdgeschoss sind gesundheitsbezogene Versorgungseinrichtungen, wie Apotheke oder Sanitätshaus, vorgesehen. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind Flächen für Facharztpraxen geplant. Im zurückgesetzten dritten und vierten Obergeschoss sollen Seniorenwohnungen entstehen. Das Untergeschoss umfasst eine Garagenebene. Die Bruttogeschossfläche ohne Tiefgarage beträgt rund 4500 m², die zu vermietende Fläche brutto 3500 m².

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt ausschließlich über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude auf die Schwachhauser Heerstraße. Das Vorhaben umfasst die Errichtung von 32 Stellplätzen in einer Tiefgarage im Untergeschoss sowie von rund 20 Stellplätzen vor dem Gebäude. Die Erschließung des geplanten Parkdecks im Untergeschoss erfolgt über die bestehende Zu- und Ausfahrt der Tiefgaragen des Nachbargebäudes Schwachhauser Heerstraße 50 a bis 52. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Haltestellen St.-Joseph-Stift und Hollerallee, die von den Linien 1, 1 S, 4, 5 und 24 bedient wird. Durch diese Linien besteht eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Der Baukörper ist als freistehendes Gebäude konzipiert. Zum östlich angrenzenden fünfgeschossigen Apartmenthaus Schwachhauser Heerstraße 50 a bis 52 wird der vorhandene Abstand zum Bestandsgebäude eingehalten. Zur Lüder-von-Bentheim-Straße 5 wird die Bebauung auf der Erdgeschoßebene geschlossen. Die oberen Geschosse treten von der Nachbarbebauung der Lüder-von-Bentheim-Straße zurück.

Die geplanten Gebäudehöhen und Konturen berücksichtigen einen Übergang zur niedrigeren Wohnbebauung in der Lüder-von-Bentheim-Straße und betonen die Ausrichtung zur Schwachhauser Heerstraße. Der östliche Gebäudeteil wird durch ein Vorziehen des ansonsten gestaffelten dritten und vierten Obergeschosses zur Schwachhauser Heerstraße betont, um eine angemessene städtebauliche Anknüpfung an das Gebäude Schwachhauser Heerstraße 50 a bis 52 zu schaffen.

Das Untergeschoss mit der geplanten Tiefgarage hat eine Höhe von maximal 5 m über NN, dies entspricht ca. 0,40 m über dem zukünftigen Geländeneiveau. Durch die Höhenlage des Untergeschosses wird eine Grundwasserabsenkung durch das Vorhaben nicht erforderlich. Das Erdgeschoss sowie das erste und zweite Obergeschoss stellen den Hauptbaukörper des Gebäudes dar. Der Hauptbaukörper weist eine Höhe von maximal 17,50 m über NN auf (ca. 12,90 m über künftigen Geländeneiveau). Zur Begrenzung der Höhenentwicklung, insbesondere zur Lüder-von-Bentheim-Straße, weichen die darüber liegenden Geschosse mit Wohnnutzungen gegenüber dem Hauptbaukörper zurück. Die maximale Gebäudehöhe für die beiden oberen Geschosse beträgt 23,50 m über NN (ca. 18,90 m über künftigen Geländeneiveau). Gegenüber dem derzeitigen Geländeneiveau erfolgt eine Aufhöhung von rund 0,50 m.

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

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Gesundheitszentrum mit überwiegend gesundheitsbezogenen Nutzungen und Wohnen als ergänzende Nutzung festgesetzt. Die Nutzungsart Gesundheitszentrum umfasst Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke. Als Nutzer kommen z. B. Arztpraxen und Praxen von Physiotherapeuten, Optiker, Sanitätshaus oder Apotheke in Frage. Im Rahmen der Festsetzung Gesundheitszentrum sollen ergänzende Büro- und Geschäftsnutzungen auf untergeordneten Flächenanteilen zulässig sein.

Die Wohnnutzung ist entsprechend der Vorhabenkonzeption auf das dritte und vierte Obergeschoss begrenzt. Bei der Wohnnutzung soll insbesondere die Nachfrage nach betreutem Wohnen (Seniorenwohnungen) abgedeckt werden.

Das Nutzungsspektrum ermöglicht die beabsichtigte Stärkung des Klinikstandortes durch die Bündelung ambulanter und stationärer Leistungen am Standort.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Überbaubarkeit wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen vollständig überbaut werden.

Die Höhenfestsetzungen erfolgen differenziert für die unterschiedlichen Höhenebenen des Gebäudes als Höchstmaß und bilden einen gestuften Übergang zur Bebauung an der Lüder-von-Bentheim-Straße aus.

Die Maßfestsetzungen ermöglichen eine an der Schwachhauser Heerstraße gewünschte Höhenentwicklung und bauliche Dichte.

3. Baugrenzen

Die Festsetzung der Baugrenzen folgt dem architektonischen Konzept. Die Baugrenzen werden differenziert nach Geschossen festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen an der Schwachhauser Heerstraße und an der Lüder-von-Bentheim-Straße wird sichergestellt, dass der Baukörper gemäß dem städtebaulichen Konzept sowohl den Straßenraum „Schwachhauser Heerstraße“ vervollständigt und zudem ausreichend Distanz zum benachbarten Gebäude an der Schwachhauser Heerstraße 50 a bis 52 geschaffen wird. Die rückwärtigen Baugrenzen sichern das Baukonzept und erzeugen einen städtebaulich gewünschten Übergang zu der angrenzenden Wohnbebauung. Mit der Festsetzung von Baugrenzen an bestehende Baukörper (Lüder-von-Bentheim-Straße 5) können die erforderlichen Übergangs- und Anbauten sichergestellt werden.

4. Erschließung und Stellplätze

Im Plangebiet werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und ihre Zufahrten allgemein zulässig. Es wurde eine Verkehrsuntersuchung (SHP Ingenieure Hannover, Verkehrsuntersuchung Medicum-Bremen, Oktober 2008) erstellt, in der die vom Vorhaben ausgehenden Verkehrsmengen abgeschätzt wurden und eine sinnvolle Abwicklung des Verkehrs entwickelt wurde.

Das Plangebiet befindet sich an einer Hauptverkehrsstraße und ist mit dem Nahverkehr gut erreichbar. Ein Teil der Patienten der Arztpraxen sucht auch die gesundheitsbezogenen Läden, wie Sanitätshaus oder Apotheke, im Erdgeschoss auf und verbindet beide Erledigungen mit einer An- und Abfahrt. Insgesamt wird durch das Vorhaben im Quell- und Zielverkehr eine zusätzliche Belastung von 808 Kfz/24 h prognostiziert, die vollständig über die Schwachhauser Heerstraße abgewickelt wird. In der nachmittäglichen

Spitzenstunde des Verkehrs in der Schwachhauser Heerstraße zwischen 17.00 Uhr und 18.00 Uhr ist mit einem vom Vorhaben verursachten Quell- und Zielverkehr von 78 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 und des Nachbargebäudes Schwachhauser Heerstraße 50 a bis 52 weiterhin ausreichend gewährleistet. Die Erschließung erfolgt damit ausschließlich über die Schwachhauser Heerstraße. Zu- und Abfahrten zur Lüder-von-Bentheim-Straße bestehen nicht.

Der Stellplatzbedarf wird basierend auf den „Verwaltungsvorschriften des Senators für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung“ und auf Grundlage der Verkehrserzeugung ermittelt. Nach dieser Verwaltungsvorschrift müssen 48 Stellplätze für die geplanten Nutzungen vorgehalten werden. Nach Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommen und der daraus ermittelten Tagesganglinie des Stellplatzbedarfs tritt über den Tag zwischen 08.00 Uhr und 18.00 Uhr eine durchschnittliche Nachfrage nach 51 nicht fest vermieteten Stellplätzen auf. Diese Anzahl an Stellplätzen kann im Plangebiet errichtet werden. Darüber hinaus empfiehlt der Verkehrsgutachter, zur Deckung der kurzzeitigen maximalen Nachfrage zwischen 8.00 Uhr und 9.00 Uhr von 54 Stellplätzen weitere freie Stellplätze auf dem benachbarten Krankenhausgelände (Schwachhauser Heerstraße 50 a bis 52) einzurichten. Der ermittelte Stellplatzbedarf berücksichtigt sowohl die Verkehre durch Kunden, Patienten und Bewohner der Seniorenwohnungen als auch durch Lieferanten und Beschäftigte, einschließlich Betreuungspersonal.

Außerhalb des Plangebietes sollen zulasten des Vorhabenträgers auf öffentlichen Verkehrsflächen im Anschlussbereich an das Plangebiet kleinere Maßnahmen durchgeführt werden, die einen optimierten Verkehrsfluss zum Gebiet und im öffentlichen Netz gewährleisten und die Einfahrt zur Feuerwehrezufahrt des St.-Joseph-Stifts verbessern. Es ist vorgesehen, die gemeinsame Zufahrt nach Westen zu verschieben. Dadurch entstehen auf dem Grundstück Schwachhauser Heerstraße 50 a bis 52 zwei weitere Stellplätze, die zur Abdeckung des morgendlichen Spitzenbedarfs dem Vorhaben zugeordnet werden sollen. Weitere Optimierungen der Verkehrssituation betreffen die dem Nachbargebäude Schwachhauser Heerstraße 50 a bis 52 vorgelagerten Stellplätze und deren Zufahrtssituation.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden passive Lärmschutzmaßnahmen textlich festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5.1 bis 5.3). Weitere Erläuterungen zu den Lärmschutzmaßnahmen sind unter D. Umweltbelange dargestellt.

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die beiden nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume werden als „zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen“ zeichnerisch festgesetzt.

Zur Sicherung einer angemessenen Eingrünung des Vorhabens wird festgesetzt, dass mindestens zwei standortheimische Laubbäume anzupflanzen sind. Die anzupflanzenden Bäume sollen die Stellplätze vor dem Gebäude begrünen und die zu erhaltenden Bäume im Bestand ergänzen.

7. Sonstige Festsetzungen

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen im Plangebiet wird festgesetzt, dass Stellplätze versickerungsfähig zu befestigen sind. Dadurch sollen die Niederschläge vor Ort in den Boden versickern.

8. Hinweise

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

D) Umweltbelange

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Er setzt weniger als 20 000 m² zulässige Grundfläche fest und lässt kein Vorhaben zu, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Weil das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird, ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht.

Die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

Unabhängig davon werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt.

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

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

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Zustand der Fläche zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im September 2008 beschrieben.

Der Geltungsbereich ist durch eine Wohnnutzung mit Einzel- und Doppelhausbebauung und angrenzende Gärten gekennzeichnet. Die Gärten weisen neben Rasenflächen, Pflanzrabatten, Ziersträucher und älteren Baumbestand auf. Bei dem Baumbestand handelt es sich um Nadelbäume (Fichte – *Picea abies*) und Laubbaumarten (Ahorn – *Acer platanoides*, Esche – *Fraxinus excelsior*, Buche – *Fagus sylvatica*).

Neben den Gebäuden sind weitere Teilflächen in Form von Wegen, Terrassen und Stellplätzen versiegelt.

Die an die versiegelten Bereiche angrenzenden Gärten werden gemäß der als Orientierungshilfe herangezogenen Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen als Lebensraum der Wertstufe 2 „von geringer Bedeutung“ für Pflanzen und Tiere bewertet. Die innerhalb der Gartenflächen stehenden Bäume werden mit der Wertstufe 3 „von mittlerer Bedeutung“ bewertet.

Biotop- und Ökotoptfunktion (allgemeine Funktionen):

Biotoptypen im Plangebiet	Biotoptypencode	Wertstufe nach Handlungsanleitung
Einzel- und Reihenhausbebauung	OE	v = versiegelt
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	2 = geringe Bedeutung
Einzelbaum/Baumbestand Siedlungsbereiches	HE	3 = mittlerer Bedeutung

Anstehender Bodentyp im Plangebiet ist „Kleimarsch“. Der im Siedlungsbereich liegende Boden ist anthropogen überformt. Die unversiegelten Bereiche weisen eine biotische Ertragsfunktion von mittlerer Bedeutung auf,

die bereits überbauten Bereiche weisen eine biotische Ertragsfunktion von geringer Bedeutung auf. Flächen mit besonderer Bedeutung für die biotische Ertragsfunktion sind nicht vorhanden. Die Schutzgüter Wasser, Luft, Klima und Landschaft weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls keine besondere Bedeutung auf.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben sich durch das Vorhaben für das Schutzgut Boden durch Versiegelung bisher unversiegelter Böden ohne besondere Bedeutung sowie für das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch Inanspruchnahme von Gartenbereichen als Lebensräume mit geringer Bedeutung und von Bäumen als Lebensräume von mittlerer Bedeutung.

Zwei Bäume sind gemäß der Verordnung zum Schutz 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), geschützt. Es handelt sich um Laubbäume, ihr Stammumfang beträgt mindestens 150 cm.

Die gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume können erhalten werden. Dies wird durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. durch Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Durch das Vorhaben wird eine bereits bebaute Fläche im Innenbereich umgenutzt. Durch die geplante bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

c) Lärm

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation bieten für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Entscheidungshilfe. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

	tagsüber	nachts*
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	45/40 dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	40/35 dB(A)

* = bei zwei Werten gilt der zweite Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

Die TA Lärm enthält Immissionsrichtwerte in gleicher Höhe für Industrie- und Gewerbelärm.

Nach der Bremer Verwaltungsvereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung sollen in den Innenräumen tagsüber 35 dB(A) und in der Nacht 30 dB(A) bei freier Belüftung nicht überschritten werden.

Zum einen sind die Lärmemissionen von den zur Schwachhauser Heerstraße ausgerichteten Stellplätzen und aus der Tiefgarage des Vorhabens zu berücksichtigen, die insbesondere auf die benachbarten schützenswerten Wohnnutzungen in der Lüder-von-Bentheim-Straße einwirken können. Lärmimmissionen betreffen zum anderen die geplante Wohnnutzung im Vorhaben durch den Verkehrslärm der Schwachhauser Heerstraße.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die nach TA Lärm zu beurteilenden, gewerblichen Geräuschemissionen der Parkaktivitäten auf dem ebenerdigen Pkw-Parkplatz, der geplanten Tiefgarage und die Vorbelastungen, z. B. durch den bestehenden Ärzteparkplatz, die zugehörigen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen (Lüder-von-Bentheim-Straße 5, Ost- und Westseite, allgemeines Wohngebiet und Lüder-von-Bentheim-Straße 9, Ost- und Westseite, reines Wohngebiet) einhalten. Voraussetzung dafür ist die Dämpfung der geplanten Tiefgarage durch eine hoch schallabsorbierende Decke. Die Sicherung dieser baulichen Maßnahme erfolgt durch Regelungen im Durchführungsvertrag.

Die Auswirkungen des Pkw-Verkehrs und des Schienenverkehrs der Schwachhauser Heerstraße auf die geplanten Wohnnutzungen im dritten

und vierten Obergeschoss des Vorhabens sind differenziert zu betrachten. Durch die Eigenabschirmung des Gebäudes liegen die Tagesbeurteilungspegel auf der straßenabgewandten Seite unter 55dB(A). Es werden auf den geplanten Terrassen (drittes Obergeschoss) und Balkonen (viertes Obergeschoss) die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche in allgemeinen Wohngebieten eingehalten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche in allgemeinen Wohngebieten werden auf der straßenzugewandten Seite des Gebäudes und an den Gebäudeschmalseiten tagsüber nicht eingehalten. Den Wohnungen zugeordnete Freibereiche, wie Terrassen oder Balkone, sind an der Schwachhauser Heerstraße und an den Gebäudeschmalseiten nicht vorgesehen. Gemäß textlicher Festsetzung 5.3 ist dort insbesondere durch bauliche Ausbildung zu gewährleisten, dass in überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber ein Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

Aufgrund der Lage der Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite liegen die prognostizierten Außenpegel in der Nacht unter 40db(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche für allgemeine Wohngebiete werden dort eingehalten.

Zur Sicherung eines angemessenen Innenraumpegels von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts werden für die Gebäudeteile, an denen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. An den zur Lüder-von-Bentheim-Straße ausgerichteten Gebäudeseiten, an denen die Lärmbelastung nachts > 45 und ≤ 50 dB(A) beträgt, ist durch bauliche Ausbildung (z. B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

An den zur Schwachhauser Heerstraße und zum Gebäude Schwachhauser Heerstraße 50 a bis 52 ausgerichteten Gebäudeseiten, an denen die Lärmbelastung nachts > 50 und ≤ 60 dB(A) beträgt, ist durch bauliche Ausbildung (z. B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien, schalldämmte Lüftungsöffnungen mit einem Einfügungsdämpfungsmaß, das dem der Fenster entspricht) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Aufenthaltsräumen nachts bei Belüftung und geschlossenen Fenstern einen Innenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Darüber hinaus wird sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichten, die Kosten für durchzuführende Anpassungen der Grundstückszufahrt an der Schwachhauser Heerstraße außerhalb des Plangebietes zu tragen.

2. Genderprüfung

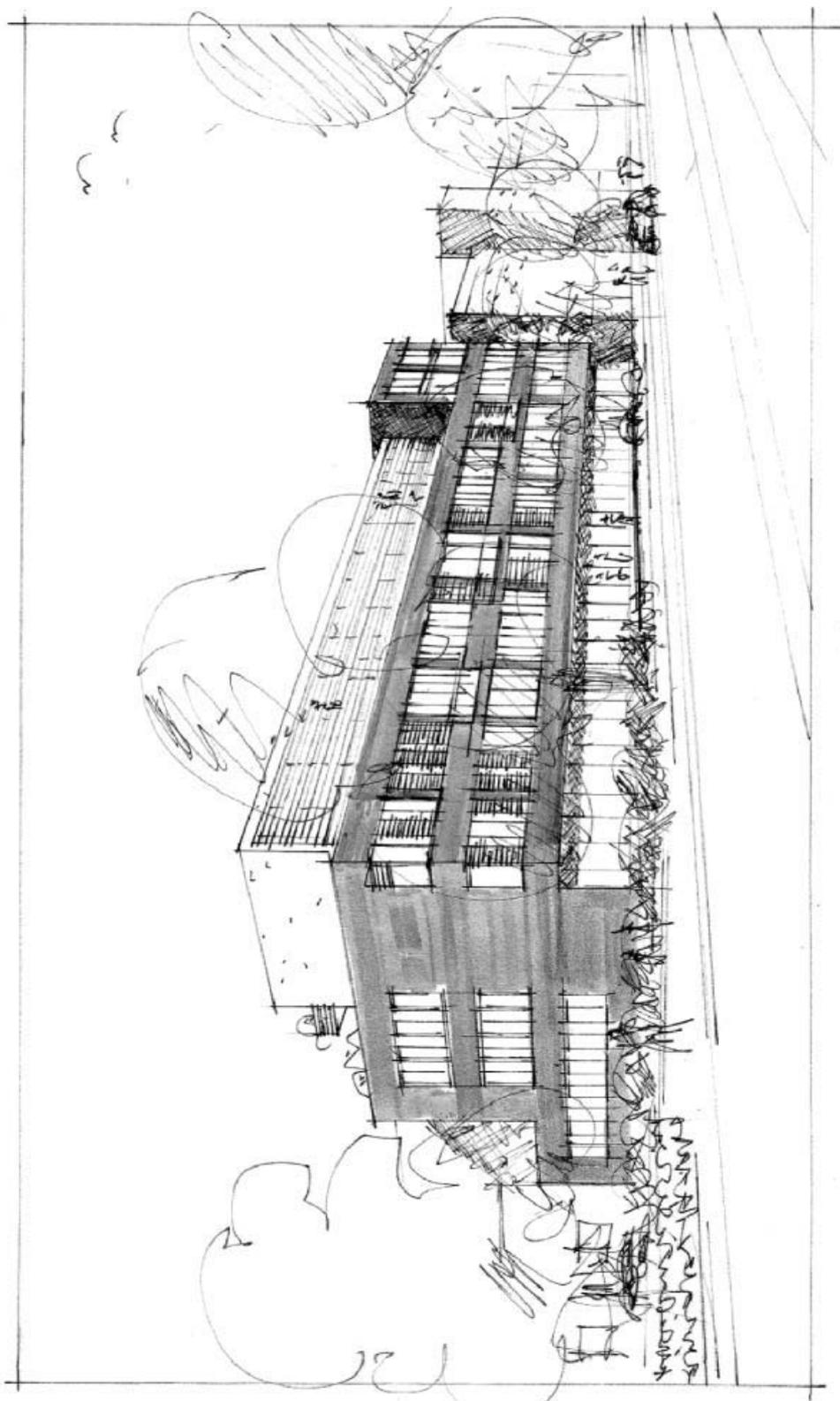
Durch das Vorhaben sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten. Das Nutzungsangebot „Gesundheitszentrum/Wohnen“ richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

Anlagen:

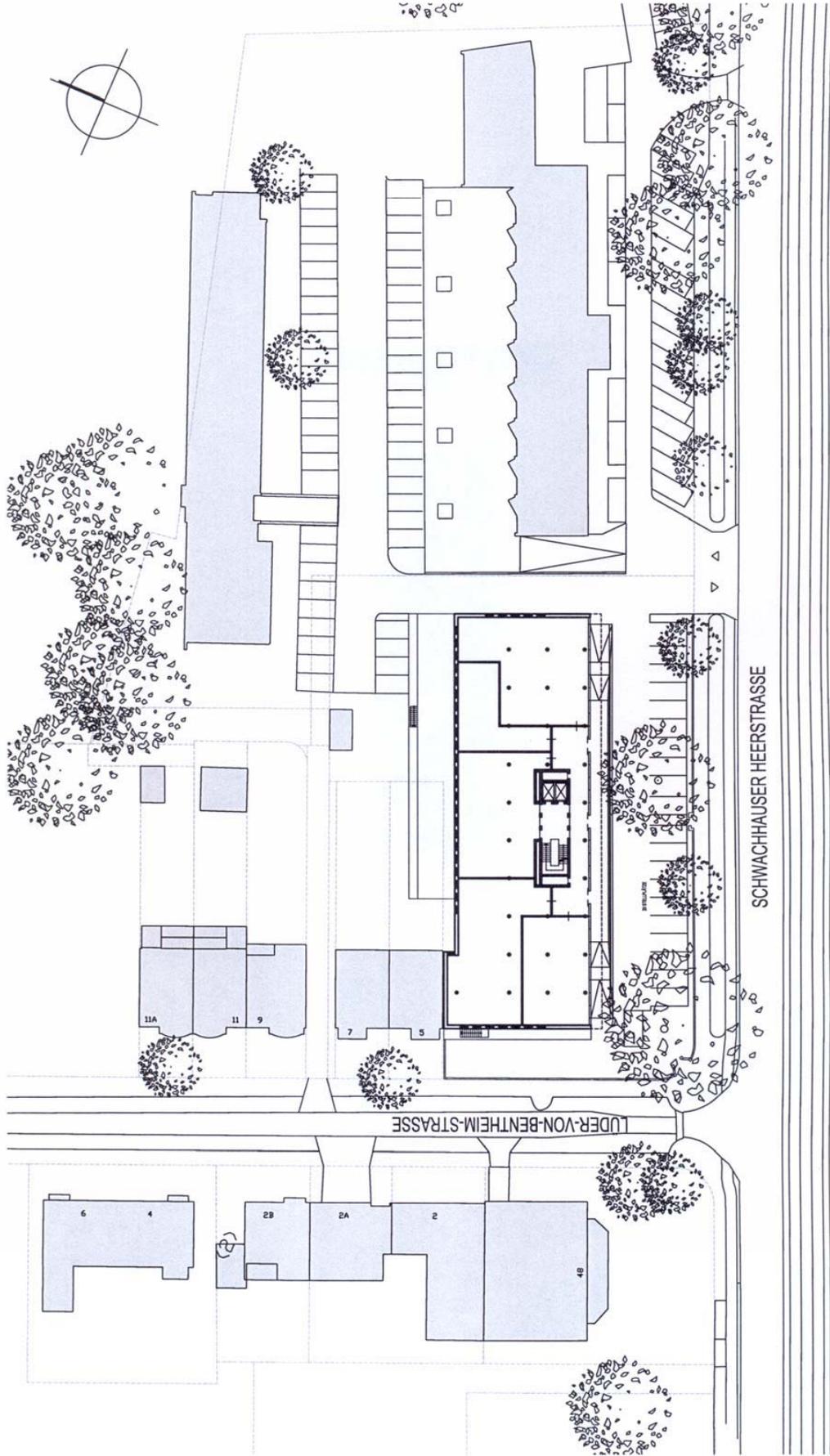


Planungsgruppe | Gesting | de Vries | Wurster und Partner

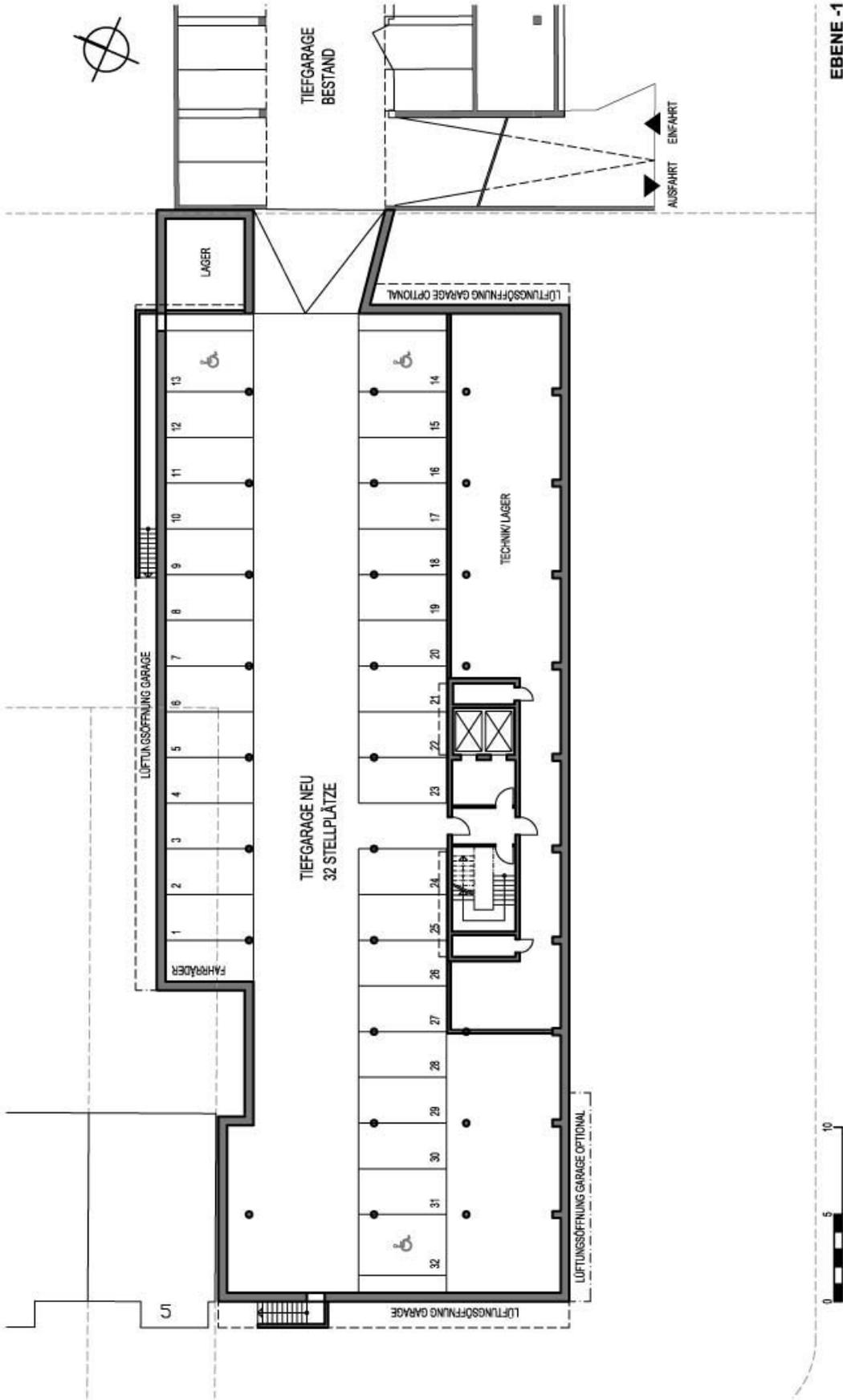
medicum bremen
am Krankenhaus St. Joseph-Stift

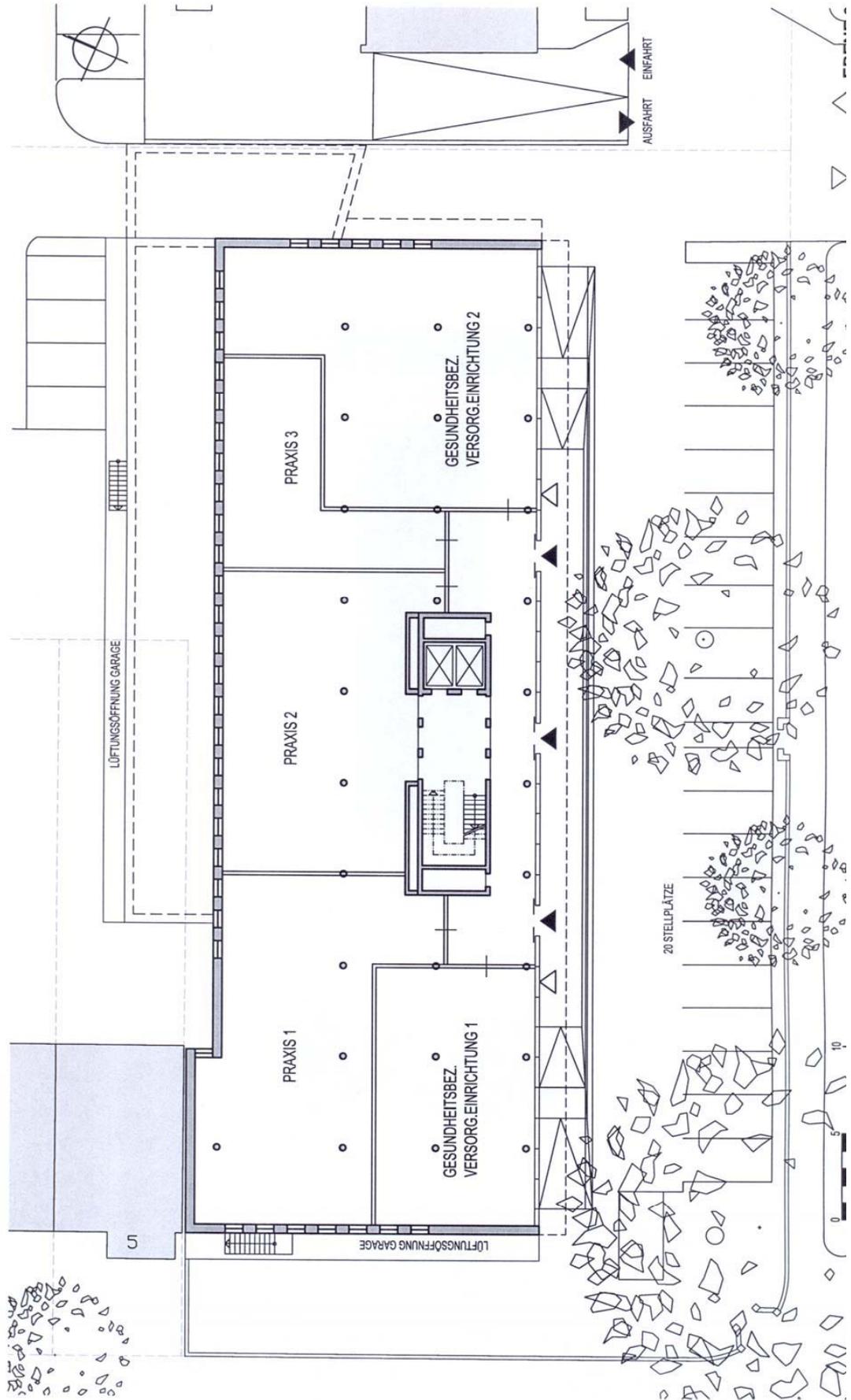


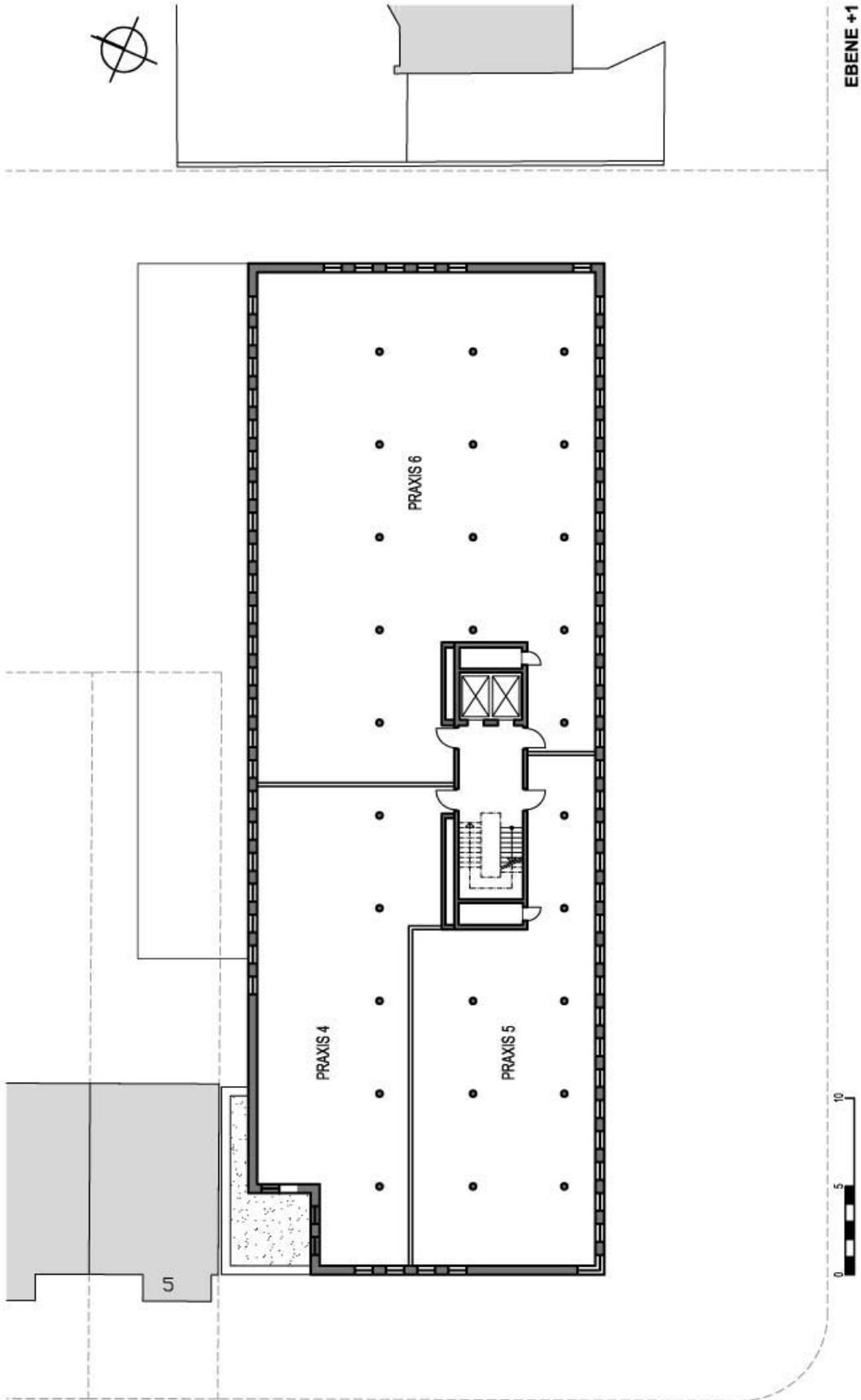
PERSPEKTIVE 2007.05

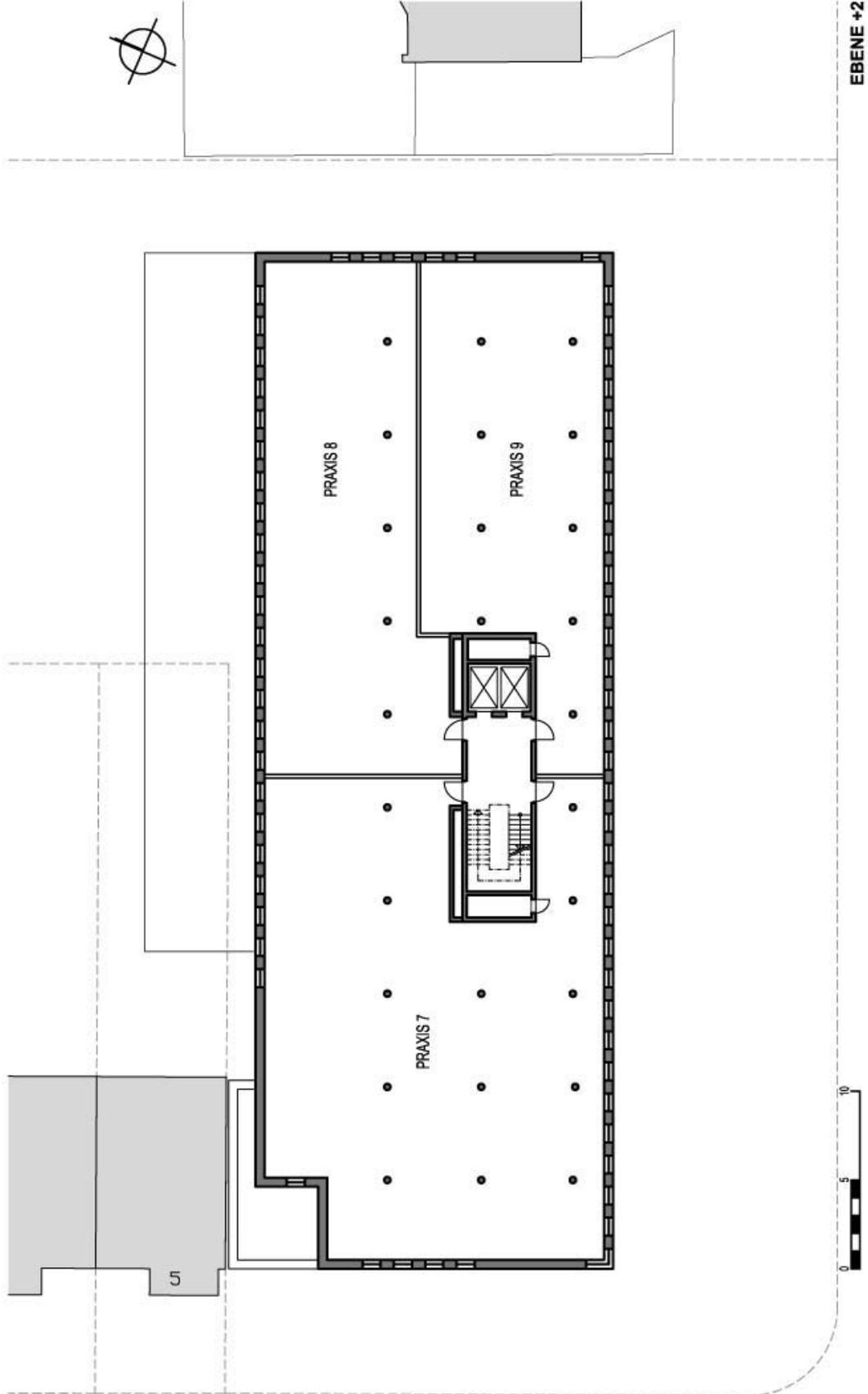


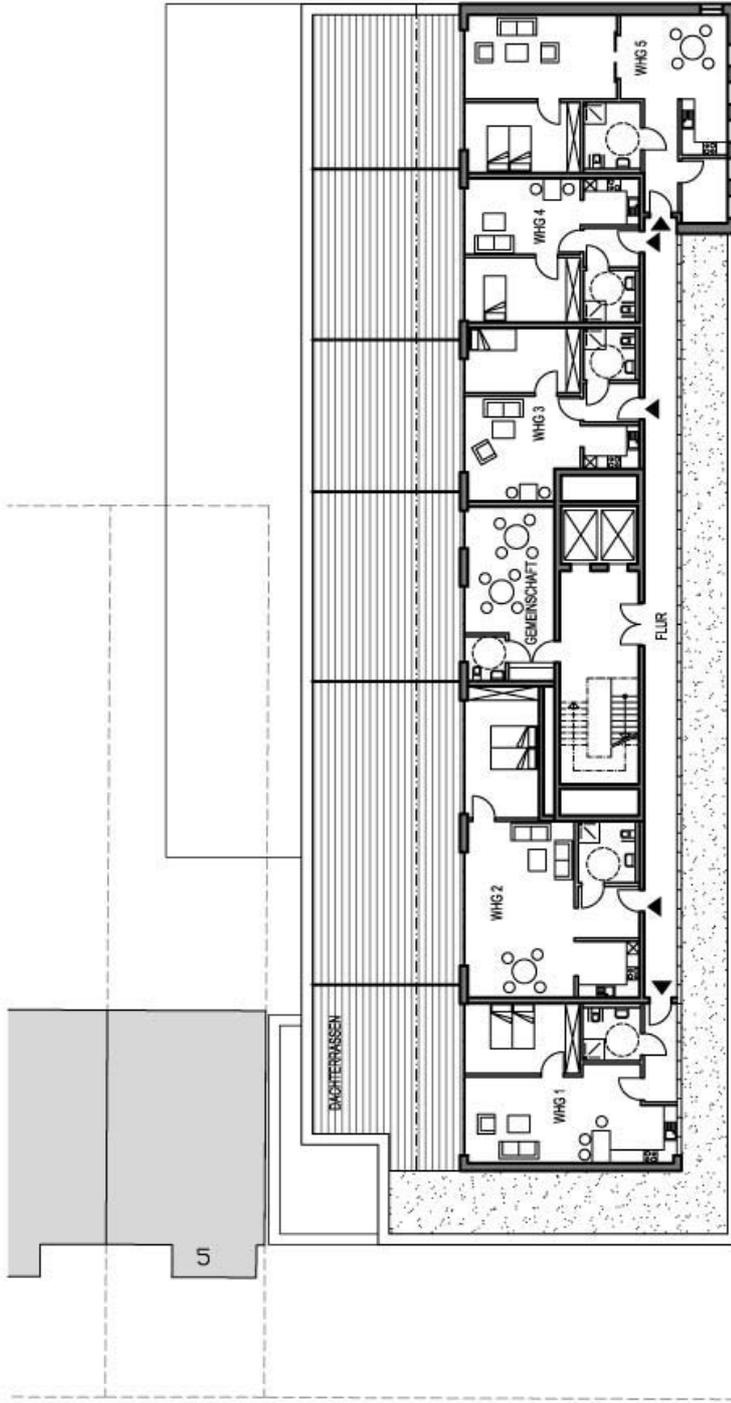
ÜBERSICHTSPLAN



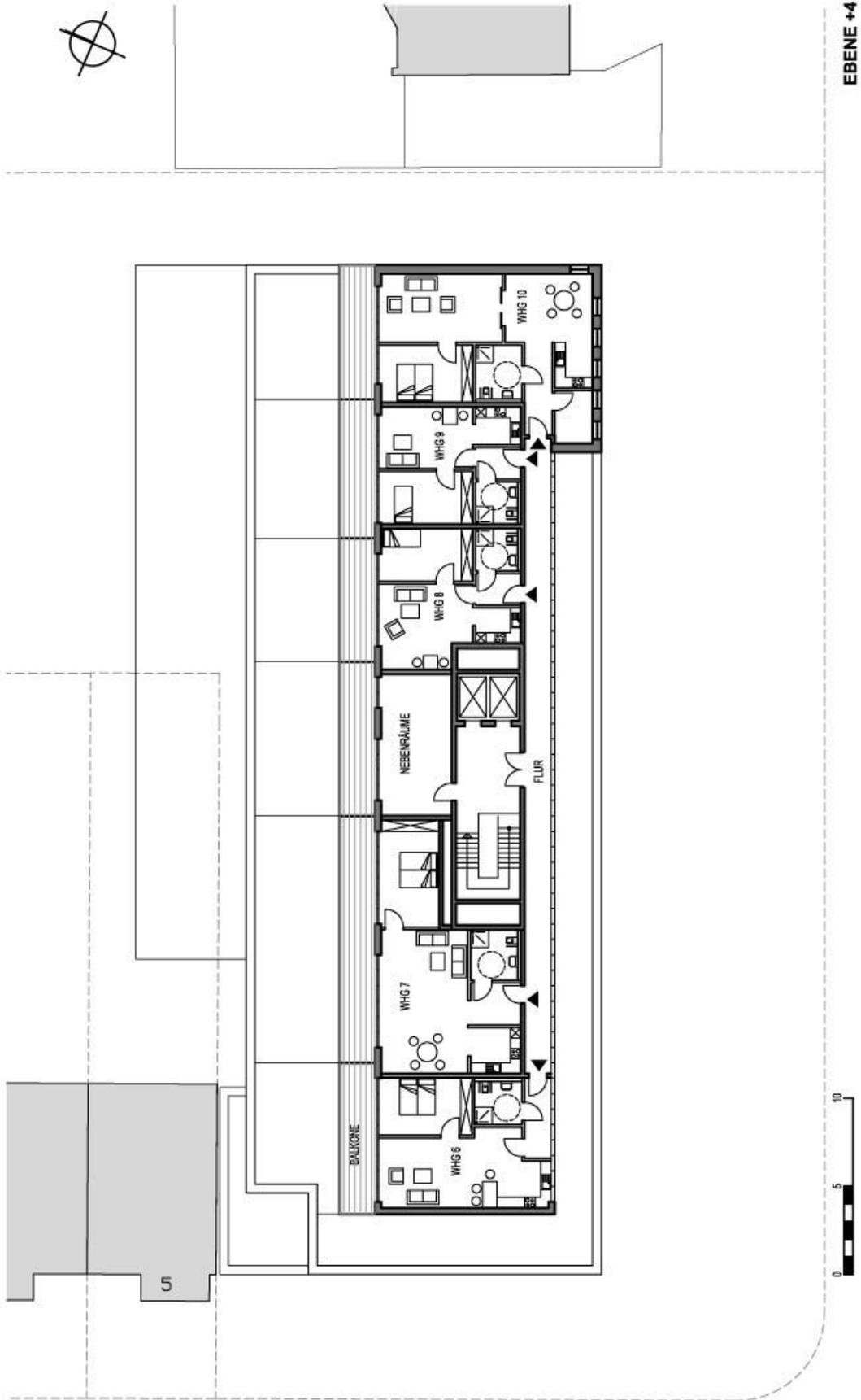




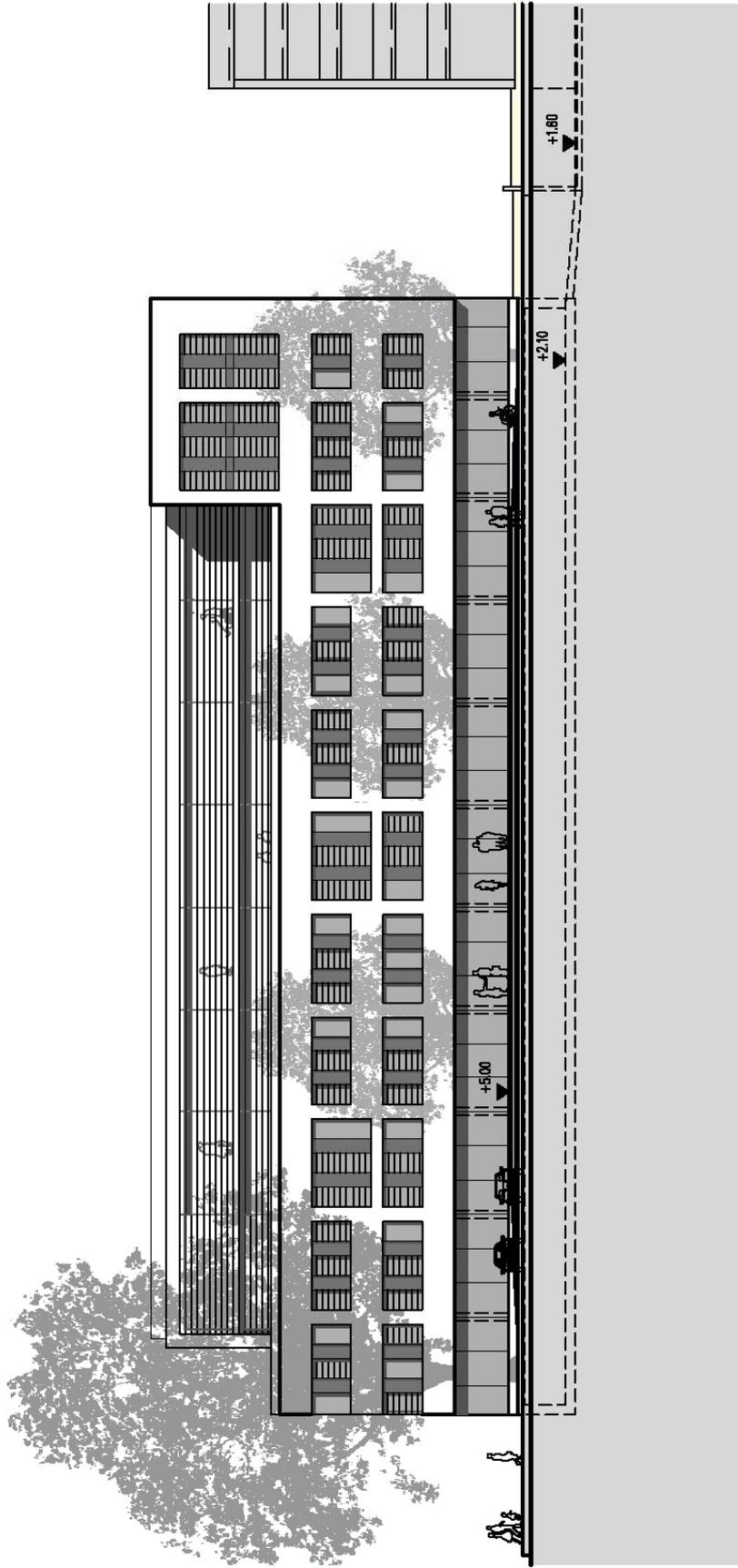




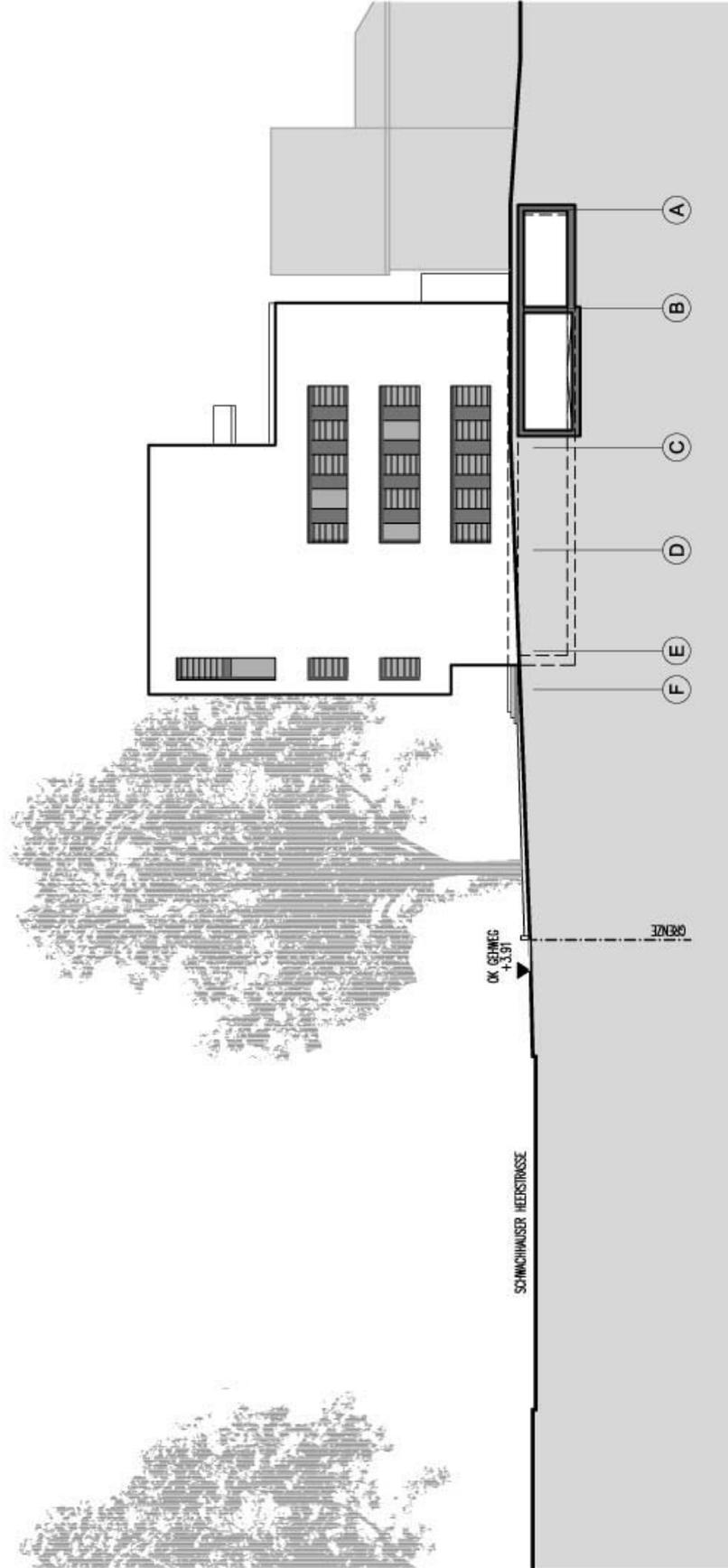
EBENE +3



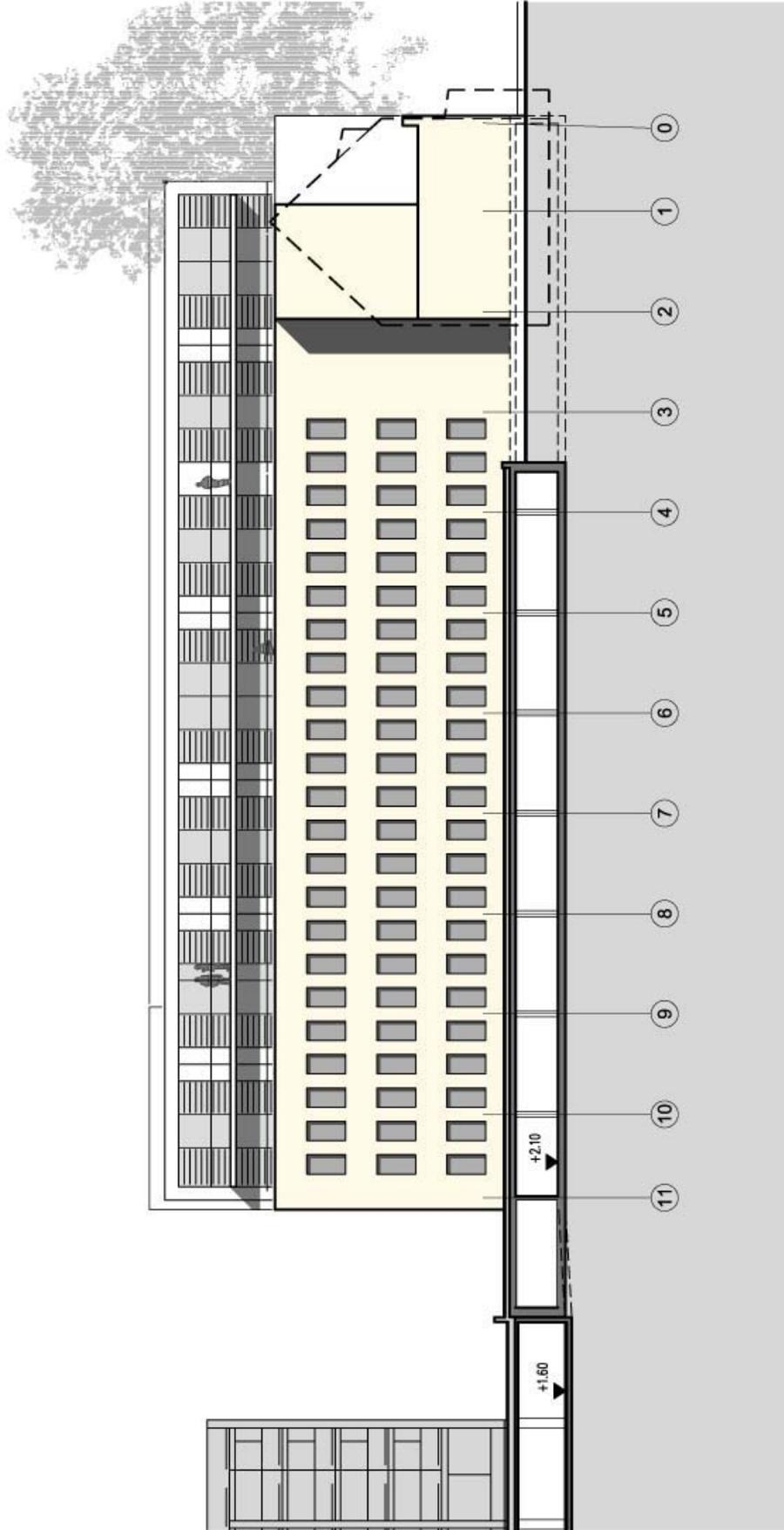
EBENE +4



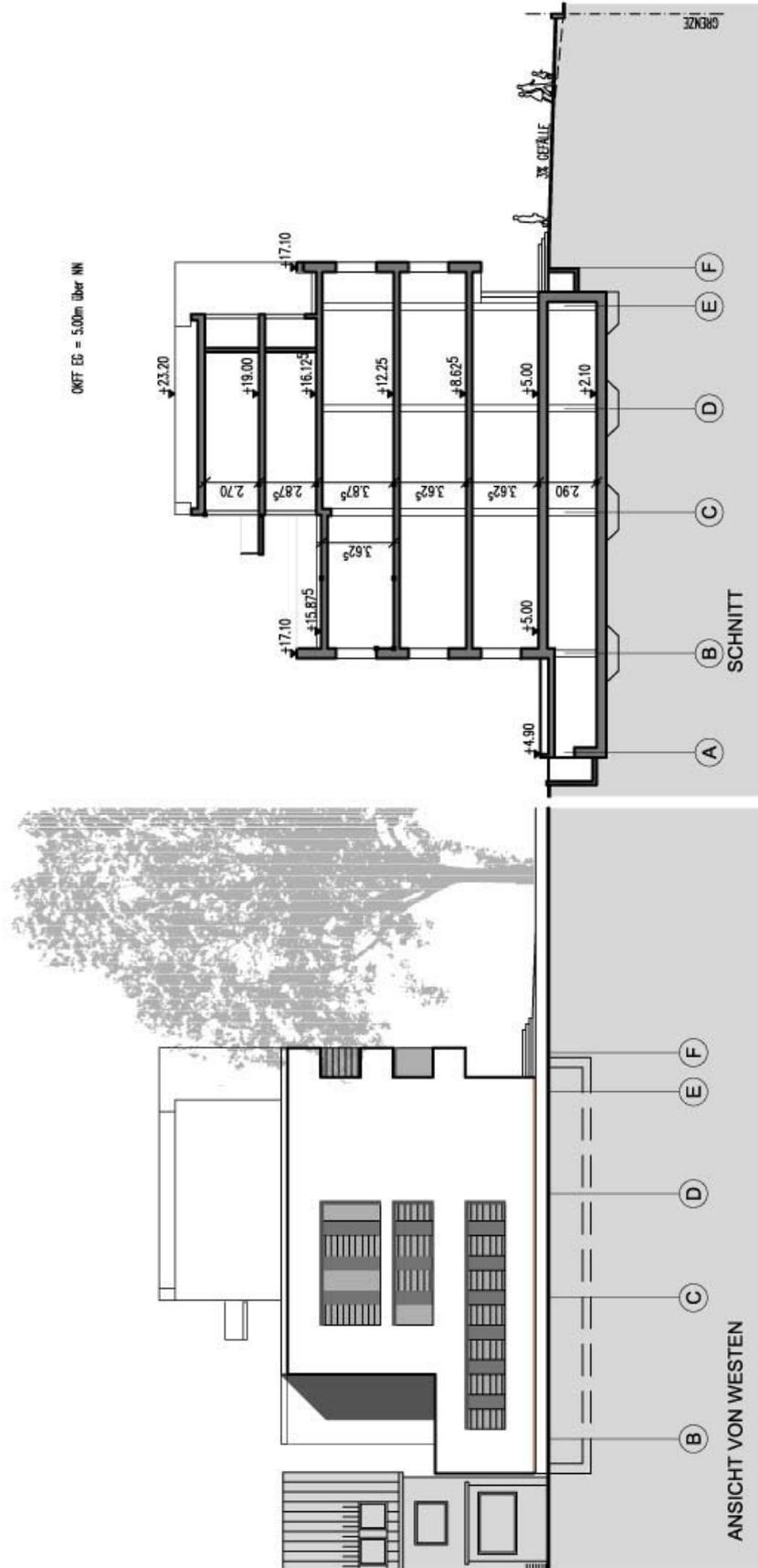
ANSICHT VON SÜDEN



ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON NORDEN



FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 70

(Vorhaben- und Erschließungsplan)

für den Bau des Medicum in Bremen/Schwachhausen
(Grundstücke Schwachhauser Heerstraße /
Lüder-von-Bentheim-Straße)

Bearbeitungsstand: 05.01.2009

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes:



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gesundheitszentrum / Wohnen



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GH
Gebäudehöhe als Höchstmaß,
in Metern über NN

BAUGRENZEN

Baugrenze

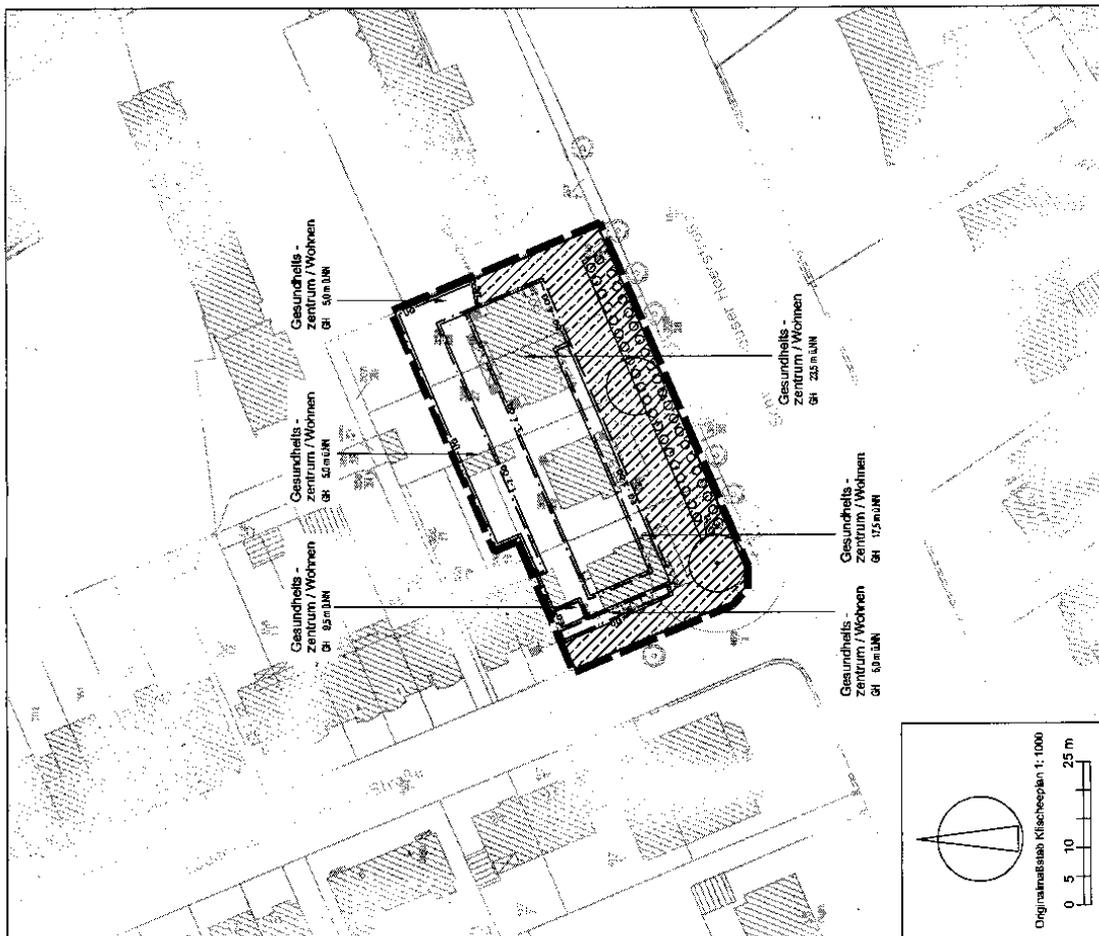


ANPFLANZUNGEN, BINDUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN

Erhaltung: Bäume zu erhalten und bei Abgang
zu ersetzen



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen



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