

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 13. Januar 2026**

**Bebauungsplan 2500 „St. Joseph-Stift“  
für ein Gebiet in Bremen-Schwachhausen zwischen Schwachhauser Heerstraße,  
Lüder-von-Bentheim-Straße, Georg-Gröning-Straße und Schubertstraße**

**(Bearbeitungsstand:30.09.2025)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2500 (Bearbeitungsstand: 30.09.2025) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 18.12.2025 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

**Beschlussempfehlung:**

Die Stadtbürgerschaft beschließt den Bebauungsplan 2500 mit dem Bearbeitungsstand vom 30.09.2025.

# **Bericht der Deputation** **für** **Mobilität, Bau und Stadtentwicklung**

## **Bebauungsplan 2500**

**für ein Gebiet in Bremen-Schwachhausen zwischen Schwachhauser Heerstraße, Lüder-von-Bentheim-Straße, Georg-Gröning-Straße und Schubertstraße**

**(Bearbeitungsstand: 30.09.2025)**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2500 (Bearbeitungsstand: 30.09.2025) und die entsprechende Begründung vor.

### **A Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **1 Planaufstellungsbeschluss**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 05.09.2024 beschlossen, dass für das Plangebiet der Bebauungsplan 2500 im Regelverfahren mit Umweltbericht nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 10.09.2024 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplan 2500 ist am 28.08.2023 vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung im Rahmen einer öffentlichen Versammlung der Einwohnenden durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund dieser Beteiligung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 2500 ist mit den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 06.09.2018 die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

#### **4 Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

In dem Zeitraum vom 10.07.2023 bis zum 21.08.2023 ist eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt worden. Die Hinweise und Anregungen sind in das Planverfahren und die Abwägung eingeflossen. Einwendungen, die bei der Planung nicht berücksichtigt werden konnten, wurden am 05.09.2024 von der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung behandelt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 05.09.2024 zudem die Veröffentlichung der Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf 2500 (Bearbeitungsstand: 30.04.2024) im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf mit Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 13.09.2024 bis 14.10.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden diese Unterlagen im gleichen Zeitraum bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zur Einsicht bereitgehalten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert worden und hatten erneut die Möglichkeit, zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 30.04.2024) Stellung zu beziehen.

## 5 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

### 5.1 Stellungnahme des Beirats Schwachhausen

Die Fraktionen der SPD sowie Bündnis 90/ Die Grünen im Beirat Schwachhausen haben am 25.09.2024 die folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan 2500 (Bearbeitungsstand: 30.04.2024) abgegeben:

„Der Beirat Schwachhausen möge beschließen:

#### **Stellungnahme des Beirats Schwachhausen zum Bebauungsplan 2500**

Der Beirat Schwachhausen begrüßt nach wie vor das Ziel, mit dem Bebauungsplan 2500 den Klinikstandort „St. Joseph-Stift“ im Sinne einer wohnortnahen gesundheitlichen Versorgung dauerhaft zu erhalten und Entwicklungspotentiale planerisch zu gestalten.

Der Beirat Schwachhausen fordert jedoch insbesondere, die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 7.4 dargestellten verkehrlichen Maßnahmen in der Schubertstraße („Neugestaltung des Straßenraums“) schon jetzt zu konkretisieren und nicht erst dann umzusetzen, wenn Baumaßnahmen beginnen.

Der Beirat Schwachhausen fordert die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung auf, zügig Bewohnerparken im Umfeld des St. Joseph-Stifts zu etablieren, um den Parkdruck im Klinikumfeld schon jetzt zu reduzieren. Eine spätestens zeitgleiche Einführung von Bewohnerparken im Umfeld ist mit dem Beginn jeglicher Baumaßnahmen auf Basis des Bebauungsplanes für den Beirat unabdingbar. Der Beirat fordert seine frühzeitige Beteiligung bei den aus dem Bebauungsplan folgenden künftigen Mobilitätsmaßnahmen, z.B. beim Abschluss entsprechender städtebaulicher Verträge.

Zudem fordert der Beirat, dass im Umweltbereich Maßnahmen zur Begrünung und zur Regenwasserversickerung, wie Dach- und Fassadenbegrünungen, Baum- und Heckenpflanzungen, begrünte Innenhöfe und Entsiegelungen, im Bebauungsplan selbst festgesetzt werden.

Der Beirat lehnt den vorgestellten Bebauungsplan 2500 aufgrund der vorgenannten Punkte in seiner jetzigen Form ab.

#### Begründung

Der Beirat ist der Auffassung, dass spätestens im Falle einer Baugenehmigung für Baumaßnahmen zwischen Kapelle und Operationssälen an der Schubertstraße ein Umbau des Seitenraums dieser Straße entsprechend den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens erfolgen muss. Diese Maßnahmen sollten aber schon jetzt konkretisiert und nach Möglichkeit schon vorab umgesetzt werden und nicht lediglich in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Der in dem entsprechenden Verkehrsgutachten ermittelte Stellplatzbedarf geht über die Anzahl der nach dem Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz herzustellenden Pkw-Stellplätze hinaus. Somit kann dem Parkdruck seitens des Klinikstandortes auf dem eigenen Gelände nicht Genüge getan werden. Die Entscheidung über ein Bewohnerparken und die Umsetzung einer vollständigen Parkraumbewirtschaftung für das Umfeld sind deshalb unverzichtbar und müssen mit der Verabschiedung des Bebauungsplan 2500 einhergehen. Eine inhaltliche Verknüpfung des Bebauungsplanes mit dem Thema Bewohnerparken übersteigt nach Auffassung des Beirats keineswegs den Regelungsbedarf eines Bebauungsplans.

Der bioklimatischen Bedeutung des Standortes wird mit dem Bebauungsplan nur unzureichend Rechnung getragen. Das mit dem städtebaulichen Entwurf entwickelte Freiraumkonzept, in dem Maßnahmen zur Begrünung, wie Dachbegrünungen, Baum- und Heckenpflanzungen und begrünte Innenhöfe aufgeführt sind, sowie Maßnahmen gemäß den Schwammstadt-Prinzipien müssen Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sein.“

Der Beirat Schwachhausen hat am 30.09.2024 folgendes zum Bebauungsplanentwurf 2500 (Bearbeitungsstand: 30.04.2024) Mitgeteilt:

„Der Beirat Schwachhausen hat sich in seiner Beiratssitzung am 26.09.2024 erneut mit dem Entwurf des Bebauungsplans 2500 befasst und mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst:

„Der Beirat Schwachhausen begrüßt nach wie vor das Ziel, mit dem Bebauungsplan 2500 den Klinikstandort „St. Joseph-Stift“ im Sinne einer wohnortnahen gesundheitlichen Versorgung dauerhaft zu erhalten und Entwicklungspotentiale planerisch zu gestalten.

Der Beirat Schwachhausen fordert jedoch insbesondere, die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 7.4 dargestellten verkehrlichen Maßnahmen in der Schubertstraße („Neugestaltung des Straßenraums“) schon jetzt zu konkretisieren und nicht erst dann umzusetzen, wenn Baumaßnahmen beginnen.

Der Beirat Schwachhausen fordert die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung auf, zügig Bewohnerparken im Umfeld des St. Joseph-Stifts zu etablieren, um den Parkdruck im Klinikumfeld schon jetzt zu reduzieren. Eine spätestens zeitgleiche Einführung von Bewohnerparken im Umfeld ist mit dem Beginn jeglicher Baumaßnahmen auf Basis des Bebauungsplanes für den Beirat unabdingbar.

Der Beirat fordert seine frühzeitige Beteiligung bei den aus dem Bebauungsplan folgenden künftigen Mobilitätsmaßnahmen, z.B. beim Abschluss entsprechender städtebaulicher Verträge.

Zudem fordert der Beirat, dass im Umweltbereich Maßnahmen zur Begrünung und zur Regenwasserversickerung, wie Dach- und Fassadenbegrünungen, Baum- und Heckenpflanzungen, begrünte Innenhöfe und Entsiegelungen, im Bebauungsplan selbst festgesetzt werden.

Der Beirat lehnt den vorgestellten Bebauungsplan 2500 aufgrund der vorgenannten Punkte in seiner jetzigen Form ab“

Da der Beirat Schwachhausen damit dem nach § 9 Abs. 1 Punkt 1 des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter vorgelegten Entwurf zu einem Bebauungsplan nicht zugestimmt hat, kommt § 11 „Entscheidungen bei unterschiedlichen Auffassungen“ zur Anwendung. Sollte die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung der Stellungnahme des Beirats Schwachhausen nicht beipflichten, so bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wiederum der Beirat Schwachhausen entscheiden kann, ob er zu der folgenden Beiratssitzung eine erneute Beratung des Entwurfs zum Bebauungsplan 2500 verlangen möchte. In diesem Fall streben wir eine Befassung in der Beiratssitzung am 28.11.2024 an.“

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde dem Beirat in der Sitzung am 28.08.2023 durch Vertreterinnen der Senatorischen Behörde, der Planungsbüros und des Eigentümers der Flächen vorgestellt und erläutert. Auf die Inhalte der Stellungnahme des Beirats wurde im Rahmen der Sitzungsvorlage zur Offenlage eingegangen.

Die verkehrliche Situation in der Schubertstraße wird in den Verkehrsgutachten thematisiert. Soweit im Rahmen der Abwägung gerechtfertigt, reagiert der Bebauungsplan darauf, z. B. durch die textliche Festsetzung Nummer 8, die zum Hintergrund hat, den Fußwegbereich verbreitern zu können. Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche (Schubertstraße) liegen im Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde. Anpassungen des Straßenquerschnitts oder des Knotenpunkts müssen mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Der städtebauliche Vertrag enthält Regelungen, dass im Falle einer Baugenehmigung für Baumaßnahmen zwischen Kapelle und Operationssälen an der Schubertstraße ein Umbau des Seitenraums dieser Straße entsprechend den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens erfolgen muss. Eine Konkretisierung der Maßnahme und eine Kostenübernahme werden zu gegebener Zeit in einem Infrastrukturvertrag zwischen dem Veranlasser und der Stadtgemeinde geregelt. Erst ab Vorliegen eines rechtsverbindlichen

Bebauungsplans ab Bekanntmachung, ein Zeitpunkt, der auch das Wirksamwerden der daran anknüpfenden Vertragswerke bedingt, sind Umsetzungs-, Vollzugsmaßnahmen rechtlich zulässig. Zeitlich davor ist das – entgegen der Prüfbitte des Beirats - rechtlich unzulässig

Regelungen zu einem Bewohnerparken für das Quartier sind nicht Gegenstand dieses (Angebots-(Bebauungsplans 2500. Die Verkehrsgutachten gehen auf den Stellplatzbedarf ein. Der ermittelte Bedarf geht über die Anzahl der nach Mobilitäts-Bau-Orts-gesetz (MobBauOG) herzustellenden Pkw-Stellplätze hinaus und stützt sich auf quantitative und qualitative Erhebungen. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dem Parkdruck seitens des Klinikstandortes auf dem eigenen Gelände gerecht zu werden. Die Entscheidung über ein Bewohnerparken und eine vollständige Parkraumbewirtschaftung im öffentlichen Raum wird gesamtstädtisch getroffen. Dabei werden neben den lokalen Herausforderungen des Standortes weitere Faktoren in die Bewertung einbezogen. Eine inhaltliche Verknüpfung des Bebauungsplanes mit dem Thema Bewohnerparken übersteigt den zulässigen Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Die Forderung nach einer Einführung von Bewohnerparken im Umfeld des St. Joseph-Stifts ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die Entscheidung wird an anderer Stelle getroffen. Eine Verknüpfung schließt sich aus oben genannten Gründen aus.

Die im Beiräteortsgesetz enthaltenen Beteiligungsrechte des Beirats u.a. bei der Planaufstellung von Bauleitplänen, umfassen nicht zwingenderweise auch die Einbeziehung des Beirats bei der Erstellung und Abstimmung des die Bauleitplanung flankierenden Vertragsrechts. Die bisherige Verwaltungspraxis sieht die Einbeziehung der jeweiligen Beiräte auch in entsprechende Vertragsverhandlungen nicht vor.

Eine Festsetzung von Maßnahmen zur Begrünung und Regenwasserversickerung im Bebauungsplan wird abgelehnt. Im Rahmen des den Bebauungsplan flankierenden städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB werden Maßnahmen in diesem Bereich auf Grundlage des integrierten Freiraumplans geregelt.

Der Stellungnahme des Beirats wird nicht beige-pflichtet.

Der Beirat Schwachhausen hat das Angebot der Verwaltung, zum Bebauungsplan erneut in einer Sitzung zu informieren und zu beraten dankend wie folgt abgelehnt:

*„Der Koordinierungsausschuss des Beirats Schwachhausen hat sich in seiner gestrigen Sitzung dafür ausgesprochen, keine umfassende Beratung des B-Planverfahrens 2500 im Beirat vorzunehmen. Das Gremium teilt die Auffassung, dass keine substanziell neuen Erkenntnisse gewonnen werden. Der Beirat wird weiterhin mehrheitlich gegen die B-Planänderung votieren und seine bisherigen Forderungen aufrechterhalten. Nach erfolgter Rücksprache mit der Beiratssprecherin spricht sich diese heute dafür aus, dass in der Beiratssitzung am 28.11.2024 das Beiratsgremium nach Feststellung eines fehlenden Einvernehmens die Angelegenheit termin- und fristgerecht der Baudeputation zu übertragen.“*

Ferner erklärte der Beirat Schwachhausen am 29.11.2024 das Folgende:

„Der Beirat Schwachhausen hat wie [...] angekündigt in seiner gestrigen Sitzung nochmals das B-Planverfahren 2500 befasst.

Der Beirat kam dabei einstimmig – 14 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen – zu folgendem Beschluss:

„Der Beirat stellt fest, dass im B-Planverfahren 2500 zwischen dem Beirat und der Baubehörde kein Einvernehmen hergestellt werden konnte. Der Beirat fordert weiterhin, dass die in seiner Stellungnahme vom 26.09.2024 geforderten Punkte im B-Planverfahren 2500 Berücksichtigung finden.

Der Beirat beschließt, dass das Verfahren gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 OBG der zuständigen Deputation oder dem Parlamentsausschuss weitergeleitet und darüber dort beraten und beschlossen wird.“

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen und den Planentwurf sowie die Begründung aus den vorgenannten Gründen nicht zu ändern.

## 5.2 Stellungnahmen weiterer Behörden

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Änderungen und geringfügigen inhaltlichen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Diesbezüglich wird auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichts verwiesen.

Nach Klärung bestimmter fachlicher Fragestellungen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwände.

## 6 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

## 7 Änderungen des Planentwurfs und der Begründung nach der Veröffentlichung

### 7.1 Geringfügige Anpassungen / Ergänzungen des Planentwurfs

Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung ist der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und insofern wie folgt geringfügig redaktionell angepasst bzw. klarstellend inhaltlich präzisiert worden:

- Die Planzeichnung wurde in ihrem Geltungsbereich geringfügig angepasst. Eine ca. 5,5 m<sup>2</sup> große Fläche, welche an der Einmündung der Schubertstraße in die Schwachhauser Heerstraße liegt, wurde aus dem Geltungsbereich entfernt. Hierbei handelt es sich um die Ecke der Sonstigen Sondergebietsfläche „Klinik“, die nun richtigerweise als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Zudem wurde eine weitere Fläche von ca. 4,5 m<sup>2</sup>, an der Einmündung der Schubertstraße in die Georg-Gröning-Straße, aus dem Geltungsbereich genommen. Hierbei handelt es sich um die Ecke der Sonstigen Sondergebietsfläche „Klinik“, die richtigerweise als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.
- Das Begrünungsortsgesetz Bremen ist als Rechtsgrundlage auf der Planurkunde bei den informatorischen „Hinweisen“ gestrichen, da es außer Kraft getreten und inhaltlich in der Bremischen Landesbauordnung 2024 geregelt worden ist.
- Ergänzung unter Rechtliche Grundlagen durch Benennung der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) vom 5. Dezember 2002 (BremGBI. S. 647; 2009, S. 298), zuletzt geändert durch Artikel 1 Absatz 9 des Gesetzes vom 27.05.2014 (BremGBI. S. 263)

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 30.09.2025) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, dem geringfügig angepassten Plan zuzustimmen.

### 7.2 Geringfügige Anpassungen / Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen sowie weiterer Hinweise im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Die Anpassungen und Ergänzungen sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung.

- Kapitel C.5: Es wurden Hinweise für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung und den Überflutungsnachweis im nachgelagerten Genehmigungsverfahren ergänzt.
- Kapitel C.11: Die Ausführungen zu Altlasten wurden klarstellend angepasst.
- Kapitel D.2a): Klarstellender Hinweis zur Anwendbarkeit der „alten“ Baumschutzverordnung 2002/2009/2014, da mit Blick auf die Übergangsvorschrift der

„neuen“ BremBaumSchV 2025 (BremGBI. Nr. 78, Seite 584, verkündet am 09.07.2025), bei der vorliegenden Bebauungsplanung die „alte“ noch anwendbar ist.

- Kapitel D.2c): Zum Thema Immissionen wurde der Verweis auf die Lärmaktionsplanung der Stadtgemeinde Bremen klarstellend angepasst.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 30.09.2025) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der ergänzten Begründung mit Umweltbericht zuzustimmen.

## 8 Absehen von einer erneuten Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die nach der durchgeführten Veröffentlichung im Internet erfolgten geringfügigen redaktionellen und inhaltlichen Anpassungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfs führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Ebenso werden hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung soll gemäß § 4a 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 vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde verzichtet, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

Von einer erneuten Veröffentlichung in Internet wurde daher gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abgesehen.

## **B Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Schwachhausen hat sich in seinen Sitzungen am 26.09.2024 sowie am 28.11.2024 mit dem Bebauungsplan 2500 befasst und Stellungnahmen abgegeben. Für weitere Ausführungen diesbezüglich wird auf Nr. 5.1. des vorliegenden Berichts verwiesen.

Der Beirat beantragt, dass das Verfahren gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter (OBG) der zuständigen Deputation weitergeleitet und darüber dort beraten und beschlossen wird.

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

## **C Beschluss**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet um Weiterleitung über den Senat an die Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung des Bebauungsplans 2500 für ein Gebiet in Bremen-Schwachhausen zwischen Schwachhauser Heerstraße, Lüder-von-Bentheim-Straße, Georg-Gröning-Straße und Schubertstraße (Bearbeitungsstand: 30.09.2025).

-----  
Vorsitzender



---

# Begründung zum Bebauungsplan 2500

für ein Gebiet in Bremen-Schwachhausen zwischen  
Schwachhauser Heerstraße,  
Lüder-von-Bentheim-Straße, Georg-Gröning-Straße und  
Schubertstraße

---

Bearbeitungsstand: 30.09.2025



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
A Plangebiet .....	4
B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes .....	4
1. Entwicklung und Zustand .....	4
2. Geltendes Planungsrecht.....	6
3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans .....	7
4. Planverfahren .....	13
C Planinhalt.....	13
1. Art der baulichen Nutzung .....	13
2. Maß der baulichen Nutzung .....	14
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	17
4. Bereiche für Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen .....	18
5. Schmutzwasser, Entwässerung, Ver- und Entsorgung.....	19
6. Klimaschutz .....	21
7. Verkehrliche Erschließung, Mobilitätsstrategie.....	22
7.1 Bestandsanalyse.....	23
7.2 Verkehrsprognose und zukünftige Planung .....	26
7.3 Verkehrskonzeption .....	28
7.4 Verkehrsmaßnahmen.....	29
8. Immissionen .....	32
9. Denkmalschutz .....	32
10. Kampfmittel.....	33
11. Altlasten .....	33
12. Hinweise / nachrichtliche Übernahme .....	34
D Umweltbericht.....	34
1. Einleitung.....	34
2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	34
2a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (hier Fläche, Bäume, Boden, Tiere, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, § 1a Abs. 3 und 4 BauGB) .....	35
2b) Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 3, Nr. 5 BauGB).....	41
2c) Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen (§1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	42
2d) Auswirkungen durch Altlasten und Abfälle (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7e BauGB)...	49
2e) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz (§1 Abs. 6 Nr. 7a, 7f BauGB).....	50
2f) Auswirkungen durch anfallendes Abwasser und Auswirkungen auf Oberflächengewässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, 7e und 7g BauGB) .....	50

2g)	Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange .....	51
2h)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen .....	51
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung .....	52
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	52
5.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete; Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.....	52
6.	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung.....	52
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	53
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	53
E	Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung .....	53
1.	Finanzielle Auswirkungen .....	53
2.	Genderprüfung.....	54
F.	Anlagen .....	54

## **A Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Bremer Stadtteil Schwachhausen, zwischen der Schwachhauser Heerstraße, Lüder-von-Bentheim-Straße, Georg-Gröning-Straße und Schubertstraße. Es hat eine Größe von rund (rd.) 3,5 Hektar (ha) und umfasst die Flurstücke 356/4, 356/6, 356/10, 356/11, 357/9, 357/12, 357/14 und 357/15 (teilweise) Flur 89, Gemarkung VR 89.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Georg-Gröning-Straße,
- im Osten durch die Schubertstraße,
- im Süden durch die Schwachhauser Heerstraße sowie das Ärztehaus St. Marien (Flurstück 356/13) an der Schwachhauser Heerstraße sowie
- im Westen durch das Ärztehaus Medicum Bremen (Schwachhauser Heerstraße 50) und die angrenzende Bebauung der Lüder-von-Bentheim-Straße 5 bis 51.

Alle vorgenannten Flurstücke gehören zur Flur 89, Gemarkung VR 89.

Maßgeblich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2500 ist die Abgrenzung in der Planzeichnung des Bebauungsplans 2500.

## **B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet umfasst das Areal des Krankenhauses St. Joseph-Stift. Das Krankenhaus besteht seit dem Jahr 1880 an diesem Standort und hat sich stetig mit den Anforderungen an ein modernes und leistungsfähiges Akutkrankenhaus weiterentwickelt.

Ende des 19. Jahrhunderts wurde das Krankenhaus auf einer Wiese am Stadtrand mit dem Hauptgebäude an der Schubertstraße gebaut. Das Krankenhaus mit seinen baulichen Anlagen und Einrichtungen vergrößerte sich innerhalb des Blockbereichs zwischen der Schwachhauser Heerstraße, Schubertstraße, Georg-Gröning-Straße und Lüder-von-Bentheim-Straße. In den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts wurden Kriegsschäden behoben und der Ausbau in den 60er und 70er Jahren weitergeführt, z. B. durch den Bau eines Schwesternwohnheims an der Schwachhauser Heerstraße. Mitte der 70er Jahre folgten das Bettenhaus 2 und das Appartementhaus an der Schwachhauser Heerstraße.

Die Entwicklung des Standortes stellte sich mit einer zunehmenden baulichen Verdichtung und heterogen gewachsenen Bebauungsstruktur dar. Hinzu kamen auch Ärzte- und Appartementhäuser an der Georg-Gröning-Straße und der Schwachhauser Heerstraße. Anfang des 21. Jahrhunderts wurden zahlreiche Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt, wie das Pflegeheim der Caritas und die ambulante Klinik mit einem Ärztehaus an der Georg-Gröning-Straße. In diesem Zuge wurden auch Tiefgaragen gebaut, um den wachsenden Stellplatzbedarf abzudecken. Anfang der 2010er Jahre wurde das Ärztehaus Medicum Bremen an der Schwachhauser Heerstraße fertiggestellt. Im Jahr 2021 sind das Ärztehaus St. Marien und die Erweiterung des Bettenhauses an der Schwachhauser Heerstraße neben der historischen Kapelle fertiggestellt worden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Kreuzungsbereich der Schwachhauser Heerstraße und Schubertstraße die historische und ortsbildprägende Kapelle des St. Joseph-Stifts. Westlich angrenzend an die Kapelle stehen das

Ärztehaus St. Marien (Schwachhauser Heerstraße 52a), das Ärztehaus Schwachhauser Heerstraße 52 sowie das Ärztehaus Medicum Bremen (Schwachhauser Heerstraße 50), in dem im Erdgeschoss auch eine Apotheke und eine Augenoptik ansässig sind. Die vorgenannten Ärztehäuser werden über die Schwachhauser Heerstraße erschlossen. In dem Medicum Bremen sowie in dem Ärztehaus Schwachhauser Heerstraße 52 bestehen in den oberen Geschossen auch Wohnappartements.

An der Georg-Gröning-Straße 55 steht das im Jahr 2003 eröffnete und von der Caritas Bremen geführte Pflegeheim mit Angeboten der Kurzzeit-, Langzeit- und Tagespflege. Innerhalb des Gebäudes bietet die Caritas auch Wohnappartements für betreutes Wohnen an. Östlich des Pflegeheims befindet sich ein ehemaliger Bunker, der dem Krankenhaus als Wirtschaftsgebäude (Georg-Gröning-Str. 57a) dient. Im Eckgebäude des Kreuzungsbereiches Georg-Gröning-Straße zur Schubertstraße besteht die ambulante Klinik, die im Jahre 2001 eröffnet wurde und auch Räume für Arztpraxen bietet (Georg-Gröning-Str. 57). In dem Gebäude sind auch eine Apotheke und eine Hörgeräteakustik ansässig.

In der Schubertstraße befinden sich der Haupteingang des Krankenhauses St. Joseph-Stift sowie auch die Liegendanfahrt mit Notaufnahme. Im Bereich zwischen dem Haupteingang und der Kapelle bestehen Krankenhausnutzungen sowie Räume für therapeutische Nutzungen.

Die Bauten im inneren Blockbereich des Krankenhauses St. Joseph-Stift umfassen Einrichtungen und Anlagen des Krankenhauses wie z. B. die Bettenhäuser und Operationssäle. Die Bettenhäuser markieren mit bis zu neun Geschossen die Hochpunkte im Plangebiet. Im Erdgeschoss gibt es zudem ein Café und einen kleinen Kiosk. Die unbebauten Flächen im Blockinnenbereich weisen in Teilen einen parkähnlichen Charakter mit Baumbestand auf.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt durch Wohnbebauung im Typus der Altbremer Häuser (Lüder-von-Bentheim-Straße, Georg-Gröning-Straße, Schubertstraße) und zu einem geringeren Anteil durch Geschosswohnungsbau (Schubertstraße, Schwachhauser Heerstraße). Im nordwestlichen Kreuzungsbereich Georg-Gröning-Straße/Schubertstraße besteht eine Bäckerei mit Café. Im Kreuzungsbereich Schwachhauser Heerstraße/Kurfürstenallee gibt es eine weitere Apotheke sowie auch ein Blumengeschäft.

Im Kreuzungsbereich der Schubertstraße mit der Schwachhauser Heerstraße steht die Kapelle mit dem anschließenden Ursprungsbau des Krankenhauses. Beide Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz (vergleiche (vgl.) im weiteren Kapitel (Kap.) C9. „Denkmalschutz“).

Das Plangebiet ist sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. In der Schwachhauser Heerstraße besteht unmittelbar vor dem Krankenhaus die Straßenbahn- und Bushaltestelle „St. Joseph-Stift“, an der die Straßenbahnlinien 1 und 4 sowie die Buslinie 24 verkehren. In rd. 500 m Entfernung zum Haupteingang des Krankenhauses liegt die Straßenbahnhaltstelle „Brahmsstraße“, an der die Linien 6 und 8 verkehren. Über alle vorgenannten Bus- und Straßenbahnlinien ist der Hauptbahnhof Bremen sowie die Innenstadt Bremen in wenigen Minuten erreichbar (vgl. im weiteren Kap. C7. „Verkehrliche Erschließung“). Vor dem Ärztehaus St Marien sowie in der Schubertstraße sind Stellplätze für Taxis angeordnet. Im Knotenpunktbereich der Schubertstraße mit der Georg-Gröning-Straße sind zwei Stellplätze für Carsharing ausgewiesen. Entlang der Schwachhauser

Heerstraße verläuft beidseitig ein Fahrradweg, der in Richtung Dobben bzw. in Richtung Horn-Lehe führt.

## 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar.

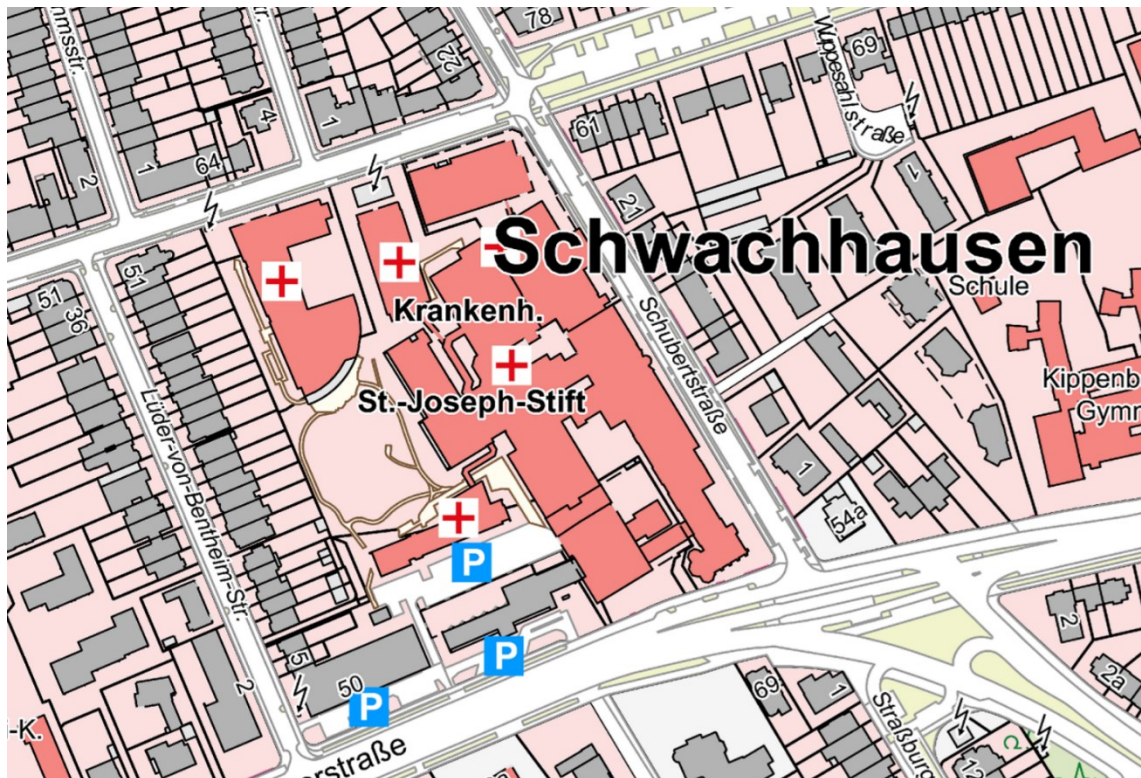


Abbildung 1: Amtliche Basiskarte mit Krankenhaus St. Joseph-Stift und Umgebungsbebauung (Quelle: GeoInformation Bremen, 2023)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 670, der am 19.07.1967 in Kraft getreten ist. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Klinik“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 fest. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für das Sondergebiet nicht festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein großes Baufeld bestimmt, das an die umliegenden Straßen und in Teilen an die Gärten der Wohnbebauung Lüder-von-Bentheim-Straße anschließt (vgl. Abbildung (Abb.) 2).

Der Bebauungsplan sichert die Wohnbebauung entlang der Lüder-von-Bentheim-Straße durch die Ausweisung eines Reines Wohngebietes (WR), in dem eine Bebauung mit drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise zulässig ist. Im Kreuzungsbereich der Lüder-von-Bentheim-Straße zur Schwachhauser Heerstraße setzte der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest. Dieser Bereich wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70 „Medicum Bremen“ überplant, der als Art der baulichen Nutzung ein Gesundheitszentrum festsetzt, in dem im dritten und vierten Obergeschoss auch Wohnungen zulässig sind.



Abbildung 2: Planzeichnung aus Ursprungsbebauungsplan 670 (Quelle: Freie Hansestadt Bremen, 2023)

Für das etwa 2.850 m<sup>2</sup> große Areal an der Schwachhauser Heerstraße westlich der Kapelle gilt seit dem 10.01.2018 der vorhabenbezogene Bebauungsplan 129 (VE 129), der die Errichtung eines Ärztehauses und die Erweiterung des Bettenhauses ermöglicht. Dieses Gebiet ist nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2500. An der Geltungsbereichsgrenze zur Schubertstraße hin wird ein ca. 2,50 m breiter Bereich des VE 129 überplant, um den Anschluss der Bestandsgebäude (denkmalgeschützter Bereich) mit der städtebaulichen Zielplanung in Einklang zu bringen.

Die Einbeziehung weiterer Flächen angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2500 ist nicht erforderlich, da weder ein Bedarf für eine städtebauliche Neuordnung besteht noch eine städtebauliche Entwicklung geplant ist.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Das Plangebiet soll entsprechend den bisherigen planerischen Zielsetzungen weiterhin der medizinischen Versorgung der Bevölkerung Bremens durch Sicherung des zentralen Krankenhausstandortes in Bremen-Schwachhausen dienen. So stellt der Flächennutzungsplan Sonderbauflächen für Krankenhaus dar. Mit dem Bebauungsplan 2500 werden im Sinne der Innenentwicklung insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber den Vorgaben im Ursprungsbebauungsplan 670 geändert.

Die Erweiterungsplanung dient dazu, die medizinische Nahversorgung im Stadtteil dauerhaft zu sichern und ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für krankenhausspezifische Nutzungen zu gewährleisten. Der Bebauungsplan soll den Rahmen für die städtebauliche Erweiterung, funktionelle Neuordnung und Modernisierung entsprechend den zukünftigen Anforderungen des Krankenhausstandortes vorgeben und unter anderem zu einer Verbesserung der Verkehrssituation beitragen.

Eine bauliche Weiterentwicklung lässt sich aus den aktuell geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans 670 nicht realisieren, da diese bereits durch den baulichen Bestand ausgeschöpft sind. Demnach ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich, um die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei der Erweiterung des St. Joseph-Stifts zu gewährleisten. Für das Plangebiet wird weiterhin ein Sondergebiet festgesetzt, das den zukünftigen Nutzungsansprüchen eines Akutkrankenhauses mit ergänzenden Ärztehäusern und weiteren medizinischen Einrichtungen und Dienstleistungen Rechnung trägt.

Die dem Bebauungsplan (B-Plan) 2500 zugrundeliegende städtebauliche Konzeption sieht eine Neuordnung des Areals hinsichtlich der Nutzungen und eine bauliche Verdichtung mit dem Schwerpunkt zur Schwachhauser Heerstraße vor. Im Bereich der Georg-Gröning-Straße wird eine deutliche verkehrliche Entlastung durch die Verlagerung von verkehrsintensiven Nutzungen (Ver- und Entsorgung, Mitarbeitende, Patient:innen und Besucher:innen) zur Schwachhauser Heerstraße verfolgt.

Langfristig soll über die Schwachhauser Heerstraße die Erschließung des Krankenhauses erfolgen. Eine neue Zufahrt soll die krankenhausbefugten Verkehre bündeln und genügend Stellplatzfläche für Pkw und Fahrräder für die Besucher:innen sowie Mitarbeitenden ergänzen. Das Angebot der Stellplätze soll im Zuge der abschnittswisen Erweiterung der baulichen Anlagen sukzessive erweitert werden. Die Krankenhausbetreiberin hat mitgeteilt, nicht alle geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen gleichzeitig durchführen zu wollen, sondern diese, am Bedarf orientiert, zeitlich gestaffelt über einen Zeitraum von mehreren Jahren, ggf. auch Jahrzehnten, umzusetzen.

Mit einem geplanten Mobilitätshaus an der Schwachhauser Heerstraße, welches Parken, Fahrradabstellanlagen und patientennahe Dienste bündeln soll, wird zusammen mit den Tiefgaragen der notwendige Stellplatzbedarf erfüllt und eine Reserve vorgehalten. Bei Ausschöpfung der städtebaulichen Erweiterungsmöglichkeiten für das Krankenhaus wird ein maximaler Gesamtbedarf von rd. 405 Stellplätzen erwartet. Die Planung sieht bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Schaffung von 447 Stellplätzen vor. Damit soll dem hohen Parkdruck in den umliegenden Straßen entgegengewirkt und ein Großteil der vorhandenen Park- und Parksuchverkehre verringert werden.

Für den perspektivisch westlich des Mobilitätshauses geplanten Neubau zur Aufnahme von medizinischen Funktionen liegt noch keine konkrete Nutzung vor. Das Gebäude staffelt sich von fünf Geschossen zur Schwachhauser Heerstraße auf vier Geschosse im rückwärtigen Bereich ab. Ggf. könnten hier die geriatrische Tagesklinik sowie zukünftige medizinische Erweiterungsangebote untergebracht werden.

In der Schubertstraße nehmen neue Gebäudekörper die Flucht der vorhandenen Bestandsgebäude auf und reagieren hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung auch auf die Bestandsbauten der gegenüberliegenden Straßenseite. Die historische Kapelle bildet weiterhin den städtebaulichen Auftakt zur Schubertstraße.



Der städtebauliche Entwurf sieht ein neues Gebäude am Standort des Altbaus 2 (A2 siehe Abb. 3) vor, bei dem Teile der historischen denkmalgeschützten Fassade des Bestandsgebäudes in die Neuplanung integriert werden sollen. Zukünftig sollen dort sämtliche Ambulanzen an zentraler Stelle platziert werden. Im Erdgeschoss ist im Bereich des Eingangs ein Restaurant mit räumlichen Bezügen sowohl zur Schubertstraße als auch zum Innenhof geplant.

Die vorhandenen Bettenhäuser I und II werden sukzessive saniert. Durch die Erweiterung des Bettenhauses II werden die Stationen der Häuser zusammengeführt und können so über eine gemeinsame Stationsleitung übergreifend betrieben werden. Die Liegendanfahrt der Notaufnahme sowie der anschließende OP- und Behandlungstrakt bleiben erhalten.



Abbildung 3: Städtebauliche Konzeption für langfristige Neuordnung der Nutzungen und verkehrlichen Erschließung des Krankenhausareals Sankt Joseph Stift (Quelle: Kahrs Schlichtmann Architekten, 2023)

Im Bereich der Georg-Gröning-Straße soll das vorhandene Wirtschaftsgebäude (ehemaliger Bunker) um zwei Geschosse aufgestockt werden. Hierbei sollen die Traufhöhen der benachbarten Gebäude und die Flucht der Baukörper in der Straße aufgenommen werden. Es soll zukünftig als Energiezentrale sowie Verwaltungsgebäude des St. Joseph-Stifts genutzt werden. Hierdurch entfallen die



Ver- und Entsorgungsanfahrten an dieser Stelle und reduzieren damit die Verkehrsbelastung in der Georg-Gröning-Straße.

Die Seniorenwohnanlage der Caritas bleibt wie die vorhandene ambulante Klinik (Ärztelhaus I) im Kreuzungsbereich Schubertstraße/Georg-Gröning-Str. bestehen. Damit wird auch zukünftig das Spektrum des St. Joseph-Stift um ambulante medizinische Leistungen sowie Angebote für pflegebedürftige Menschen erhalten.

Ortsbildprägenden Charakter hat der Patient:innengarten an der westlichen Plangebietsgrenze und der Altbaumbestand im Plangebiet. Ein Freiraumkonzept stellt für das Klinikgelände die grüngestalterischen Maßnahmen dar. Der Patient:innengarten wird dauerhaft als „grüne Oase“ erhalten. Städtebaulich prägende Bäume sind als zu erhalten festgesetzt. Zusammen mit der gehölzbestandenen Freifläche am Caritas-Gebäude an der Georg-Gröning-Straße bildet der Freiraum eine grüne Zäsur, die einen gebührenden Abstand zu den angrenzenden Wohngebäuden gewährleistet. Weitere Elemente sind Gründächer, Baumpflanzungen und neugestaltete Grünflächen in den Innenhöfen.

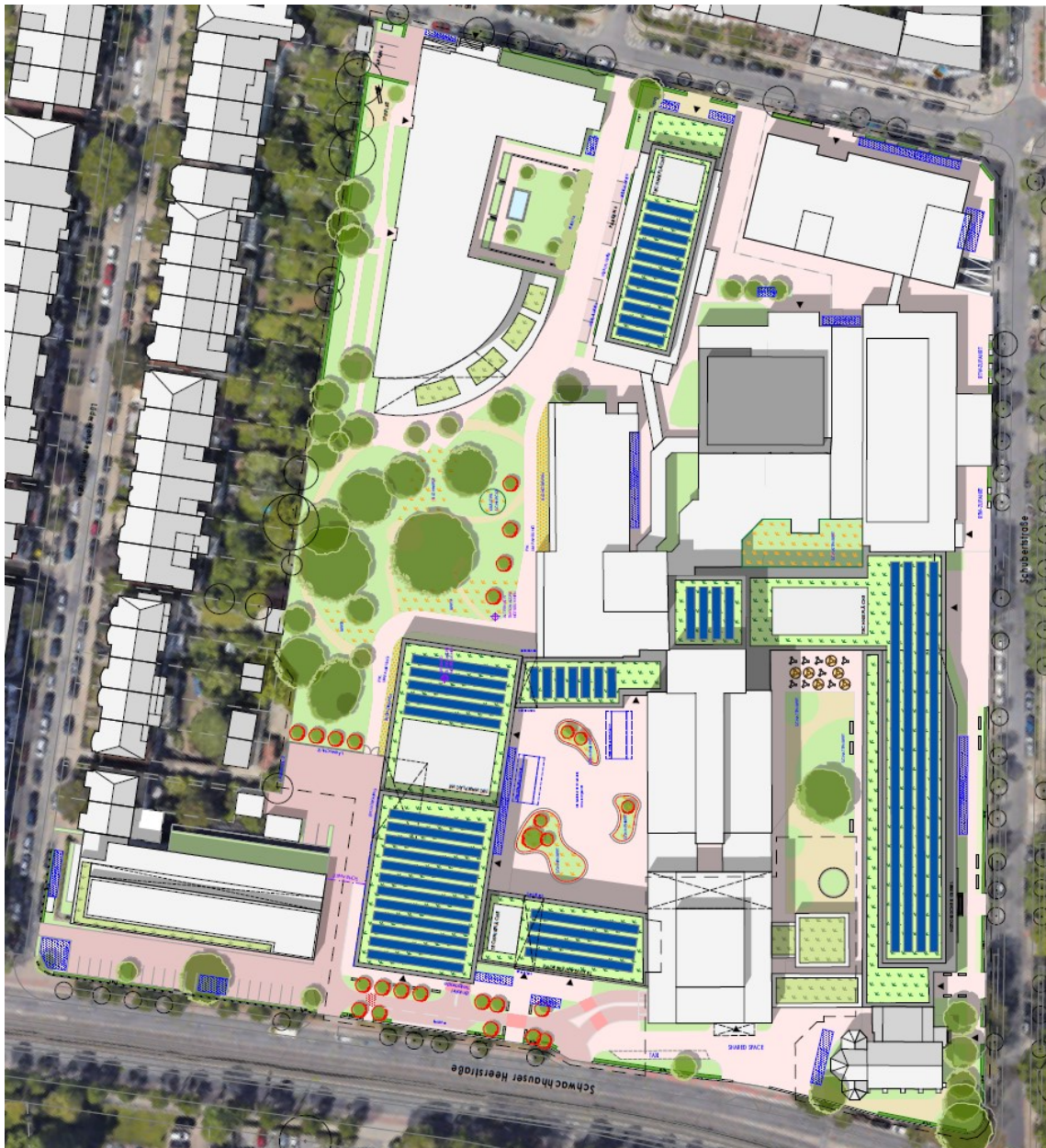


Abbildung 4: Freiraum Konzeption des Krankenhausareals Sankt Joseph Stift (Quelle: Kahrs Schlichtmann Architekten, 2023)

Das St. Joseph-Stift bemüht sich seit 2020 aktiv um die Umwandlung des Klinikgrüns in einen naturnahen Garten zur Erhöhung der Biodiversität und Klimaanpassung. Die Ziele, einen attraktiven Erholungsraum für Patient:innen zu schaffen sowie die Freiflächen insektenfreundlicher zu gestalten und besser der Klimaentwicklung anzupassen, lassen sich gut miteinander verbinden.

Seit 2020 wird ein Garten-Konzept zur Umgestaltung nach dem ökologischen Trittsteinprinzip erarbeitet und umgesetzt. Ein naturnaher Garten mit Ansiedlung heimischer, standortangepasster Arten bietet einen Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und fungiert als Trittsteinbiotop. Der ökologische Ansatz führt zu einer abwechslungsreichen und charmanten Gestaltung, die Mensch und Tier gleichermaßen anspricht. Neben verschiedenen Beeten wurden eine große Kräuterspirale aus heimischem Sandstein, Nistkästen und Blühstreifen etabliert. Auf einem der Dächer sind Bienenstöcke aufgestellt. Mit Blick auf die unterschiedlichen Standortbedingungen wurden Hitze- und Schattenbeete angelegt, z. B. an der Südseite des Bettenhauses I. Eine Fassadenbegrünung am Bunker sowie weitere Beete sollen folgen, zudem eine Totholzhecke und ein Insektenhotel. Das Erstellen von Informationstafeln für Patient:innen und Mitarbeitende zur Umweltbildung ist geplant. Für Neubauten sind Gründächer vorgesehen, die zudem mit Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) bestückt werden.

Der Bremer Standard gilt als unverbindliche Orientierungshilfe zur Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen in der Planung. Nachfolgend wird dargelegt, welche Inhalte im Bebauungsplanverfahren 2500 für das Klinikum St. Joseph Stift umsetzbar sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Bremer Standard auf die Entwicklung von wohnbaulich und gemischt genutzten Quartieren bezieht. Bei der vorliegenden Planung zur Sicherung eines innerstädtischen Standortes für die stationäre und ambulante Krankenversorgung in Bremen kann der Bremer Standard nur in Analogie Anwendung finden und sind bei der Betrachtung die spezifischen Anforderungen des Krankenhausbaus zu berücksichtigen.

Die Themenbereiche des Bremer Standard umfassen:

#### 1. Sparsamer und effizienter Umgang mit Flächen

Die Bebauungsplanung 2500 stellt eine Planung im Bestand dar. Ein bestehender innerstädtischer Standort der Krankenversorgung wird planungsrechtlich gesichert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend des baulichen Bestands festgesetzt und zusammenhängende Freiflächen gesichert. Bei der Betrachtung der Bestandssituation zeigt sich, dass bereits heute eine größere Versiegelung im Plangebiet besteht und nach bisher geltendem Planungsrecht zulässig war. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,6 im B-Plan 2500 wird die Versiegelungsmöglichkeit reduziert (vgl. Umweltbericht Kapitel 2a) Eingriffsregelung). Die bauliche Verdichtung erfolgt durch eine Erhöhung der Geschossflächenzahl, die mit 2,6 unterhalb den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für z. B. Urbane Gebiete (GFZ 3,0) oder Kerngebiete (GFZ 3,0) liegt.

#### 2. Mischung der Funktionen

Die Planung setzt ein Sondergebiet fest, in dem neben dem Krankenhaus weitere medizinische Versorgungseinrichtungen (z. B. Ärztehäuser) und Dienstleistungen (z. B. Optik und Akustik) sowie auch Wohn- und Pflegeangebote für Personengruppen mit speziellen Wohnanforderungen (Senioren, pflegebedürftige Menschen) gemacht werden. Insofern sichert die Planung eine Mischung aus Gesundheitseinrichtungen und Wohnangeboten für die Bedürfnisse älterer Menschen.

3. Mobilitätsmanagement, um die Zahl der Autos zu reduzieren

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV (Straßenbahn- und Busverkehr) angebunden, so dass bereits aufgrund der Lage an der Schwachhauser Heerstraße sehr gute Voraussetzungen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bestehen. Darüber hinaus ist das Plangebiet über die Radwege der Schwachhauser Heerstraße, der Kurfürstenallee und der Hollerallee auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Mit der Entwicklung einer Mobilitätsstrategie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes entwickelt worden, die zu einer Reduzierung der Autoverkehre beitragen (vgl. Kapitel 7.3 Verkehrskonzeption). Gleichwohl bestehen mit den Tiefgaragen des St. Joseph-Stifts ausreichende Kfz-Stellplätze für die Mitarbeitenden sowie Besuchenden des Krankenhauses. In einem perspektivisch vorgesehenen Mobilitätshaus an der Schwachhauser Heerstraße sollen insbesondere Angebote zur Förderung des Radverkehrs unterbreitet werden.

4. Öffentliches und privates Grün auf Dächern und zwischen den Häusern

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes ist eine Begrünung der Dachflächen außerhalb der für den Krankenhausbetrieb notwendigen technischen Aufbauten vorgesehen. Es gelten, die Regelungen der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO vom 29. Mai 2024). Die Dachbegrünung dient der Förderung der Biodiversität und somit auch Insekten als Lebensraum. Zugleich sollen die Dächer der Neubauten als Retentionsraum für anfallendes Regenwasser genutzt werden und somit den Folgen von Starkregenereignissen entgegenwirken.

5. Einsatz von Baustoffen und Bauweisen, die die CO<sub>2</sub>-Last der Neubauten über den ganzen Nutzungszyklus reduzieren (Holzbau)

Die Bebauungsplanung zielt auf eine Erhaltung des Gebäudebestandes sowie auf eine Nachverdichtung durch Aufstockung und einzelne Neubauten ab. Insofern erfolgt eine ressourcenschonende bauliche Entwicklung des St. Joseph-Stifts. Da für Krankenhausbauten spezielle Anforderungen an den Brandschutz sowie strenge Hygienevorschriften gelten, muss im Einzelfall geprüft werden, ob Gebäude oder Gebäudeteile mit alternativen Baustoffen, zum Beispiel in Holzbauweise, errichtet werden können.

6. Wärme aus erneuerbaren Quellen

Die Wärmeversorgung des Krankenhauses St. Joseph-Stift erfolgt bisher dezentral über ein eigenes gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW). Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der swb AG ist nach Auskunft der swb aufgrund einer zu großen Distanz zu den Fernwärmeleitungen nicht möglich. Darüber hinaus sind die Kosten aufgrund der Höhe des Wärmebedarfs für das Krankenhaus rund dreimal höher und damit ein Fernwärmeanschluss nicht wirtschaftlich. Für Neubauten soll daher die Wärmeversorgung über Luftwärmepumpen erfolgen. Für Umbauten oder Sanierungen im Bestand wird eine Umrüstung im Einzelfall geprüft und steht in Abhängigkeit zu der zur Verfügung gestellten Stromversorgung für die Luftwärmepumpen.

7. Hohe energetische Standards bei neuen Gebäuden (BEG 40)

Bei Neubauten wird der Gebäudestandard nach BEG 40 angestrebt. Bestandsgebäude werden sukzessiv energetisch ertüchtigt. Bei der Sanierung von Gebäuden wird im Einzelfall unter Berücksichtigung der spezifischen Krankenhausanforderungen geprüft, welcher Gebäudestandard erreicht werden kann. Entscheidend hierfür ist, welcher Energieträger zur Verfügung steht (siehe Kap. C6 Klimaschutz).

8. Bezahlbares sowie sozialgemischtes Wohnen

Der Bebauungsplan 2500 zielt auf eine Sicherung und zukunftsfähige Entwicklung des Krankenhausstandorts an der Schwachhauser Heerstraße ab. Die Planungsziele umfassen zudem eine Sicherung der bestehenden Wohnanlage für Seniorinnen und Senioren an der Georg-Gröning-Straße. Die Errichtung weiterer Wohnungen ist nicht geplant.

#### **4. Planverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans 2500 erfolgt im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht stellt das Kapitel D dieser Begründung dar.

### **C Planinhalt**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans 2500 bestimmt. Als Art der baulichen Nutzung wird, wie auch im Ursprungsbebauungsplan 670, ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Klinik“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Klinik“ dient vorwiegend der Unterbringung medizinischer Dienstleistung und Versorgung sowie der klinikbezogenen Beherbergung, Unterkunft und dem Wohnen.

Mit der Bestimmung des Sondergebietes „Klinik“ wird im Sinne des Leitbildes der Stadt Bremen „Lebendig – Urban – Vernetzt“ der innerstädtische Standort des Akutkrankenhauses St. Joseph-Stift mit den ergänzenden medizinischen Einrichtungen sowie das Pflegeheim langfristig gesichert. Das Sondergebiet dient der baulichen Weiterentwicklung des Krankenhauses St. Joseph-Stift und soll flexibel in der Nutzung der neuen Gebäude bzw. Gebäudeteile bleiben, sodass alle Funktionsbereiche eines Krankenhauses, wie Untersuchung und Behandlung, Pflege, soziale Dienste, Verwaltung, Technik sowie Forschung und Lehre bzw. Fortbildung zulässig sind.

Die Konkretisierung der im Rahmen der oben genannten Zweckbestimmung des Sondergebietes erfolgt in der textlichen Festsetzung Nummer 2 des Bebauungsplanes. Diese bezieht sich auf die bestehenden Nutzungen und Einrichtungen im Plangebiet sowie auf die Anforderungen des Krankenhauses und der sonstigen medizinischen Einrichtungen zur weiteren Aufrechterhaltung der stationären und ambulanten Versorgung. So werden über das Krankenhaus selbst auch die im Plangebiet bestehende ambulante Klinik, die Arztpraxen sowie auch eine Apotheke und eine Hörgeräteakustik aufgenommen.

Im Sondergebiet „Klinik“ sind entsprechend der textlichen Festsetzung zulässig:

- Krankenhäuser und sonstige medizinische Anlagen und Einrichtungen,
- Kliniken für ambulante und stationäre Behandlungen,
- Gebäude, Räume und Praxen für die der Gesundheit dienenden Berufe sowie Apotheken, Optiken und Hörgeräteakustiken,
- Gebäude, Räume und Anlagen für die klinikspezifische Fort- und Weiterbildung,
- Gebäude, Räume und Anlagen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Krankenhäuser sowie für die Seelsorge,
- der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Verkaufseinrichtungen,

- Hospize,
- Hoch- und Tiefgaragen für Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze der Besuchenden, der Patientinnen und Patienten und der Beschäftigten der Nutzungen innerhalb des Sondergebietes,
- die dem Sondergebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen sowie
- innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung "A" Pflegeheime, Einrichtungen für die Kurzzeit- und Tagespflege sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung ihrer Bewohnerinnen und Bewohner dienen.

Die bestehende Pflegeeinrichtung der Caritas mit dem ergänzenden Angebot an betreutem Wohnen wird ebenfalls mit der textlichen Festsetzung Nummer 2 gesichert. Die Festsetzung bezieht sich auf den Bestand, der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „A“ gekennzeichnet ist.

Da in Bremen ein Bedarf an Hospizen besteht, ist im Sondergebiet auch die Errichtung eines Hospizes zulässig. Ein Hospiz stellt eine soziale Einrichtung dar, die sich in das Nutzungsspektrum des gesamten Areals des St. Joseph-Stift einfügt.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Planung zielt darauf ab, zukünftig die Verkehrsbelastung in der Schubertstraße und den umgebenden Wohnstraßen durch Parksuchverkehre zu verringern. Daher werden im Bebauungsplan als Teil des Sondergebietes explizit auch Hoch- und Tiefgaragen für Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze vorgesehen. So werden mit dem Bebauungsplan 2500 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, ein Mobilitätshaus an der Schwachhauser Heerstraße zu errichten, in dem Stellplatzflächen für unterschiedliche Verkehrsmittel wie Pkw, Fahrräder, E-Bikes etc. angeboten werden können.

Zur Sicherstellung der Essensversorgung und eines gastronomischen Angebots für die Patient:innen und Belegschaft des Krankenhauses werden in der textlichen Festsetzung auch Schank- und Speisewirtschaften, wie sie mit der Kantine und dem Café im Krankenhaus bestehen, genannt. Der im Krankenhaus bestehende Kiosk ist weiterhin als zweckgebundene Verkaufseinrichtung zulässig. Dies umfasst auch die Einrichtung eines Cateringbetriebes, der für die Bereitstellung der kulinarischen Versorgung des Krankenhauses verantwortlich ist.

Mit der Regelung, dass Gebäude, Räume und Anlagen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Krankenhäuser allgemein zulässig sind, werden die für den Krankenhausbetrieb notwendigen Betriebs- und Infrastruktureinrichtungen gesichert. Ebenfalls zulässig sind Einrichtungen der Seelsorge, die vom kirchlichen Krankenhaus St. Joseph-Stift für die Patientenbetreuung zusätzlich zur medizinischen Versorgung angeboten werden.

Da für den Krankenhausbetrieb und die medizinische Versorgung die Fortbildung der rd. 1.000 Mitarbeitenden des Krankenhauses von großer Bedeutung ist, sind im Plangebiet auch Gebäude, Räume und Anlagen für die klinikspezifische Fort- und Weiterbildung zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. in Teilen als zwingend.

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Die GRZ wird für das Plangebiet mit 0,6 festgesetzt. Sie liegt damit unterhalb des Orientierungswerts der GRZ-Obergrenze des

§ 17 BauNVO, der für Sondergebiete eine GRZ von 0,8 angibt. Mit der GRZ von 0,6 ist im Plangebiet eine Überbauung von rd. 19.480 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Insofern besteht die Möglichkeit, die für eine mögliche bauliche Erweiterung des Krankenhauses erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,6 in Verbindung mit den Regelungen der BauNVO ist damit die Versiegelungsmöglichkeit gegenüber den planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plan 670 reduziert worden. (vergleiche Umweltbericht Kapitel 2a) Eingriffsregelung)

Die GFZ gibt die Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche an. Sie wird für das Plangebiet mit 2,6 festgesetzt. Eine GFZ von 2,6 überschreitet den Orientierungswert der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete um 0,2. Sie bleibt allerdings deutlich unter dem Orientierungswert von 3,0 für Urbane Gebiete. Mit der Erhöhung der GFZ gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan 670 aus dem Jahre 1967 und der leichten Überschreitung des Orientierungswertes besteht für das Krankenhaus die Möglichkeit, im Bestand die Geschossflächen zu erhöhen, um den weiteren Raumbedarfen für die Entwicklung des Krankenhauses am bestehenden Standort Rechnung zu tragen. In Verbindung mit der Konzentration der höheren Gebäude in der Mitte des Plangebiets ergeben sich aus der GFZ keine direkten Konflikte mit der nachbarlichen Bebauung. Die geringe Überschreitung des Orientierungswerts für die GFZ ist vor diesem Hintergrund vertretbar.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu beschränken, werden zum einen die Geschossigkeit für die Gebäude begrenzt und zum anderen Höchstmaße für die Gebäude vorgegeben. Die maximal zulässigen Geschossezahlen für Vollgeschosse leiten sich aus dem Bestand ab. So verfügen die Krankenhausbauten entlang der Schubertstraße über drei bis vier Vollgeschosse, die auch weiterhin festgesetzt werden. Entlang der Georg-Gröning-Straße sind vier Vollgeschosse zulässig, wie sie auch bei der ambulanten Klinik und der Pflegeeinrichtung bestehen. Die Begrenzung auf vier Vollgeschosse nimmt Bezug zur gegenüberliegenden Straßenbebauung, die in Teilen ebenfalls über vier Geschosse verfügt.

Der zentrale Plangebietsteil, in dem die bis zu neungeschossigen Bettenhäuser des Krankenhauses liegen, wird ebenfalls entsprechend der Bestandssituation auf neun Vollgeschosse begrenzt.

Entlang der Schwachhauser Heerstraße bestehen mit dem sechsgeschossigen Ärztehaus St. Marien im Osten und dem fünfgeschossigen Ärztehaus Medicum Bremen im Westen, zwei höhere Gebäude, die eine straßenbegleitende Raumkante zur Schwachhauser Heerstraße ausbilden. Um diese Fassung durch die Gebäudekörper aufzunehmen, soll das geplante, östlich anschließende Gebäude ebenfalls fünfgeschossig gebaut werden. Der Bebauungsplan sieht hierzu eine zwingende Fünfgeschossigkeit sowie auch eine Baulinie vor, die in der Flucht des Medicum Bremen liegt. Für das wiederum östlich anschließende, geplante Mobilitätshaus ist ein Gebäude mit mindestens drei Vollgeschossen und maximal vier Vollgeschossen zu errichten, das sich somit den Hauptnutzungen der Ärztehäuser unterordnet.



Die Höhenbegrenzung der Gebäude erfolgt durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Gebäude, die sich am Bestand und der festgesetzten Geschosshöhen orientiert. Dabei wurde berücksichtigt, dass Klinikbauten aufgrund ihrer speziellen technischen Anforderungen in der Regel größere Geschosshöhen benötigen.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung der Gebäude sind die angrenzenden Straßen maßgeblich. Der Bebauungsplan setzt fest, dass der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die fertig hergestellte Fahrbahnoberkante der vor der jeweiligen Fassade liegenden Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Mittelachse der jeweiligen Fassade, ist. Mit dem Bezug zu den angrenzenden öffentlichen Straßen lassen sich die geplanten Höhen einfacher nachzuvollziehen als z. B. eine Höhenfestsetzung über Normalhöhennull.

Im Bebauungsplan sind über eine textliche Festsetzung die Vorgaben für eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlagen geregelt. So ist diese nur für untergeordnete technische Aufbauten und Treppenausstiege zulässig, wenn diese die maximal zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 2,5 m überschreiten und zur Schwachhauser Heerstraße mindestens 8 m, zu den übrigen Seiten mindestens um das doppelte Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abrücken. Zudem sind technische Aufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, sowie Treppenausstiege einzuhausen. Hierdurch wird sichergestellt, dass Aufbauten, die die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten, vom öffentlichen Raum aus nicht bzw. nur untergeordnet wahrnehmbar sind. Flache Aufbauten dürfen dabei näher an die Gebäudeaußenkante heranrücken als höhere Aufbauten.

Eine Baumassenzahl (BMZ) nach § 21 BauNVO wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Baumassenzahl eignet sich insbesondere für Gewerbe- und Industriebauten, die häufig andere Anforderungen stellen als dies bei anderen baulichen Anlagen der Fall ist. Da im Plangebiet keine Gewerbehallen oder Industriebauten geplant sind, wird auf die Festsetzung einer BMZ verzichtet. Die Festsetzung einer Baumassenzahl ist auch nicht notwendig, da die bauliche Dichte sowie das Baukörpervolumen über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, die Geschosshöhen und die maximal zulässigen Gebäudehöhen begrenzt werden.

Gemäß § 17 BauNVO beträgt der Orientierungswert der BMZ in sonstigen Sondergebieten 10,0. Auch wenn im Bebauungsplan keine BMZ festgesetzt wird, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans rechnerisch die BMZ ermittelt. Im Bebauungsplan wurden für die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung Teilflächen gebildet, die sich aus der Bestandssituation sowie aus der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet ergeben. Für alle Teilflächen gelten eine GRZ 0,6 und eine GFZ 2,6, jedoch unterschiedliche maximale Gebäudehöhen. So liegt zentral im Plangebiet das Bettenhaus mit neun Vollgeschossen. Hier erlaubt der Bebauungsplan eine Gebäudehöhe von bis zu 37 m. Die bestehende Seniorenwohnanlage an der Georg-Gröning-Straße ist hingegen nur mit vier Vollgeschossen bebaut. Hier setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 17,5 m fest. Aufgrund dieser unterschiedlichen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen ergeben sich für die Teilflächen des Plangebietes unterschiedliche Baumassenzahlen. Daher wurde für alle Teilbereiche eine rechnerische BMZ ermittelt.

Es wurden zwei Rechenvorgänge vorgenommen. Zum einen wurde das Gebäudevolumen auf Grundlage der zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ 0,6) und der maximal zulässigen Höhe ermittelt. Das berechnete Gebäudevolumen wurde

dann durch die Größe des Baugrundstücks im relevanten Teilbereich geteilt, so dass sich hieraus die BMZ ergibt. Zum anderen wurde anhand der GFZ 2,6 die maximal zulässige Geschossfläche ermittelt und diese mit der rechnerisch maximal möglichen Geschosshöhe multipliziert. Die rechnerische Geschosshöhe ergibt sich aus der maximal zulässigen Gebäudehöhe, dividiert durch die maximal zulässige Geschoszahl. Das auf diese Weise berechnete Gebäudevolumen wurde wiederum durch die Größe des Baugrundstücks in dem jeweiligen Teilbereich geteilt.

Im Ergebnis beträgt rechnerisch die niedrigste Baumassenzahl 10,5 (Teilbereich Seniorenwohnen) und die höchste Baumassenzahl 12,6 auf den Flurstücken 356/10 und 356/11 entlang der Georg-Gröning-Straße und im nördlichen Teilabschnitt der Schubertstraße. Die BMZ 12,6 leitet sich aus der hier zulässigen Bebauung mit vier Vollgeschossen und maximalen Gebäudehöhen von 21 m ab. Sie entspricht in etwa der Bestandssituation der viergeschossigen Bebauung mit der ambulanten Klinik in der Georg-Gröning-Straße und dem Krankenhausteil mit dem Operationstrakt an der Schubertstraße.

Für alle anderen Teilbereiche ergeben sich Baumassenzahlen zwischen 10,5 und 10,9, so dass der BMZ-Orientierungswert um bis zu 10% überschritten wird. Im Ergebnis wird die Überschreitung in der Abwägung der Belange für städtebaulich vertretbar gehalten, da sie einerseits aus der Bestandssituation resultiert und andererseits gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht Grün- und somit Freiflächen planerisch gesichert werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 2500 werden dem Krankenhaus Entwicklungsmöglichkeiten durch die Errichtung von mehr Geschossflächen als bisher zulässig eingeräumt. Dies trägt zur Sicherung des Klinikstandortes im Stadtteil Schwachhausen bei.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert, welche die bestehenden Gebäude und die geplanten Gebäude des städtebaulichen Entwurfs berücksichtigen. Die Neubauten entlang der Schwachhauser Heerstraße sollen dieser auch in Zukunft eine raumbildende Fassung geben, in dem die Gebäudeflucht des Medicum Bremen im östlichen Anschluss über eine Baulinie aufgenommen wird. Zur Akzentuierung der Hauptnutzungen, Rhythmisierung der Gebäudeanordnung und um ausreichend Aufstellfläche für Pkw zu erhalten, soll das zukünftige Mobilitätshaus um 5 m von dieser Bauflucht zurückspringen.

Entlang der Schubertstraße wird die Gebäudekante des historischen und denkmalgeschützten Krankenhausbau mit einer Baugrenze aufgenommen. Der zwischen dieser Baugrenze und der Schubertstraße bestehende, eingeschossige Anbau mit einem Therapiebad liegt somit nicht innerhalb der Baugrenzen. Dies begründet sich in einer ggf. zukünftigen Verbreiterung der Schubertstraße mit seinen Nebenanlagen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und geordneten Platzierung von Fahrradabstellanlagen. Die Baugrenze hält hier einen Abstand von rd. 7,5 m zur Straßenbegrenzung der Schubertstraße. Vor diesem Hintergrund müssen gemäß textlicher Festsetzung Nummer 8 Fahrradabstellanlagen entlang der Schubertstraße auch einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Im weiteren, nördlichen Verlauf der Schubertstraße wird eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie folgt der bestehenden Gebäudeflucht und sichert eine straßenbegleitende Bebauung in diesem nördlichen Abschnitt der Schubertstraße. Da zwischen dem Hauptgebäude und der Schubertstraße die eingebaute Liegendanfahrt für die Krankenwagen besteht, wird dieser Gebäudeteil der Liegendanfahrt mit einer Baugrenze umfasst. Eine Verlegung der Liegendanfahrt an einen anderen Standort ist



aus Gründen der internen Abläufe und Lage der Notaufnahme in Verbindung mit den Operationssälen ausgeschlossen. In diesem, an die Schubertstraße anschließenden Gebäudeteil ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig.

Um im Hinblick auf die Stellung der Gebäude bei der Weiterentwicklung des Krankenhauses im zentralen Planbereich genügend Flexibilität zu belassen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen hier großzügig, jedoch unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstandes zur Wohnbebauung und den ortsbildprägenden Bäumen, festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird über eine textliche Festsetzung geregelt, inwieweit von den Baulinien und Baugrenzen abgewichen werden kann. So ist für Hauseingangsbereiche ein Zurücktreten von den Baulinien auf einer Breite von bis zu 10 m zulässig. Ein Überschreiten von Baulinien und Baugrenzen für Überdachungen von Hauseingangsbereichen ist um bis zu 2 m zulässig, wenn diese eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m freihalten. Die Abweichungen sollen für zukünftige Neubauten im Sondergebiet einen Wetterschutz in Form von Überdachungen oder zurückgesetzten Eingangsbereichen ermöglichen. Aufgrund des hohen Publikumsverkehrs des Krankenhauses sind die Eingangsbereiche ausreichend groß zu dimensionieren.

Um ausreichend Flächen für unterirdische Stellplatzanlagen zu sichern, setzt der Bebauungsplan fest, dass eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien für Tiefgaragen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig ist. Dies betrifft den Bereich der bereits bestehenden Tiefgaragen, die von der Schubertstraße aus erschlossen werden.

Um nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild und insbesondere die Erdgeschosszonen zu vermeiden, gibt die textliche Festsetzung Nummer 6 zudem vor, dass Tiefgaragen vollständig unterirdisch anzulegen sind.

Für die Bebauung des Plangebietes wird überwiegend eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind, und dass eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück herangebaut werden muss (halboffene Bauweise). Die abweichende Bauweise leitet sich aus der Bestandssituation ab, in der Gebäude von mehr als 50 m Länge bestehen, die aber nicht als grenzständig oder in geschlossener Bauweise errichtet worden sind, wie es beispielsweise der Situation an der Georg-Gröning-Straße und im nördlichen Teilbereich des Plangebietes der Schubertstraße entspricht. Für die zentralen Bereiche des Plangebietes wird ebenfalls die abweichende Bauweise festgelegt, um hier ausreichend Flexibilität für eine zukünftige Bebauung mit noch nicht weiter definierten Gebäudeteilen beizubehalten.

Für die Bebauung entlang der Schwachhauser Heerstraße wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um hier eine durchgehende, straßenbegleitende Bebauung zu erhalten, wie sie bereits im Bestand vorhanden ist.

#### **4. Bereiche für Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen**

Innerhalb des Plangebietes gibt es bereits bestehende Tiefgaragen, die über eine Zu-/ Ausfahrt über die Schubertstraße und eine Zu-/ Ausfahrt über die Schwachhauser Heerstraße verfügen. Diese Ein- und Ausfahrtsbereiche werden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Gemäß der städtebaulichen Planung, die auf eine Verlagerung der Verkehre von der Schubertstraße in die Schwachhauser Heerstraße abzielt, ist eine weitere Zu-/ Ausfahrt zu einer zukünftigen Tiefgarage im Mobilitätshaus

an der Schwachhauser Heerstraße vorgesehen. Auch diese dritte Zu-/ Ausfahrt ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Von der Georg-Gröning-Straße aus gibt es zwei bestehende Zu-/ Ausfahrten, die insbesondere der Versorgung des Krankenhauses und der Pflegeeinrichtung dienen. Diese Zu-/ Ausfahrtbereiche sollen daher ebenfalls mit dem Bebauungsplan gesichert werden.

Weitere Zufahrten zum Plangebiet für Kraftfahrzeuge als die oben beschriebenen soll es aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Vermeidung von Parksuchverkehren nicht geben. Daher ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten für Rettungsfahrzeuge, welche gesondert vom Publikumsverkehr des Krankenhauses zu betrachten sind.

Der Bebauungsplan regelt des Weiteren, dass Nebenanlagen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig sind. Diese Regelung dient der städtebaulichen Ordnung und Sicherung des Raums zwischen den öffentlichen Gehwegen und den Gebäuden des Sondergebietes. Dieser in Teilen durch Besuchende und Patient:innen hochfrequentierte Raum soll freigestellt bleiben von Nebenanlagen, die zum einen die Sichtbarkeit der Eingänge und Tiefgaragenzufahrten einschränken und sich zum anderen nachteilig auf das Orts- und Straßenbild und somit auf den öffentlichen Raum auswirken können.

Ausgenommen hiervon sind jedoch Anlagen zur Regelung des ruhenden Verkehrs, wie z. B. Schranken, Ticketautomaten sowie Nebenanlagen zum Aufenthalt im Freien, wie z. B. überdachte Sitzgelegenheiten.

## **5. Schmutzwasser, Entwässerung, Ver- und Entsorgung**

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Sondergebiet, das entsprechend an die Ver- und Entsorgungssysteme der Stadt angeschlossen ist.

### Schmutzwasser

In allen an das Plangebiet angrenzenden Straßen wird die Kanalisation als Mischsystem geführt. Eine Einleitung des Schmutzwassers ist weiterhin problemlos möglich.

### Niederschlagswasser

Gemäß § 44 des Bremischen Wassergesetzes wird die Beseitigung von Niederschlagswasser vorrangig als dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung festgeschrieben, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, insbesondere keine schädliche Verunreinigung eines Gewässers und keine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu erwarten ist. Inwieweit im Plangebiet und dem umliegenden, baulich bereits verdichteten Krankenhausesgelände mit seinen Tiefgaragen eine dezentrale Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist, wird im Zuge eines nachgelagerten Entwässerungskonzepts eingehend geprüft.

Für die Ableitung von Niederschlagswasser ist zu berücksichtigen, dass bei Neubau- und Umbaumaßnahmen, die zu einer weiteren Versiegelung von Offenbereichen führen, Einleitbeschränkungen von der für die Entwässerung zuständigen hanseWasser Bremen GmbH vorgenommen werden müssen. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Planungen seitens des Krankenhausbetreibers für Neu- oder Umbaumaßnahmen bestehen, ist eine

abschließende Prüfung der Hydraulik im Zusammenhang mit einem Entwässerungsbauantrag im Zuge der Baumaßnahmen vorzunehmen. Bei einer zukünftigen Einleitbeschränkung wäre der bauliche Altbestand zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Wichmann GmbH eine Regenwasserbilanz für die Bestandssituation des Plangebietes und für die städtebauliche Zielsituation vorgenommen (vgl. Anlage). Dabei wurden alle Dachflächen sowie versiegelten Außenflächen erfasst und unter Berücksichtigung der Regenspende für die Region Bremen die Gesamtregenwassermenge berechnet. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

- Bestehende Regenwassergesamtbilanz: 285,36 Ltr. /sec (Liter pro Sekunde)
- Zielplanung (städtebauliches Konzept) Regenwassergesamtbilanz: 263,75 Ltr. /sec

Im Ergebnis ist eine Reduzierung des Regenwasserabflusses um ca. 22 Ltr. /sec allein durch den Umbau möglich. Eine Erhöhung des Abflussbeiwertes wird mit der Umsetzung der städtebaulichen Planung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, nicht erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nachgelagert noch weitere Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung geprüft werden, wie z. B. die Anlage von Gründächern auf den überwiegenden Flachdächern des Krankenhauses. Mit solchen Maßnahmen kann eine weitere Reduzierung des Regenwasserabflusses erfolgen.

Im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungskonzeption im Zuge der Genehmigungsverfahren sind folgende Maßnahmen auf ihre Umsetzbarkeit zu prüfen:

- Versickerung von Niederschlagswasser
- Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster
- zusätzliche Einstaummöglichkeiten auf den Dächern
- Begrünung der Dächer mit einem Aufbau von mindestens 10 cm
- Regewassernutzung, z. B. für die Toilettenspülungen

Für abflusswirksame Flächen größer als 800 m<sup>2</sup> ist im Zuge des Entwässerungsbauantrages bzw. im Zuge des wasserrechtlichen Antragsverfahrens ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100, zu erstellen. Aufgrund der sensiblen Nutzung als Krankenhaus ist ein 100-jähriges Regenereignis zu Grunde zu legen. Mit dem Nachweis wird rechnerisch nachgewiesen, dass und räumlich verortet, wo das Niederschlagswasser im extremen Regenfall schadlos im Gebiet zwischengespeichert werden kann.

Bei der Errichtung der neuen, geplanten Tiefgarage unter dem Mobilitätshaus ist für die Zufahrt zu berücksichtigen, dass die maximalen Wasserstände in der Schwachhauser Heerstraße bei stärkeren Regenereignissen zum Teil die Geländeoberkante erreichen. Gleiches gilt auch für die Schubertstraße. Daher wird die jeweilige Rückstauenebene, insbesondere im Bereich der geplanten Tiefgarage, gesichert.

Die Erstellung eines Überflutungsnachweises gemäß DIN 1986-100 für das gesamte Klinikgelände wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Nachweis ist im hochbaulichen Genehmigungsverfahren zu erstellen und mit den Fachbehörden abzustimmen.

#### Trinkwassernotbrunnen

Im Plangebiet liegt ein Trinkwassernotbrunnen (FLB 497B; Koordinaten im UTM: x = 488.918,00 und y: 5.881.507,00), der nicht überbaut werden darf. Vor diesem Hintergrund ist der Standort des Trinkwassernotbrunnens als Fläche der

Versorgungsanlagen für Trinkwasser im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Da sich dieser jedoch innerhalb einer überbaubaren Fläche befindet, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Alternativstandort mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt werden. Daher wird über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan eine Ausnahme geregelt. Diese sieht vor, dass der Trinkwassernotbrunnen nur überbaut werden darf, sofern mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde ein geeigneter Alternativstandort gefunden werden kann.

### Müllentsorgung

Die städtebauliche Planung sieht eine Verlagerung des Wirtschaftsgebäudes und damit auch der Ver- und Entsorgung an die Schwachhauser Heerstraße vor. Dementsprechend soll auch die Müllabfuhr über eine Zufahrt von der Schwachhauser Heerstraße aus erfolgen. Die Baugrenzen und Baulinien sind in einem Abstand zur Schwachhauser Heerstraße so gewählt worden, dass eine Befahrung mit Müllfahrzeugen vor der neuen Bebauung möglich ist.

## **6. Klimaschutz**

Der Bebauungsplan 2500 verfolgt das Planungsziel, die für die Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung des Stadtteils Schwachhausen sowie weiterer Einzugsbereiche erforderlichen, baulichen Anpassungen und Erneuerungen sowohl im Bestand als auch durch Neubauten vorzunehmen. So sieht die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption langfristig die Neuordnung des Areals mit einer baulichen Verdichtung durch eine Erhöhung der Geschossflächen vor, die durch den Ursprungsbebauungsplan 670 aus dem Jahre 1967 nicht mehr gedeckt ist. Insofern handelt es sich bei dem Bebauungsplan 2500 um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auf einen sparsamen und effizienten Umgang mit Flächen und eine damit verbundene Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Last abzielt.

Mit dem Angebot eines breiten Spektrums an medizinischen Leistungen durch das Krankenhaus St. Joseph-Stift, die ambulante Klinik, die drei Ärztehäuser an der Schwachhauser Heerstraße sowie durch Apotheken und weitere medizinische Dienstleistende können Wegeketten für die Patient:innen verkürzt werden. Aufgrund des sehr guten ÖPNV-Anschlusses des Plangebietes sowie der angestrebten Förderung des Umweltverbundes im Rahmen einer Mobilitätsstrategie (vgl. Kap. C7 „Verkehrliche Erschließung“) bestehen mit der Bestandsplanung auch gute Voraussetzungen, den durch das Krankenhaus bedingten, motorisierten Individualverkehr mit seinen klimaschädlichen Abgasen zu reduzieren.

Sukzessiv werden Maßnahmen zur energetischen Sanierung im Bestand durchgeführt. Die energetischen Maßnahmen beim Bettenhaus I sind bereits abgeschlossen, das Bettenhaus II wird im nächsten Schritt energetisch ertüchtigt (Fenster, Fassaden, Dach). Weitere geplante Maßnahmen – vorbehaltlich der staatlichen Förderzusagen – betreffen bestehende Anlagen zur Wärme- und Kälteerzeugung sowie Lüftung, z. B. durch Optimierung bestehender Systeme, Austausch von Komponenten zur energieeffizienteren Nutzung und Wärmerückgewinnung. Ebenfalls erfolgt sukzessiv eine Umstellung von konventioneller Beleuchtung auf LED.

In Bezug auf den Energiestandard strebt das Krankenhaus für die Errichtung von Neubauten den Gebäudestandard BEG 40 an. Die Bestandsgebäude werden nach und nach ertüchtigt, so z. B. bei der Gebäudesanierung. Dabei ist entsprechend der spezifischen Krankenhausanforderungen zu prüfen, welcher Gebäudestandard erreicht werden kann.

Mit der Errichtung von Flachdächern, wie sie bereits im Bestand vorhanden sind, besteht die Möglichkeit, außerhalb der für die Krankenhaustechnik benötigten Dachflächen, Gründächer sowie auch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu errichten. Es gelten die Regelungen des Begrünungsortsgesetzes Bremen, die zum 01.07.2024 in die Neufassung der BremLBO übernommen wurden, sowie die Regelungen des Bremischen Gesetzes zur Beschleunigung des Ausbaus von Anlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie (BremSolarG).

Das Krankenhaus St. Joseph-Stift startete im Jahr 2016 mit einem nach ISO 50 001 zertifizierten Energiemanagement und strebt nunmehr an, bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu werden. Das Thema Klimaschutz ist in der Unternehmenspolitik verankert und wird durch ein Klima- und Qualitätsmanagement begleitet. Ein Umsetzungsplan enthält ca. 50 Maßnahmen, von denen zwei Drittel umgesetzt oder in Umsetzung befindlich sind. Themencluster für die Umsetzung sind: Garten, OP und Gase, Wirtschaftsabteilung und Küche (Ernährung), Energiemanagement und Technik, Mobilität, Einkauf und Entsorgung. Beispiele für Maßnahmen sind: Umstieg auf Ökostrom, Einrichtung Ladesäulen für Pkw, Angebot von Fahrrad- und E-Bike-Leasing für Beschäftigte, weniger Fleisch in der Beschäftigtenkantine, Umstellung auf Mehrwegprodukte, naturnahe Gartengestaltung, emissionsärmere Gase im OP. Das Klimamanagement hat sich zudem zur Aufgabe gemacht, über die Themen breiter zu informieren und andere Einrichtungen für den Klimaschutz zu begeistern.

Weitere Ausführungen zum Klimaschutz mit analogem Bezug zur Orientierungshilfe Bremer Standard sind im Kapitel B3. „Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans“ dargelegt.

## **7. Verkehrliche Erschließung, Mobilitätsstrategie**

Mit der stetigen Weiterentwicklung des Krankenhauses St. Joseph-Stift zu einem modernen Akutkrankenhaus und der Errichtung weiterer Ärztehäuser in den letzten beiden Jahrzehnten hat auch der Quell- und Zielverkehr zugenommen. Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2500 wurde daher im Jahr 2020 eine Verkehrsuntersuchung und -konzeption für die zukünftige verkehrliche Erschließung des Krankenhauses sowie zur Erarbeitung einer Mobilitätsstrategie erstellt (vgl. Planersocietät, Bremen; Verkehrsuntersuchung und -konzeption Bebauungsplan 2500 „St. Joseph-Stift“ in Bremen-Schwachhausen, Dezember 2020). Die Untersuchung beinhaltet eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse der Verkehrssituation im Umfeld des Krankenhauses, eine Befragung der Mitarbeitenden über ihr Mobilitätsverhalten sowie eine Verkehrszählung und Parkraumerhebung. Auf dieser Grundlage wurden das Verkehrsaufkommen sowie die -verteilung bestimmt.

Basierend auf den Erkenntnissen der Analyse, der Befragung und der Abschätzung des Verkehrsaufkommens sowie der Verkehrsverteilung wurden umfangreiche Maßnahmen und Handlungsempfehlungen entwickelt, welche zum Ziel haben, das Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu reduzieren und eine gute Erreichbarkeit des Klinikgeländes zu gewährleisten. Der Standort eignet sich aufgrund seiner Lage und seiner Erreichbarkeitsqualitäten sehr gut, um die Anreize zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zu maximieren.

In der Verkehrsuntersuchung wurde zwischen einem weiter gefassten Betrachtungsraum und einem engeren Untersuchungsraum unterschieden.



Abbildung 5: Betrachtungs- und Untersuchungsraum Verkehrsuntersuchung (Quelle: Planersocietät, Bremen 2020)

Im Jahre 2023 erfolgte eine Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung durch das Büro Verkehrs- und Regionalplanung (vgl. Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal: Verkehrsuntersuchung und Verkehrskonzeption zum Bebauungsplan 2500, Klinikgelände St. Joseph-Stift, Stand nach redaktionellen Änderungen: Juli 2023). Ziel der Fortschreibung war insbesondere die weitere Konkretisierung der Erschließung des Plangebietes über die Schwachhauser Heerstraße zur Verringerung der Verkehre in der Schubertstraße und in den umliegenden Straßen. Die Fortschreibung des Gutachtens dient somit als Verkehrs- und Erschließungskonzept für den Bebauungsplan. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst:

## 7.1 Bestandsanalyse

### ÖPNV

Der St. Joseph-Stift wird auf der Schwachhauser Heerstraße durch die Straßenbahnlinien 1 und 4 bedient. Die nächstgelegenen Haltestellen sind „St. Joseph-Stift“ und „Hollerallee“. Die Bedienung am Nachmittag erfolgt je Richtung mit ca. 8 bzw. 12 Abfahrten/Stunde. Die Stadtbuslinie 24 berührt auf der Schwachhauser Heerstraße den Untersuchungsraum mit der Haltestelle „St. Joseph-Stift“ (mit 8 Abfahrten/Stunde und Richtung). Auf der Wachmannstraße verkehren die Straßenbahnlinien 6 und 8 mit den Haltestellen „Brahmsstraße“ und „Joseph-Haydn-Straße“ mit einer nachmittäglichen Bedienung von ca. 10 bzw. ca. 3 Abfahrten/Stunde je Richtung.

Alle Zugänge des St. Joseph-Stift liegen innerhalb der 4 Minuten-Zone (ÖPNV auf der Schwachhauser Heerstraße). Innerhalb der 4 Minuten-Zone kann von der Wachmannstraße die Ambulante Klinik an der Georg-Gröning-Straße erreicht werden.

### Anlagen des Radverkehrs

Gesonderte Radverkehrsanlagen als beidseitige Richtungsradwege bestehen an der Schwachhauser Heerstraße. Sie sind benutzungspflichtig. Der Bauzustand ist gut.

Weitere Radwege bestehen nur im nordöstlichen Abschnitt der Georg-Gröning-Straße, ab Einmündung Schubertstraße in Richtung Metzger Straße.

Die Radwege an der Schwachhauser Heerstraße können als Bordsteinwege oder neben Grünstreifen mit ihrer Breite von 1,90 m den Richtungsradverkehr aufnehmen. Für eine Zulassung des Gegenverkehrs sind die Breiten zu gering.

Für den ruhenden Radverkehr stehen sowohl im öffentlichen Raum als auch auf privaten Flächen Fahrradstellplätze zur Verfügung. An der Schubertstraße sind dies Fahrradbügel, die in Längsrichtung auf dem ehemaligen Radweg bzw. späteren Parkstreifen installiert sind.

#### Anlagen des Fußverkehrs

Alle Straßen im Betrachtungsraum haben beidseitige Gehwege, die meistens hinter Parkstreifen oder Grünstreifen angelegt sind. Die Breiten liegen meist um 1,80 m, in Ausnahmen auch 2,40 m (Lüder-von-Bentheim-Straße, Nordostseite) und erfüllen damit die Anforderungen in Wohnbereichen. Der Bauzustand ist bis auf vereinzelte Durchwurzelungsschäden gut, abschnittsweise sogar neuwertig.

Der Gehweg an der Schubertstraße (Südwestseite) vor dem Krankenhaus entspricht mit seiner Ebenflächigkeit und mit seiner Breite von 1,70 bis 1,80 m nicht den Anforderungen einer stark frequentierten Verbindung, die auch von Rollstuhlfahrenden und Rollatoren in der Nähe des Krankenhauses genutzt wird. Eine Breite von 2,50 m auf der Krankenhausseite wäre erforderlich.

#### Verkehrsmittelwahl und Verkehrserzeugung

Eine Befragung der Belegschaft des Krankenhauses zur Verkehrsmittelwahl für den Arbeitsweg hat ergeben, dass die Anreise mit dem Fahrrad (41%) dominiert (vergleiche Planersocietät, Verkehrsuntersuchung und -konzeption Bebauungsplan 2500). Den Pkw nutzen 36%, den ÖPNV 22% und 1% gehen zu Fuß zum St. Joseph-Stift. In Bezug auf den Wohnort des Klinikpersonals gibt es jedoch Unterschiede in der Verkehrsmittelwahl. Auswärtige Mitarbeitende reisen häufiger mit dem Pkw an. Bei den Mitarbeitenden aus Bremen dominiert die Anreise mit dem Fahrrad (mit 56%).

Die Patient:innen des Krankenhauses bleiben im Mittel sechs Tage. Damit ergeben sich 0,3 Wege pro Patient:innen und Tag. Der MIV-Anteil beträgt ca. 70 %. Nur wenige Patient:innen fahren selbst an, sodass die Anzahl durch die Leerfahrten von Angehörigen oder Taxis verdoppelt werden muss (0,6 Wege/Patient:innen und Tag). Der ÖPNV-Anteil wird mit 30 % angesetzt.

Die meisten Untersuchungen und Behandlungen erfolgen am Vormittag. Am Nachmittag (um 16:00 Uhr) kann aus der Auslastung der Tiefgaragen (Ärztelhaus und Medicum) geschlossen werden, dass der Anteil in der allgemeinen Spitzenstunde bei 6 % des Tagesverkehrs liegt (jeweils Ziel- und Quellverkehr).

Für den Besuchsverkehr des Krankenhauses wurde in der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung ein MIV-Anteil von 53 % und ein Besetzungsgrad von 1,2 Personen/Pkw angesetzt.

Für das betreute Wohnen mit seinen 39 Appartements innerhalb des Pflegeheims der Caritas wurde ein MIV-Anteil von 40% bei 3,5 Wegen/Tag angenommen.

Für den Wirtschaftsverkehr von Krankenhaus, Ärztehäusern, Pflegeeinrichtungen und Mietfahrzeugen wurden 73 Lieferfahrten am Tag ermittelt. Neben einzelnen Ver- und Entsorgungsfahrten sind es vor allem Materiallieferungen und Lkw-Fahrten zur Wäscheabholung und Wäschelieferung. Die letztgenannten Verkehre kommen zurzeit von der Georg-Gröning-Straße auf das Gelände des St. Joseph-Stift. Der Verkehr

verteilt sich über 8 Tagesstunden, sodass der Ver- und Entsorgungsverkehr in der nachmittäglichen Spitzenstunde 12,5 % des Tagesverkehrs beträgt. Dies entspricht in der Spitzenstunde am Nachmittag rd. 9 Fahrten mit Lieferverkehren.

Die Rettungswagen fahren in der Regel über die Schubertstraße die hier gelegene Notaufnahme an. Es sind im täglichen Mittel 16 Noteinsätze (Rettungswagen und Notarztwagen) und etwa 10 Krankentransporte. Somit bestehen etwa  $2 \times 16 + 10 = 42$  Fahrten pro Tag (jeweils Quell- und Zielverkehr). Der Verkehr verteilt sich über 24 Stunden, sodass der Rettungsverkehr in der nachmittäglichen Spitzenstunde etwa 4,5 % des Tagesverkehrs beträgt. Rechnerisch sind dies rd. 2 Fahrten in der Spitzenstunde.

### Ruhender Verkehr

In der Verkehrsuntersuchung des Verkehrsplanungsbüros Planersocietät sind umfangreiche Erhebungen zum ruhenden Verkehr durchgeführt worden. Wegen der Bedeutung für das Gesamtprojekt sind mit der Fortschreibung der Untersuchung aktuelle Werte erhoben worden, die weitgehend die bisherigen Ergebnisse bestätigen und weitere Hinweise zum Verhalten der Nutzenden geben. Für den ruhenden Kfz-Verkehr stehen 484 Kfz-Stellplätze und 52 private Kfz-Stellplätze sowie 345 Fahrradabstellplätze im Untersuchungsraum zur Verfügung.

Um die Wirkung vom gebührenpflichtigen Parken in Tiefgaragen gegenüber dem gebührenpflichtigen Parken am Straßenrand abgrenzen zu können, wurden die Auslastungen der Tiefgaragen und der gebührenpflichtigen Stellplätze im Straßenraum getrennt erfasst. Die Untersuchung zeigt, dass das gewohnte Straßenparken, soweit noch Kapazitäten vorhanden sind, dem Parken in einer Tiefgarage vorgezogen wird.

Die drei gebührenpflichtigen Tiefgaragen weisen mit einer maximalen Auslastung von 74 % noch Reserven auf. Am stärksten belastet ist die Tiefgarage an der Schubertstraße mit 74 %. Eine höhere Auslastung mit 93 % erreichen die gebührenpflichtigen Kfz-Stellplätze an den tangierenden Straßen, die einfacher anfahrbar sind und zielnäher liegen. Da bei einer Auslastung von etwa 85 % subjektiv eine Vollauslastung empfunden wird, tritt stärkerer Parksuchverkehr auf.

Im Gegensatz dazu, sind die frei nutzbaren Kfz-Stellplätze im öffentlichen Raum an den tangierenden Straßen fast ständig voll ausgelastet bzw. zeitweise überlastet. Sie werden fast vollständig von den Anwohnenden genutzt. Nur wenige Stellplätze werden in den Morgenstunden freigegeben und können dann von Personen, die die Klinik aufsuchen, benutzt werden, so dass eine Vollauslastung erreicht wird.

Einer bevorzugten und vollständigen Nutzung der Tiefgaragen stehen nicht nur die Gebühren, sondern auch die teilweise schwierige und ungewohnte Befahrung für Erstbenutzende entgegen.

Dem Radverkehr stehen 345 geordnete Fahrradabstellplätze zur Verfügung. Sie sind insgesamt maximal zu 83 % ausgelastet. Einzelne Stellplatzgruppen an der Schubertstraße (Südseite) sind überlastet, so dass es zu freiem Abstellen außerhalb der Anlagen kommt.

In Bezug auf den Fußverkehr wurde von den Verkehrsgutachtern festgestellt, dass in den tangierenden Straßen mit ihren Fußwegen Ruhemöglichkeiten fehlen. Die Fußwege von den Haltestellen des ÖPNV zum St. Joseph-Stift erfordern Gehwegzeiten von 3 bis 6 Minuten.



## 7.2 Verkehrsprognose und zukünftige Planung

Die zukünftige bauliche Entwicklung des St. Joseph-Stifts ist ein langfristiger Prozess, der ggf. über 30 Jahre hin erfolgt. Die der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegte Zielplanung stellt die wünschenswerte Entwicklung aus derzeitiger Sicht dar. Mit einer Umsetzung der ersten Bauabschnitte wird frühestens in fünf Jahren gerechnet. Für die Verkehrsuntersuchung wäre ein Zeitraum von 10 bis 15 Jahren realistisch (Prognose für 2030 / 2035).

Für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung wurde jedoch die vollständige Umsetzung der Zielplanung angenommen, um in den Aussagen auf die maximalen Belastungen einzugehen. In der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung wurden für alle Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen der städtebaulichen Studie anhand von Nutzflächen die möglichen Zusatzverkehre ermittelt. Der Verkehr des inzwischen realisierten Ärztehaus St. Marien ist in den aktuellen Verkehrsbelastungen enthalten. Mit einem geplanten Erweiterungsbau von ca. 7.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche und weiteren Praxisräumen von ca. 1.671 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist unter Abzug der im Rahmen der Errichtung eines Mobilitätshauses abgängigen Praxisflächen der geriatrischen Tagesklinik (rd. 744 m<sup>2</sup>) von rd. 8.227 m<sup>2</sup> neuen Nutzflächen auszugehen.

Für das zukünftige Mobilitätsverhalten kann weitgehend das heutige Mobilitätsverhalten zu Grunde gelegt werden. Es ist in der Verkehrsuntersuchung der Planersocietät analysiert. Für die Prognose und Leistungsfähigkeitsbetrachtung werden ergänzende Annahmen getroffen, die auch die verkehrlichen Folgen von Mobilitätsmanagement-Maßnahmen quantifizieren.

### Betrachtung des Kfz-Verkehrs unter Beachtung zukünftiger Mobilitätsmaßnahmen:

#### Beschäftigte

Der MIV-Anteil bei den Beschäftigten kann durch Mobilitätsmaßnahmen voraussichtlich von 36 % um 4 Prozentpunkte auf 32 % reduziert werden. Mögliche Maßnahmen wären die Förderung von Fahrgemeinschaften sowie verbesserte Fahrradabstellanlagen.

#### Patient:innen

Der Anteil des MIV wird sich bei den Patient:innen des Krankenhauses kaum ändern, da ein Großteil aus weit entfernten Stadtteilen und dem Bremer Umland kommt. Bei den selbstfahrenden Patient:innen der Ambulanzen kann der Anteil des MIV von 70 % auf ca. 60 % reduziert angenommen werden, wenn das allgemeine Monatsticket (Deutschlandticket) für den ÖPNV und die hohen Parkgebühren weiterhin gelten. Weitere Mobilitätsmaßnahmen für diese Personengruppe werden nicht gesehen.

#### Besucherinnen und Besucher

Für den Besucherverkehr wird sich der MIV-Anteil von ca. 60 % auf ca. 53 % reduzieren, sofern die Parkgebühren hoch bleiben und das Deutschlandticket als günstiges ÖPNV-Monatsticket bestehen bleibt. Eine weitere Reduktion ist nicht zu erwarten, da bei zukünftig kürzeren Belegungszeiten mehr Erstbesuchende kommen, die in der Regel verstärkt den Pkw nutzen. Besucher:innen sind auch für ambulante Patient:innen zu berücksichtigen.

#### Wirtschaftsverkehr

Der Wirtschaftsverkehr wird sich wie bisher auf die Fahrzeugarten aufteilen und nur entsprechend der Nutzungssteigerung zunehmen.

#### Taxi

Der Taxiverkehr wird voraussichtlich in gleicher Frequenz stattfinden, da der Zunahme durch neue medizinische Angebote (Ärztehaus) der Entfall der geriatrischen Tagesklinik gegenübersteht.

#### Verkehrsprognose unter Annahme des zukünftigen Mobilitätsverhaltens und der geplanten Nutzungen:

Unter den oben genannten Annahmen eines veränderten Modalsplits wurden für die Umsetzung der städtebaulichen Planung die Neuverkehre rechnerisch ermittelt. Für die Ermittlung der zusätzlichen Fahrten wurde von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Beschäftigte: es wurde eine Zunahme der Beschäftigten in Abhängigkeit der Vergrößerung der Nutzfläche des Krankenhauses angenommen. Je 75 m<sup>2</sup> neuer Nutzfläche wurde eine neue Person angesetzt. Rechnerisch ergeben sich hieraus 109 neue Beschäftigte.
- Patient:innen: mit der Vergrößerung der Flächen für die medizinische Versorgung können rechnerisch rd. 219 zusätzliche Patient:innen am Tag ermittelt werden.
- Besucher:innen: Für den Verkehr der Besucher:innen der zusätzlichen ambulanten Angebote wird ein spezifischer Besuchsanteil von 25 % des Krankenhausanteils angesetzt. Dies entspricht täglich rd. 40 Besucher:innen.
- Schwesternwohnheim: mit Errichtung des Mobilitätshauses wird das Schwesternwohnheim mit seinen 39 Wohneinheiten abgerissen. Die Einheiten sind in Abzug zu bringen.
- Wirtschaftsverkehre + Rettungsfahrten: Die bauliche Umsetzung wirkt sich auf die Lieferfahrten und Rettungsfahrten aus. Es wird von einer Steigerung, gemessen an der zusätzlichen Anzahl von rd. 109 Beschäftigten, von rd. 10% ausgegangen.

Die Ergebnisse der oben beschriebenen Verkehrserzeugung werden nach der Spitzenstunde und über 24 Stunden (DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24h) unterteilt nachfolgend abgebildet:

	Spitzenstunde		DTV <sub>w</sub>	
	Zielverkehr [Kfz/h]	Quellverkehr [Kfz/h]	Zielverkehr [Kfz/ 24h]	Quellverkehr [Kfz/ 24h]
<b>Beschäftigte</b>	5	6	36	36
<b>Patient:innen</b>	13	13	223	223
<b>Besucher:innen</b>	6	7	21	21
<b>Wohnen</b>	- 3	- 2	- 27	- 27
<b>Wirtschaftsverkehr</b>	2	2	12	12
<b>Summe</b>	<b>23 Kfz/h</b>	<b>26 Kfz/h</b>	<b>265 Kfz/h</b>	<b>265 Kfz/h</b>

Tabelle 1: Verkehrserzeugung durch Bauvorhaben Plangebiet des B-Plans 2500:

Im Ergebnis der Verkehrsprognose für den Zielzustand der städtebaulichen Planung wird von rd. 265 zusätzlichen Anfahrten und rd. 265 Abfahrten über 24 Stunden ausgegangen. Der zusätzlich entstehende Kfz-Verkehr wird sich fast ausschließlich auf die Zufahrt und Abfahrt von bzw. zur Schwachhauser Heerstraße auswirken, da hier die Zufahrten zu den Tiefgaragen des Medicum Bremen, des Mobilitätshauses und des Ärztehaus St. Marien bestehen bzw. geplant sind.

#### Prognose Stellplatzbedarf

Die Berechnung des Gesamtstellplatzbedarfes erfolgte nach dem Mobilitätsbauortgesetz (MobBauOG) für die bestehenden und geplanten Nutzungen. Das Plangebiet liegt in der Gebietszone 2 des MobBauOG. Durch das Bauvorhaben entsteht langfristig ein zusätzlicher Bedarf von 94 Kfz-Stellplätzen und von maximal 269 Fahrradabstellplätzen. Die Zahl der angebotenen Stellplätze in den vorhandenen Tiefgaragen wird nicht reduziert. Die bestehenden Tiefgaragen bleiben unverändert räumlich verortet. Neue Stellplatzflächen werden neben den bestehenden Kfz-Stellplätzen in der Schubertstraße und Kfz-Stellplätzen in der dort befindlichen Tiefgarage vor allem durch drei Stellplatz-Gruppen an der inneren Erschließungsstraße angeboten:

- Tiefgarage St. Marien (mit geplanter Erweiterung): 123 Kfz-Stellplätze
- Stellplätze/Tiefgarage Medicum (inklusive Umgestaltung): 158 Kfz-Stellplätze
- Neues Mobilitätshaus (vorläufige Planzahl): 116 Kfz-Stellplätze

Eine überschlägige Betrachtung der Stellplätze nach Bauphasen hat ergeben, dass zu jedem Zeitpunkt ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können.

### 7.3 Verkehrskonzeption

Die Kfz-Erschließung für die zukünftig erweiterten Anlagen des Krankenhauses und die Neuordnung der Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehre soll von der Schwachhauser Heerstraße aus erfolgen. Die Leistungsfähigkeit dieser Anbindung wurde in der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen. Die Bewertungen erfolgten durch das Verkehrsplanungsbüro VR-Planung nach dem Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen (HBS). Die Leistungsfähigkeit der wesentlichen verkehrlichen Knotenpunkte (KP) an den Straßen sowie Ein- und Ausfahrten zum Krankenhaus wird nachfolgend beschrieben:

KP1: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage Schubertstraße:

- Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und die Schubertstraße werden keine signifikanten Mehrverkehre bekommen. Nach den Verkehrsbeobachtungen ist die Ausfahrt der Tiefgarage leistungsfähig.

KP2: Schwachhauser Heerstraße / Schubertstraße:

- In die Schwachhauser Heerstraße werden zukünftig in der Bemessungsstunde 12 Kfz/h mehr einfahren. Die Zufahrt bleibt leistungsfähig.

KP3: Schwachhauser Heerstraße / Kurfürstenallee

- Der lichtsignalgeregelte Knotenpunkt hat folgende Mehrverkehre aufzunehmen (vergleiche auch Tabelle 6 VR-Planung, Fortschreibung Verkehrsuntersuchung):
  - von Nordosten 11 Kfz/h
  - von Osten: 6 Kfz/h
  - von Südwesten 4 Kfz

Die Mehrverkehre betragen weniger als 1 % der Gesamtbelastung. Der Knotenpunkt bleibt damit leistungsfähig.

KP4: Schwachhauser Heerstraße / Zufahrt St. Joseph-Stift

- Die Zufahrt bleibt auch mit den Neuverkehren leistungsfähig. Es entsteht kein Rückstau auf der Schwachhauser Heerstraße.

KP5: Schwachhauser Heerstraße / Ausfahrt St. Joseph-Stift

- Die unmittelbar zur Schwachhauser Heerstraße verlegte Ausfahrt nimmt im Prognosefall rd. 80 Kfz/h auf. In der Ausfahrt entsteht ein Rückstau von 1 Kfz

(maximal 5 Kfz) und eine mittlere Verlustzeit von 17 Sekunden/Kfz. Damit erreicht die Ausfahrt immer noch die Qualitätsstufe A (höchste Qualität) nach dem Handbuch für Bemessung von Verkehrsanlagen.

- Der Rückstau auf der Schwachhauser Heerstraße vor dem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Hollerallee / Graf-Moltke-Straße kann in der nachmittäglichen Spitzenstunde kurzzeitig über die Ausfahrt hinausgehen. Der Rückstau baut sich jedoch bei jedem Umlauf am lichtsignalgeregelten Knoten wieder ab, sodass Zeitlücken zur Einfahrt in den Hauptstrom entstehen. Zusätzlich wird durch informelles Verhalten für das Hereinlassen des nachgeordneten Verkehrs der Rückstau in der Zufahrt von maximal ca. 5 Kfz noch reduziert. Die Ausfahrt ist leistungsfähig.

#### KP6: Schwachhauser Heerstraße / Lüder-von-Bentheim-Straße

- In der Lüder-von-Bentheim-Straße entsteht heute vor der Schwachhauser Heerstraße ein seltener Rückstau bis zu 5 Kfz bei 121 Kfz/h. Dieser Verkehr kann durch Verlegung der Ausfahrt vom Parkplatz vor dem Medicum von 121 Kfz/h auf 60 Kfz/h bzw. 71 Kfz/h zurückgehen. Damit verringert sich auch der Rückstau. Die Leistungsfähigkeit wird verbessert.

#### KP7: Schwachhauser Heerstraße / Hollerallee / Graf-Moltke-Straße

- Der Knotenpunkt wird den gesamten Mehrverkehr aufzunehmen haben und ihn verteilen. Damit wird auch der U-Turn-Verkehr um mindestens 4 Kfz/h zunehmen. Der Signalzeitenplan ist daher für diesen Fall anzupassen. Mit einer ca. 2 % Steigerung wird der heute hochbelastete Knotenpunkt in seiner Leistungsfähigkeit weiter geringfügig abnehmen. Insbesondere die Linksabbiegespur, die auch den U-Turn-Verkehr aufzunehmen hat, wirkt heute leistungsbegrenzend und erzeugt heute zeitweise Rückstau auf der Schwachhauser Heerstraße.

#### KP8: Georg-Gröning-Straße / Schubertstraße / Carl-Schurz-Straße

- Der Knotenpunkt in einer Tempo-30-Zone mit der Vorfahrtsregelung „Rechts-vor-Links“ wird geringen Mehrverkehr aufzunehmen haben. Er bleibt mit 334 Kfz/h in allen vier Zufahrten leistungsfähig, da die Grenze bei 600 Kfz/h liegt. Durch Fahrbahnverengungen und die Führung des Geh- und Radverkehrs kommt es kurzzeitig zu Verzögerungen des Verkehrsflusses, die sich nach gegenseitiger Verständigung der Verkehrsteilnehmenden wieder auflösen.

Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass eine Zufahrt von der Schwachhauser Heerstraße zur inneren Erschließung des Plangebietes, die prognostiziert von etwa 265 Kfz/Tag befahren wird, leistungsfähig ist. Die Ausfahrten, die zur Lüder-von-Bentheim-Straße und weiter zur Schwachhauser Heerstraße führen, bleiben auch mit dem Prognoseverkehr leistungsfähig. Es treten nur zeitweise kurze Wartezeiten für die ausfahrenden Fahrzeuge auf. Die übrigen Knotenpunkte im umgebenden Straßennetz werden nicht oder nur geringfügig mehrbelastet und bleiben auch in Zukunft in ihrer derzeitigen Leistungsfähigkeit bestehen.

### 7.4 Verkehrsmaßnahmen

Für die Schubertstraße wird seitens der Verkehrsplaner eine Verbreiterung des westlichen Gehweges auf dem stark frequentierten Abschnitt zwischen Schwachhauser Heerstraße und Haupteingang St. Joseph-Stift empfohlen. Mit der Verbreiterung von 1,80 m auf 2,50 m ist auch eine Neugestaltung dieses Straßenraumes verbunden (Verbesserung der Gehweg-Beläge; teilweise veränderte Anordnung von Fahrradbügeln, von Schaltkästen, von Pfosten sowie Installation von

Ruhebänken auf privatem Grund am Rande des öffentlichen Raumes). Dabei ist auch die Anlage eines neuen Taxistandes mit 2 Stellplätzen sowie die geplante Vorraumgestaltung auf privatem Grund geplant. In dem Zusammenhang sollen die vorhandenen Fahrradbügel abgebaut und in diesem Abschnitt in einem veränderten Winkel zur Straßenachse neu aufgestellt werden. Begehbare Baumscheiben sichern die Wurzelbereiche der Bäume.

Anpassungen mit Auswirkungen auf die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Regelungen dazu werden in einem Infrastrukturvertrag geregelt.

Im Bereich der Bäume und ihrer Baumscheiben wird der ehemalige Radweg aufgebrochen und als Grünfläche kultiviert.

In den das Bauvorhaben tangierenden Wohngebietsstraßen wird der Radverkehr weiterhin in der vorhandenen Tempo-30-Zone auf der Fahrbahn geführt.

Ein Leitsystem für blinde und sehbehinderte Fußgänger:innen wird empfohlen. Die taktilen Streifen sollen, ausgehend vom signalgeschützten Überweg an der Schwachhauser Heerstraße (Haltestelle „St. Joseph-Stift“), auf der Schubertstraße bis zur Georg-Gröning-Straße und auf dieser bis zum Zugang „Caritas“ führen (jeweils auf der Gehwegseite des St. Joseph-Stift). Dabei werden der neue Eingang von der Schubertstraße, der Haupteingang „St. Joseph-Stift“, der Eingang „Ambulante Klinik“ und der Zugang „Caritas“ herausgehoben. Auf dem nördlichen Gehweg an der Schwachhauser Heerstraße verläuft der taktile Streifen zwischen Schubertstraße und Lüder-von-Bentheim-Straße. Dabei werden die Zugänge „Ärztehaus St. Marien“, „Neues Ärztehaus“ und Ärztehaus „Medicum“ mit Apotheke herausgehoben und jeweils auf dem Grundstück des St. Joseph-Stift bis zu den jeweiligen Eingängen fortgeführt.

#### Kfz-Stellplätze

In den neuen oder erweiterten Tiefgaragen und dem Mobilitätshaus werden mit ca. 390 Kfz-Stellplätzen und mit Beibehaltung von ca. 57 oberirdischen Kfz-Stellplätzen (insgesamt 447 Stellplätze) ausreichend viele Stellplätze bereitgestellt, um den voraussichtlichen späteren Bedarf des Plangebietes von ca. 405 Kfz-Stellplätzen zu decken (vergleiche VR-Planung; Fortschreibung Verkehrsuntersuchung). Der Stellplatzbedarf gemäß MobBauOG von 282 wird damit übererfüllt. Das Angebot reicht aus, um auch weiteres Straßenrandparken um das St. Joseph-Stift zu reduzieren und die Parksituation in der Schubertstraße zu entspannen. Insofern kann bei jedem Bauabschnitt die Stellplatzverpflichtung erfüllt werden.

Der Zeitpunkt zur Errichtung des Mobilitätshauses orientiert sich an der zukünftigen baulichen Weiterentwicklung des Krankenhauses. So ist vorgesehen, dass mit der Errichtung des ersten Neubaus zwischen dem Medicum und dem Ärztehaus St. Marien auch das Mobilitätshaus an der Schwachhauser Heerstraße zu errichten ist. Dies soll neben Kfz-Stellplätzen auch Flächen für Fahrradabstellplätze, Lastenräder, Leihräder und Ladestationen für E-Bikes aufnehmen. Entsprechende Vereinbarungen hierzu erfolgen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Krankenhaus St. Joseph-Stift.

Bestand 2023 (BP 2500-Gebiet)	Zielplanung „Soll“ nach MobBauOG	Zielplanung gem. Verkehrsprognose Nutzverhalten	Zielplanung geplante Stellplätze gem. städtebaulichem. Konzept
225	282	405	447
<b>Differenz</b>		<b>123</b>	<b>165</b>

Tabelle 2 Stellplätze im Vergleich

Für Personen mit Mobilitätsbeeinträchtigung sind entsprechende Stellplätze den Tiefgaragen zuzuordnen und zu kennzeichnen. Die Herstellung erfolgt spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme. Hier sind auch die ergänzenden Anforderungen an die Förderung der Elektromobilität gemäß dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) zu beachten.

Die Stellplatz-Reserve ermöglicht weiterhin, einzelne Stellplatzgruppen bedarfsgerecht und zielorientiert anzubieten:

- Fahrradabstellplätze im Mobilitätshaus
- Reservierte Kfz-Stellplätze für Fahrgemeinschaften
- Kfz-Stellplätze für Car-Sharing
- Kfz-Stellplätze an E-Ladestationen

Hiermit ist die angesetzte Reduzierung des fließenden Verkehrs zu erreichen.

Die vorhandenen Bestandsstellplätze für Mobilitätseingeschränkte in der Georg-Gröning-Straße und in der Schubertstraße sind zu erhalten und entsprechend zu kennzeichnen. Das Krankenhaus St. Joseph-Stift beabsichtigt, den Anwohnenden auch eine Vermietung von Kfz-Stellplätzen über Nacht anzubieten.

Im umgebenden Stadtquartier ist entsprechend der Empfehlung des Verkehrsplanungsbüros die Einführung von Bewohnerparken zu unterstützen, um so zur Verlagerung oder Vermeidung von Besuchsparken zu kommen.

#### Fahrradabstellplätze

Mit Umsetzung der Planung entsteht ein maximaler Bedarf von insgesamt 533 Fahrradabstellplätzen im Plangebiet des Bebauungsplanes 2500 (vgl. VR-Planung; Fortschreibung Verkehrsuntersuchung). Davon werden im öffentlichen Raum (Straßenseiten) und auf privaten Nebenflächen der umliegenden Straßen 205 Stellplätze (ohne das St. Joseph-Stift) angeboten. Auf dem Gelände des St. Joseph-Stift sind noch zusätzliche 328 Fahrradabstellplätze anzuordnen, so dass in der Summe für das Plangebiet 533 Fahrradabstellplätze entstehen. Diese Fahrradabstellplätze sind den Zugängen zuzuordnen und teilweise zu überdachen. Einzelne Stellplatzgruppen sind so anzuordnen, dass auch Lastenräder oder Fahrräder mit Anhänger hier abgestellt werden können.

#### Ergänzende Mobilitätsmaßnahmen

In Ergänzung der baulichen Infrastrukturmaßnahmen werden seitens des Gutachterbüros flankierend folgende Maßnahmen und Aktionen empfohlen:

##### Information und Orientierung

- Installation eines Blinden-Leitsystems
- Überarbeitung des Leit- und Informationssystems für Fußgänger:innen unter Beachtung der neuen Nutzungen und der neuen Zugänge und ihrer Zielerreichbarkeit
- Informationssystem für den Besuchsverkehr (Kfz) mit Wegweisung und Belegungsangabe der Parkstände

##### Ergänzende Ausstattung

- Einrichtung einer Service-Station für Radfahrende im Mobilitätshaus (Wartung, Luftdruck, Ladestation und Ähnliches.). Es ist mit Ladeanschlüssen für ca. 26 Räder zu rechnen
- Ergänzende Ausstattung mit Ruhebänken an Schubertstraße und Schwachhauser Heerstraße vor den jeweiligen Gebäuden des St. Joseph-Stift

- Station für vermietbare E-Bikes, Pedelecs und E-Roller im bzw. am Mobilitätshaus
- Kfz-Stellplatz-Sharing in den Tiefgaragen zur besseren Auslastung und Entlastung umliegender Straßen

#### Beratung und Organisation

- Regelmäßige Aktionen des St. Joseph-Stift mit Bewerbung und Hinweisen für Beschäftigte auf zu bevorzugende Fahrgemeinschaften (Stellplatzreservierung, verbilligte Parkgebühren)
- Allgemeine Mobilitätsberatung durch das St. Joseph-Stift (Hinweise auf Car-Sharing und Ladestation, Information zum Jobticket, Vermietungsangebote von E-Bikes, Pedelecs, E-Roller, Fahrräder sowie ÖPNV-Nutzung im Umweltverbund)
- Weitere Stärkung des Umweltverbundes (Fußverkehr / Rad / ÖPNV / Fahrgemeinschaften) durch Mobilitätsmanagement. (Hierzu enthält die Verkehrsuntersuchung der Planersocietät detaillierte Hinweise.)
- Transport von Patient:innen: Da kein Shuttlebusverkehr besteht oder geplant ist, kommt dem Taxi-Verkehr große Bedeutung zu. Der koordinierte Sammeltaxi-Verkehr (z. B. Geriatriische Tagesklinik) kann durch die späteren Betreibende von größeren Arztpraxen koordiniert werden. Es werden zwei weitere Taxi-Stände eingerichtet
- Die Genauigkeit der Verkehrsprognose und die Wirksamkeit der Mobilitätsmaßnahmen sollten zwei Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens überprüft werden. Zur Evaluierung werden eine ganztägige Verkehrszählung an der Einfahrt der Erschließungsstraße und eine ganztägige Erfassung der Auslastung der Stellplatzgruppen (Kfz und Rad) empfohlen. Die Ergebnisse sind mit den Ergebnissen und der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung zu vergleichen.

Die Umsetzung von Mobilitätsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist ein Mobilitätskonzept gemäß MobBauOG einzureichen, das die jeweiligen Maßnahmen für den Bauabschnitt darlegt.

### **8. Immissionen**

Auf das Plangebiet wirkt Lärm aus dem Straßen- und Straßenbahnverkehr der Schwachhauser Heerstraße ein. Relevante Lärmimmissionen aus gewerblichen Nutzungen oder Flugverkehr bestehen nicht. Die Belastung durch Schienen- und Straßenlärm im Plangebiet wurde schalltechnisch untersucht. Das Ergebnis und die daraus resultierende Lärmschutzkonzeption sind unter Kapitel D 2c) im Umweltbericht „Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen“ näher dargestellt. Die entsprechenden Regelungen sind in der textlichen Festsetzung Nummer 9 beschrieben.

### **9. Denkmalschutz**

Im Kreuzungsbereich der Schubertstraße mit der Schwachhauser Heerstraße steht im Plangebiet die Kapelle des Krankenhauses St. Joseph-Stift, an die der Gründungsbau des Krankenhauses (südlicher Abschnitt der Schubertstraße) anschließt.

Der Gründungsbau aus dem Jahre 1880 bildet noch heute einen Teil des Krankenhauses. In diesem war anfangs an der Stirnseite zur Schwachhauser Chaussee eine Kapelle enthalten, die dort mit ihrem Chorabschluss in Erscheinung trat. Die Kapelle wurde jedoch von 1900 bis 1902 durch einen größeren, als Baukörper

annähernd selbstständigen Neubau der Bremer Architekten Wellermann & Frölich ersetzt.

Der Ursprungsbau des Krankenhauses St. Joseph-Stift an der Schubertstraße und die Kapelle an der Ecke Schwachhauser Heerstraße zeigen trotz zwischenzeitlich zahlreicher Veränderungen der Bausubstanz immer noch die 140-jährige Geschichte des katholischen Krankenhauses. Städtebaulich war das Krankenhaus Jahrzehnte hindurch der Bezugspunkt für zahlreiche, erst später entstandene, Wohnbauten der Umgebung. Die städtebauliche Wirkung an der Schwachhauser Heerstraße war sorgfältig inszeniert und hat sich bis heute erhalten.

Der Gründungsbau an der Schubertstraße prägt noch immer das Straßenbild auf diesem Abschnitt der Schubertstraße. Vor diesem Hintergrund wurden der Gründungsbau sowie auch die Kapelle des St. Joseph-Stift im Jahre 2021 unter Denkmalschutz gestellt. Der denkmalgeschützte Ursprungsbau ist in seiner äußeren Erscheinung, und dabei insbesondere die Fassade bis zur Dachtraufe und in nördlicher Richtung einschließlich der ersten sechs Fensterachsen beiderseits des ehemaligen Haupteingangs, geschützt. Der Denkmalschutz ist entsprechend im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Bei Planungen im Bereich des Denkmals ist der Umgebungsschutz des Denkmals gemäß dem Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz (DSchG)) des Landes Bremen zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege Bremen abgestimmt, dass bei Umbauten des St. Joseph-Stifts eine Verlegung der bisherigen Bauflucht entlang der Schubertstraße möglich ist. Sofern zur Umsetzung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Planung eine Erhaltung des Ursprungsbaus aus wirtschaftlichen Zwängen heraus nicht leistbar ist, hat das Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass einem Abbruch des Ursprungsbaus, bzw. dessen Fassade, zugestimmt wird. Sofern es zu einem Abbruch kommen sollte, ist die Fassade des alten Eingangsrisalits an der Schubertstraße in die Fassade des Neubaus aufzunehmen, um an die Anfänge des Klinikbaus an diesem Standort zu erinnern.

## **10. Kampfmittel**

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.

## **11. Altlasten**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine historische Recherche für das gesamte Gelände des St. Joseph-Stift durchgeführt. Diese hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2500 verschiedene Verdachtsflächen festgestellt. Im Bereich eines nutzungsbedingten Altlastenverdachts im Nordosten des Areals (ehemalige Schlosserei) haben aufgrund des Baus einer Tiefgarage bereits umfangreiche Bodenentnahmen stattgefunden, sodass dort potenziell belastete Böden beseitigt wurden. Orientierende Bodenuntersuchungen an weiteren Verdachtspunkten im Bereich des Klinikgeländes haben darüber hinaus keine besonderen Hinweise auf Verunreinigungen ergeben. Die Boden- und Wasseranalysen weisen keine Auffälligkeiten auf, sodass keine Nutzungskonflikte zu erkennen sind. In den Untersuchungen wurden flächige, sandige Auffüllungen zum Teil mit Bauschutt angetroffen. Aufgrund der Zusammensetzung der Auffüllung sowie der gemäß



Gutachten nur geringen Bauschuttbeimengungen ergeben sich hieraus aber ebenfalls keine Bedenken.

Es wird empfohlen, im Falle von Bautätigkeiten auf Verfärbungen und auffällige Gerüche zu achten. Grundsätzlich sind Aushubböden zu halten und vor der Abfuhr zu beproben und zu analysieren. Ist dies aus Platzgründen nicht möglich, ist ein alternatives Konzept zur Bestimmung der Bodenbelastung zu entwickeln.

## **12. Hinweise / nachrichtliche Übernahme**

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen, sowie Erläuterungen und Vorgaben, die bei der Planrealisierung zu berücksichtigen sind.

## **D Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Der Bebauungsplan 2500 soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung des Krankenhausstandortes St. Joseph-Stift in Bremen-Schwachhausen und somit für die Sicherung der medizinischen Grundversorgung im Stadtteil und darüber hinaus schaffen. Er übernimmt die Nutzungsfestlegung des bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplans 670 mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Klinik“. Die weiteren Inhalte und Ziele des Bebauungsplans sind in den Teilen A bis C der Begründung dargestellt.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet. Die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne für die von der Planung betroffenen Schutzgüter sind in Punkt 2 unter den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt.

### **2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die einzelnen Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern, soweit sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, betrachtet und bewertet. Im Folgenden werden die wesentlichen Bestandteile der Umwelt im Einwirkungsbereich des Plangebiets und die wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurden neben dem Flächennutzungsplan 2015 (FNP) Bremen und dem Landschaftsprogramm 2015 (LaPro) Bremen folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- Immissions- und Bodenschutz:
  - T&H Ingenieure GmbH, Bremen: Schalltechnisches Gutachten Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2500 für ein Gebiet in Bremen-Schwachhausen; Stand: Mai 2022
  - Ingenieurgeologisches Büro Underground, Bremen: Historische Recherche St. Joseph-Stift, Stand: Mai 2016
  - Ingenieurgeologisches Büro Underground, Bremen: Orientierende Bodenuntersuchung St. Joseph-Stift, September 2016

- Grünordnung, Natur- und Artenschutz:
  - LA Heinrich+Schoppe, Bremen: Baumkataster einschließlich Vitalitätsbestimmung; Stand: Oktober 2019, aktualisiert 2023 (s. Anlage Begründung)
  - Ökologis GmbH, Bremen: Überprüfung des vorhandenen Baumbestandes in Bezug auf das Artenschutzpotential und damit ggf. einhergehende artenschutzrechtliche Belange – Kurzbericht, November 2023
  - Ökologis GmbH, Bremen: Überprüfung des Fauna-Potentials und Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange, Mai 2017; Gutachten, das im Rahmen des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 129 angefertigt wurde.
- Verkehrsplanung:
  - Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal: Verkehrsuntersuchung und Verkehrskonzeption zum Bebauungsplan 2500, Klinikgelände St. Joseph-Stift - Fortschreibung - Juli 2023
  - Planersocietät, Bremen; Verkehrsuntersuchung und -konzeption Bebauungsplan 2500 „St. Joseph-Stift“ in Bremen-Schwachhausen, Dezember 2020
- Regenwasserbilanz:
  - Ingenieurbüro Wichmann GmbH, Krankenhaus St.-Joseph-Stift Bremen, Regenwasserbilanz Areal St. Joseph-Stift Bremen, Stand: Juli 2021 (s. Anlage)

## **2a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (hier Fläche, Bäume, Boden, Tiere, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, § 1a Abs. 3 und 4 BauGB)**

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

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Regelverfahren ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB anzuwenden. Danach sollen vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 2 BNatSchG ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur

im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen. Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, kommt eine besondere Bedeutung zu.

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen, vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich, zu schützen und zugänglich zu machen.

Der Schutzstatus von Bäumen richtet sich bei der vorliegenden Bebauungsplanung noch nach den Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 5. Dezember 2002 (BremGBI. S. 647; 2009, S. 298), die zuletzt durch Artikel 1 Absatz 9 des Gesetzes vom 27. Mai 2014 (Brem. GBl. S. 263) geändert worden ist. Grund für die Anwendbarkeit der „alten“ Baumschutzverordnung ist, dass der Planaufstellungsbeschluss, der das Planaufstellungsverfahren des Bebauungsplanes (BP) 2500 förmlich eingeleitet hat, am 5. September 2024 erfolgte, und damit nicht früher als fünf Jahre vor dem 9. Juli 2025 gefasst worden ist. Daher ist nach § 13 der Übergangsvorschrift der „neuen“ Baumschutzverordnung vom 17. Juni 2025, Verordnung zum Schutz von Bäumen in der Freien Hansestadt Bremen (BremBaumSchV, BremGBI. 2025, Nr. 78, Seite 584) noch die vorgenannte „alte“ Baumschutzverordnung anwendbar, da der Planaufstellungsbeschluss des BP 2500 nicht älter als fünf Jahre vor dem in § 13 BaumSchV-neu genannten Stichtag ist. Nach § 1 Abs. 1 der Bremischen Baumschutzverordnung (BaumSchV, 2002/2009/2014) werden bestimmte Bäume, sofern sie außerhalb von Waldflächen gemäß § 2 Abs. 1 des Bremischen Waldgesetzes (BremWaldG) stehen, zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

Sollten geschützte Bäume entfernt werden, so sind nach § 9 Abs. 1 BaumSchV 2002/2009/2014 standortheimische Neuanpflanzungen von Gehölzen als Ausgleich oder Ersatz zu leisten, soweit dies angemessen oder zumutbar ist. Die Neuanpflanzungen sollen den Funktionsverlust für den Naturhaushalt, das Stadtklima oder das Orts- und Landschaftsbild, der durch die Beseitigung des Baumes eingetreten ist, in ausreichendem Maße ausgleichen oder ersetzen. Nach § 9 Abs. 2 BaumSchV 2002/2009/2014 ist die Neuanpflanzung auf der Fläche durchzuführen, auf der der zur Beseitigung freigegebene Baum stand. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Neuanpflanzung in räumlicher Nähe dieser Fläche durchzuführen.

#### Naturschutzrechtliche Festsetzungen und landschaftsplanerische Zielsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Schutzgut Biologische Vielfalt und Naturhaushalt, Biotope

In der Karte A des LaPro „Arten und Biotope“ wird für das Plangebiet Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung mit einem hohen Versiegelungsgrad (50-80%) angegeben. Zudem wird in den Analysekarten des LaPro ein Belastungsrisiko durch Straßenemissionen festgestellt. Die Grünstruktur des Siedlungsbereiches ist nur von sehr geringer Bedeutung (Karte E). Die bioklimatische 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).

Grünfläche und Baumbestand

Das Plangebiet ist zu einem Großteil bebaut, so dass es nur eine zusammenhängende Grünfläche mit Scherrasen von rd. 3.600 m<sup>2</sup> Größe im westlichen Teil des Plangebietes gibt. Auf der Grünfläche stehen 61 Bäume, von denen 21 unter den Schutz der Bremischen Baumschutzverordnung (Stand 2002/2009/2014, die hier – wie oben dargelegt – (Übergangsvorschrift der BremBaumSchV 2025) weiterhin anwendbar ist, fallen. An der westlichen Grenze der Pflegeeinrichtung zu den Hausgärten der Lüder-von-Bentheim-Straße stehen weitere zehn Bäume, von denen keiner unter die hier noch anzuwendende Baumschutzverordnung fällt.

Alle Bäume im Plangebiet sowie auch die Straßenbäume und grenzständigen Bäume der Hausgärten der Lüder-von-Bentheim-Straße sind in einem Baumkataster aufgenommen und hinsichtlich ihrer Vitalität überprüft worden (vgl. Anhang Baumkataster). Der Bestand setzt sich aus unterschiedlichsten, standortgerechten sowie nicht standortheimischen Bäumen zusammen. Mit der Planung können zehn Einzelbäume nicht erhalten werden, von denen vier unter die Baumschutzverordnung 2002/2009/2014 fallen (vgl. Abb. 6.).

Nr.	Name / Art	Lat. Bezeichnung	Stammumfang (m)
8	Amerikanischer Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera	2,3
10	Sommer-Eiche, Stiel- Eiche	Quercus robur	3,2
21	Ginko	Ginkgo biloba	1,3
22	Sumpfyypresse	Taxodium distichum	1,7

Tabelle 3 Geschützte Bäume im Plangebiet, im Falle von Baumaßnahmen nicht zu erhalten

Sofern aufgrund von Baumaßnahmen die geschützten Bäume nicht erhalten werden können, ist entsprechend der Baumschutzverordnung 2002/2009/2014 eine Kompensation zu leisten, die nach Größe und Zustand des Baumes von der unteren Naturschutzbehörde bestimmt wird.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft legt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb des Sondergebietes „Klinik“ mindestens acht standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen einen Meter über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Anpflanzungen können auf die gemäß

Baumschutzverordnung 2002/2009/2014 erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan elf standortprägende Bäume zeichnerisch fest. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Ersatzpflanzung sind je ein großkroniger standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 bis 30 cm, gemessen einen Meter über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der als zu erhalten festgesetzte Baum Nr. 24 (Zypresse) ist dauerhaft zu erhalten. Eine Fällung kann ausnahmsweise für den Bau einer Tiefgarage zugelassen werden.

### Eingriffsregelung

Zur Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft trägt unter anderem die Eingriffsregelung bei, welche für das Bebauungsplanverfahren nach § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden ist. § 1a Abs. 3 BauGB regelt grundlegend, dass im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind.

Für das Plangebiet gilt bereits der Bebauungsplan 670, so dass die Regelungen gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB beachtlich sind. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der bisher geltende Bebauungsplan 670 setzt für das gesamte Plangebiet ein Sondergebiet „Klinik“ gemäß BauNVO 1962 fest (vgl. Abb. 2). Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einer GRZ 0,5 festgesetzt (GRZ 1). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1962 gibt es keine flächenmäßigen Beschränkungen für die Errichtung von Nebenanlagen, so dass eine vollständige Bebauung des Plangebietes nach bisherigem Planrecht zulässig wäre (GRZ 2).

Für den Bebauungsplan 2500 wird eine GRZ 0,6 festgesetzt. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer GRZ (2) von 0,8 zulässig. Daraus ergibt sich im Vergleich der Überbaumöglichkeiten mit dem neuen Bebauungsplan folgende Flächenbilanz.

Bebauungsplan Nr.	Plangebiet	GRZ 1	GRZ 1 + GRZ 2	Zulässige Überbauung
670 (GRZ 0,5) (BauNVO 1962)	32.473 m <sup>2</sup>	16.182 m <sup>2</sup>	32.473 m <sup>2</sup>	32.473 m <sup>2</sup>
2500 (GRZ 0,6) (BauNVO 2017)	32.473 m <sup>2</sup>	19.484 m <sup>2</sup>	25.979 m <sup>2</sup>	25.979 m <sup>2</sup>
<b>Differenz</b>				<b>- 6.494m<sup>2</sup></b>

Tabelle 4 Flächenbilanz bisheriges Planungsrecht und neues Planungsrecht

Im Ergebnis der Gegenüberstellung der Flächenbilanzierungen nach bisherigem Bauplanungsrecht und nach dem neuen Bauplanungsrecht ergibt sich eine Differenz von 6.494 m<sup>2</sup> geringerer Überbaumöglichkeiten nach neuem Planungsrecht. Daher ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gesetzlich nicht erforderlich.

Bei der Betrachtung der Bestandssituation zeigt sich, dass bereits heute eine größere Versiegelung im Plangebiet besteht als zukünftig zulässig ist.

Fläche Bestandsgebäude	Fläche Stellplätze, Nebenanlagen etc.	Summe Überbauung
16.736 m <sup>2</sup>	10.987 m <sup>2</sup>	27.723 m <sup>2</sup>

Tabelle 5 Bestandssituation Überbauung Plangebiet

Im Plangebiet sind durch Hauptgebäude, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bereits 27.723 m<sup>2</sup> faktisch überbaut. Es bestehen rd. 4.640 m<sup>2</sup> Freiflächen.

#### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 129 zur Errichtung des Ärztehauses St. Marien wurde im Jahre 2017 eine Untersuchung des Faunapotenzials und eine Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange durch das Büro Ökologis GmbH vorgenommen. Dabei wurde der gesamte südöstliche Bereich des Geländes des St. Joseph-Stifts untersucht.

Im Hinblick auf Brutvögel kam das Gutachten seinerzeit zu dem Ergebnis, dass das Untersuchungsgebiet aufgrund der bereits hohen Versiegelung und Nutzungsintensität sowie fehlender geeigneter Gehölzstrukturen nur über ein relativ arten- und individuenarmes Inventar verfügt. Wertgebende Arten, d. h. gefährdete, streng geschützte oder ökologisch anspruchsvollere Spezies fehlten vollständig. Bei den vorkommenden Arten handelte es sich um allgemein häufige „Generalisten“, die in praktisch allen Gärten oder Parks vorkommen und eine insgesamt gering zu bewertende avifaunistische Grundausstattung darstellen. 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 wurde, hatte das Untersuchungsgebiet in Anbetracht der Häufigkeiten und der Raumnutzung eine mittlere Bedeutung.

Da zwischenzeitlich der vorhabenbezogene Bebauungsplan 129 mit dem neuen Ärztehaus St. Marien realisiert worden ist und die noch einzig verbleibende zusammenhängende Grünfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes 2500 erhalten wird und keine Bauvorhaben aktuell geplant sind, wurde im Rahmen des Planverfahrens nur eine Überprüfung des vorhandenen Baumbestands auf das Artenschutzpotential im Herbst 2023 vom selben Büro für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2500 ergänzend durchgeführt. Hauptaugenmerk lag bei der Untersuchung auf jenen zehn, in der Abb. 6 rot markierten, Baumstandorten, die bei einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplanes 2500 „St. Joseph-Stift“ perspektivisch gefällt werden müssten.

Die Ergebnisse der Artenschutzkontrolle sind im Fachbeitrag tabellarisch zusammengefasst und in Bezug auf ihr Habitatpotential für Brutvögel und Fledermäuse in drei Kategorien eingeteilt worden.

Im Falle der vollständigen Umsetzung der städtebaulichen Planung muss der Baum Nr. 10 (Stiel-Eiche) einer Feuerwehrumfahrung weichen. Für diesen Fall ist mit einem artenschutzrechtlichen Konflikt zu rechnen. Dieser Baum verfügt über mehrere tiefere Spalten, die für eine Besiedlung durch Brutvögel und Fledermäuse geeignet sind. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG auszuschließen, sind vor Fällung des Baumes entsprechende Maßnahmen zu ergreifen:

- Einhaltung des Sommerfällverbotes
- Endoskopische Kontrolle des Baums im September auf Fledermausbesatz und, sofern die Höhlen bzw. Spalten nicht besetzt sind, ein Verschluss selbiger

- Herstellung geeigneter Ersatzquartiere in direkter räumlicher Nähe (Sichtweite)
- Es sind mind. drei Brutvogelkästen und ein sommer- und wintertauglicher Fledermauskasten vor der Baumfällung aufzuhängen.

Für alle übrigen von einer Fällung betroffenen Bäume werden bei Einhaltung des Sommerfällverbotes in artenschutzrechtlicher Hinsicht keine Konflikte erwartet.

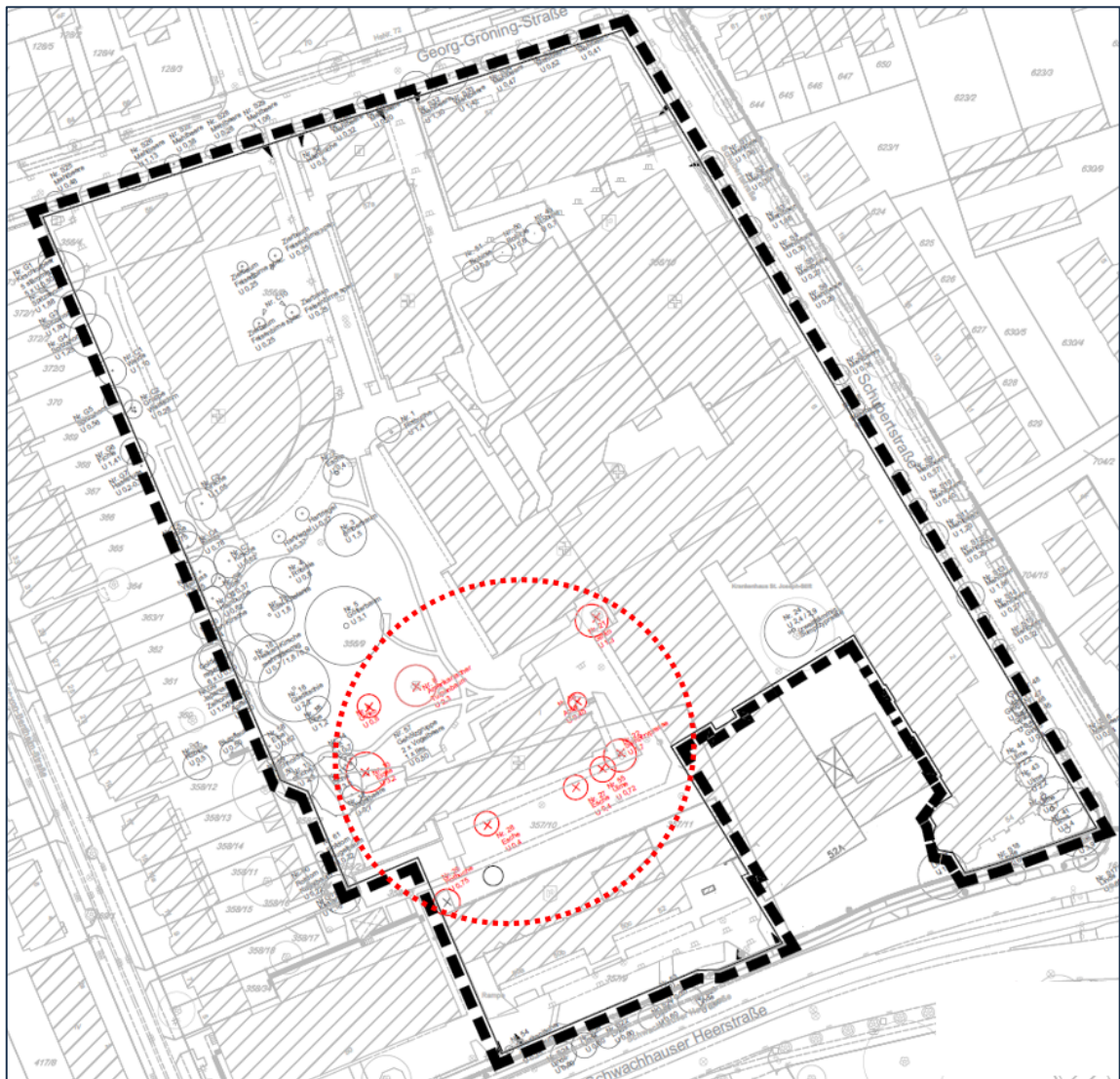


Abbildung 6 Untersuchungsgebiet Baumbestand „St. Joseph-Stift“ 2023 (rot markierter Bereich)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Förderung des Artenschutzes wird in der textlichen Festsetzung Nummer 10.3 als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bestimmt, dass drei Brutvogelkästen und drei Fledermauskästen an geeigneten Bäumen oder Gebäuden fachgerecht in der Nähe aufzuhängen sind. Geeignete Standorte befinden sich z. B. auf der angrenzenden Grünfläche (Patient:innengarten) innerhalb des Plangebietes im bestehenden Gehölzbestand. Die Installation ist vor Beginn der ersten Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorzunehmen.

Da derzeit keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, wird für zukünftig geplante Baumaßnahmen darauf verwiesen, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Vorfeld von Baumfällungen die jeweiligen Bäume mit einer gezielten Höhlenkontrolle im Hinblick auf einen Fledermausbesatz zu untersuchen sind. Maximal drei 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.

Regelungen zu den Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes sind im städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### Schutzgut Boden

Auf Grundlage einer Auswertung von 40 Bohrungen aus seinem Archiv hat der Geologische Landesdienst für Bremen folgende Einschätzung zum Boden aus geowissenschaftlicher Sicht abgegeben.

Die natürliche Geländehöhe des Planungsgebietes liegt zwischen etwa 3,5 m und 4,5 mNN. 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 1,5 m mächtig; in Einzelfällen können größere 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 – 2 mNN herunterreichen. Wegen dieser Weichschichtenlagen muss der Untergrund als „Stark setzungsempfindlich“ eingestuft werden.

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.

Wie in den Tabellen 4 und 5 erkennbar ist, ist das Plangebiet bereits zu rd. 85% mit Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten versiegelt. Das Schutzgut Boden ist daher erheblich beeinträchtigt. Mit der Neuordnung des Plangebietes kommt es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

#### Schutzgut Bioklima, Luft

Die Karte D „Klima / Luft“ des Landschaftsprogramms stellt für das Plangebiet und seine Umgebung eine weniger günstige bioklimatische Situation dar, die sich aus dem hohen Versiegelungsgrad ergibt. Bei Planungsumsetzung wird das Lokalklima durch Erhaltung der zusammenhängenden Grünfläche im Westen des Plangebietes nicht verändert. Die Erhaltung der Grünfläche sowie auch die Anpflanzung neuer standortheimischer Bäume wirken der Beeinträchtigung der bioklimatischen Situation entgegen.

Erhebliche anlage- und betriebsbedingte Luftbelastungen sind durch das Sondergebiet „Klinik“ nicht zu erwarten. Baubedingten Auswirkungen durch Schadstoffemissionen (Abgase, Staub) sind nur lokal und zeitlich begrenzt, so dass die Luftqualität nicht erheblich beeinträchtigt wird. Anlage- und betriebsbedingt wird von keiner erheblichen Zusatzbelastung ausgegangen.

### **2b) Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 3, Nr. 5 BauGB)**

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



Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange von Freizeit und Erholung, zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die Bauleitplanung dazu beitragen, u. a. die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft, insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft, nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen, vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich, zu schützen und zugänglich zu machen.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Gemäß dem Landschaftsprogramm Bremen hat das Plangebiet in Bezug auf das „Landschaftserleben“ nur eine sehr geringe Bedeutung. Da es sich bei dem Bebauungsplan 2500 um eine Bestandsplanung in einem weitgehend bebauten Gebiet handelt, sind hier keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

**2c) Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen  
(§1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

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

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Als Auftrag aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

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

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erarbeitet, in dem die schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrslärms (Straße und Straßenbahn einschließlich Haltestelle) auf das Plangebiet untersucht wurden (T&H Ingenieure, Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2500 für ein Gebiet in Bremen-Schwachhausen; 24.05.2022). In dessen Zuge wurde anhand einer Langzeitmessung überprüft, inwieweit die vom Krankenhaus erzeugten Geräuschimmissionen mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sind. Des Weiteren wurden exemplarisch zur Stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung Berechnungen für insgesamt drei Immissionsorte in der Umgebung des Plangebiets durchgeführt.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurden herangezogen:

- TA-Lärm (Technische Anleitung Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998; GMBI. 1998 Seite 503 ff; zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juli 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

- DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, 10/99
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 07/2022
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 zu Teil 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, 05/1987,
- DIN 4109: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe 01/2018
- DIN 4109: Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe 01/2018

Die DIN 18005 enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Sie gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren, wird aber in der Bauleitplanung als Entscheidungshilfe verwendet.

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie ist Maßgabe bei der Beurteilung von Schallimmissionen von Gewerbe- und Industrieanlagen und somit für die Bauleitplanung von indirekter Bedeutung. Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind in ihren Lärmwerten identisch mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm. Für Gewerbelärmeinflüsse sind gem. TA Lärm u.a. folgende Immissionsrichtwerte zu beachten (gemessen außerhalb von Gebäuden):

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ▪ in Industriegebieten (GI)             | tags 70 dB(A), nachts 70 dB(A) |
| ▪ in Gewerbegebieten (GE)               | tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A) |
| ▪ in Urbanen Gebieten (MU)              | tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A) |
| ▪ in Mischgebieten (MI)                 | tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) |
| ▪ in allgemeinen Wohngebieten (WA)      | tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) |
| ▪ für Krankenhäuser und Pflegeanstalten | tags 45 dB(A), nachts 35 dB(A) |

(Die Tagwerte gelten von 6:00 bis 22:00 Uhr, die Nachtwerte von 22:00 bis 6:00 Uhr.)

Bei der Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen sind auch Gemengelagen zu berücksichtigen. Eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm liegt dann vor, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen. Wenn dies der Fall ist, können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert, der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte, erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden (60 dB(A) in der Tageszeit und 45 dB(A) in der Nachtzeit).

Eine weitere Schwelle bei der Abwägung eines Ermessensspielraumes können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) darstellen. Mit der 16. BImSchV wurden vom Gesetzgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Generell sind diese Immissionsgrenzwerte dann heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis zur

Abgrenzung eines Ermessensbereiches und als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen.

In der 16. BImSchV gelten folgende Grenzwerte für:

- an Krankenhäusern, Schulen, Kur-/Altenheimen: tags 57 dB(A), nachts 35 dB(A)
- in allgemeinen und reinen Wohngebieten: tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A)
- in Kern-, Dorf- und Mischgebieten: tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)

Grundlage für die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist auch die Ressortvereinbarung der Senatsressorts Bau und Gesundheit „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 01.03.2016.

#### Beurteilung der Lärmimmissionen durch Gewerbe

In der Umgebung des Plangebiets konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung keine sonstige relevante gewerbliche Vorbelastung ausgemacht werden.

#### Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Auf dem Betriebsgelände des Krankenhauses sind bereits im aktuellen Bestand eine Vielzahl an einzelnen Schallquellen vorhanden. Um ein detailliertes Lärmkataster des Betriebes nachzubilden, wäre es erforderlich, jede einzelne Schallquelle messtechnisch zu erfassen. Diese Methode wäre allerdings mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand verbunden. Zudem könnte im Voraus nicht sichergestellt werden, ob überhaupt alle Schallquellen im einzelnen schalltechnisch vermessen werden können. Um dennoch aussagekräftige Erkenntnisse über die vorherrschenden Geräuschimmissionen am zu untersuchenden Standort zu erhalten, wurde in der Zeit vom 11.05.2021 bis zum 28.05.2021 eine Langzeitmessung durchgeführt. Die Dauermessstation wurde auf dem Gelände des St. Joseph-Stifts (im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauungen in der Lüder-von-Bentheim-Straße) aufgestellt, um die entstehenden Gewerbelärmimmissionen schalltechnisch aufzuzeichnen. Anhand der Schallmessung konnte somit ein Überblick über die tatsächliche Geräuschsituation vor Ort ermittelt werden.

Insgesamt zeigte die Messung, dass die Geräusche tags und nachts sehr stark durch den Umgebungslärm (Verkehrslärm, Fluglärm, Vegetation, Vögel, Gespräche durch Personen usw.) geprägt werden. Die Auswertung der Messdaten am o.g. Messpunkt für die Tageszeit (6:00 bis 22:00 Uhr) ergab einen mittleren Pegel von ca. 50 dB(A). Dieser Wert ist jedoch, wie oben bereits beschrieben, noch stark mit den ständig vorherrschenden Geräuschen durch den Verkehr behaftet. Der eigentliche Gewerbelärm durch den Klinikbetrieb liegt demnach noch weiter unterhalb dieses o.g. Wertes. Somit ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete der TA Lärm von 50 dB(A) tagsüber durch die Geräuschimmissionen, verursacht durch den Klinikbetrieb, an den nächstgelegenen Wohnbebauungen nicht zu erwarten.

Die Auswertungen für den Nachtraum haben gezeigt, dass der Grundpegel in Zeiten zwischen 0:00 und 04:00 Uhr auf einen Geräuschpegel von 33 dB(A) sinkt. Ab 5:00 Uhr morgens ist zu erkennen, dass der Betrieb des Krankenhauses zunimmt. Hier wurde ein Pegel von ca. 40 bis 45 dB(A) gemessen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass auch der Grundpegel des Straßenverkehrs zu dieser Zeit steigt. Somit ist sicher davon auszugehen, dass der Beurteilungspegel in der Zeit zwischen 04:00 bis 06:00 Uhr unter 45 dB(A) liegt. Damit unterschreitet der Beurteilungspegel den nächtlichen Immissionsrichtwert gemischter Baugebiete (MI, MK, MU) von 45 dB(A) signifikant.

Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Überplanung eines planungsrechtlich bereits festgesetzten Sondergebiets „Klinik“ mit dem Ziel, den Erhalt und die Weiterentwicklung des Klinikstandortes im Sinne der Daseinsvorsorge zu sichern. Es besteht bereits eine Vorbelastung durch Gewerbelärm aus genehmigten Nutzungen. Dem nachbarlichen Schutzbedürfnis wird dadurch Rechnung getragen, dass bei der Überplanung die Bebauung des Sondergebiets nicht näher an die Wohnbebauung heranrückt. Im Gegensatz zum bisher geltenden Bebauungsplan erhöht sich der Abstand zum westlich direkt angrenzenden reinen Wohngebiet durch Abrücken der Baugrenzen von der Grundstücksgrenze. Insofern ist die Schutzbedürftigkeit des angrenzenden Wohnens in der Abwägung der Belange, der Sicherung der medizinischen Daseinsvorsorge (Klinik) einerseits und gesunder Wohnverhältnisse andererseits, eingestellt. Die zu erwartenden Beurteilungspegel in der Nacht liegen deutlich unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Gemengelagen bzw. denen, die für Baugebiete mit Wohnnutzungen (Gemischte Baugebiete) angesetzt werden und weit unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung.

In den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren muss nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

### Verkehrslärm

Für die Berechnung der Geräuschemissionen, verursacht durch den angrenzenden Straßenverkehr im Prognose-Nullfall, wurden folgende relevante Straßen und Verkehrszahlen aus der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan angesetzt:

Straßenabschnitt	M <sub>t</sub> in Kfz/h	M <sub>n</sub> in Kfz/h	p <sub>1,t</sub> in %	p <sub>2,t</sub> in %	p <sub>1,n</sub> in %	p <sub>2,n</sub> in %	V <sub>pkw,zul.</sub> in km/h	V <sub>lkw,zul.</sub> in km/h	Straßenoberfläche
Schwachhauser Heerstraße Abschnitt 1: westl. St. Joseph-Stift (Gemeindestraße)	1942 (2x 971)	338 (2x 169)	3,1	0,2	3,1	0,2	50	50	n. geriff. Gussasphalt
Schwachhauser Heerstraße Abschnitt 2: Höhe St. Joseph-Stift (Gemeindestraße)	2036 (2x 1018)	354 (2x 177)	3,0	0,2	3,0	0,2	50	50	n. geriff. Gussasphalt
Schwachhauser Heerstraße Abschnitt 3: östl. Kurfürstenallee (Gemeindestraße)	800 (2x 400)	140 (2x 70)	3,0	0,2	3,0	0,2	50	50	n. geriff. Gussasphalt
Schubertstraße (Gemeindestraße)	204	36	1,2	0,0	1,2	0,0	30	30	n. geriff. Gussasphalt
Georg-Gröning-Straße (Gemeindestraße)	132	23	1,6	0,0	1,6	0,0	30	30	n. geriff. Gussasphalt
Lüder-von-Bentheim-Straße (Gemeindestraße)	66	12	1,0	0,0	1,0	0,0	50	50	n. geriff. Gussasphalt
Kurfürstenallee (Gemeindestraße)	1324	230	2,0	0,2	2,0	0,2	50	50	n. geriff. Gussasphalt

Abbildung 7 Verkehrsbelastung im Bestand

Die Straßen Schubertstraße, Georg-Gröning-Straße und Lüder-von-Bentheim Straße liegen in einer Tempo-30-Zone. Auf der Schwachhauser Heerstraße und der Kurfürstenallee sind 50 km/h zulässig. Für die Ampeln auf der Schwachhauser

Heerstraße nahe der Kurfürstenallee wurde ein Zuschlag für lichtzeichengeregelte Kreuzungen vergeben.

Die Verkehrszahlen im Prognose-Planfall wurden ebenfalls anhand der Werte aus dem Verkehrsgutachten ermittelt. Dabei wurde angenommen, dass die Verkehrszahlen für die veränderte städtebauliche Planung im St. Joseph-Stift auch einer konservativen Auslastung im Plangebiet entsprechen. An den Zahlen ist erkennbar, dass der Verkehr von den umliegenden Straßen auf die Schwachhauser Heerstraße verlagert wird. An den Lkw-Anteilen ergeben sich durch die Planung keine relevanten Änderungen.

Für die Berechnung des Straßenbahnverkehrslärms wurden die Daten der BSAG für die relevante Straßenbahnstrecke auf der Schwachhauser Heerstraße verwendet. Hier fahren 467 Züge tagsüber und 59 Züge im Nachtzeitraum mit einer maximalen Geschwindigkeit von 50 km/h.

Im Ergebnis der Schalleinwirkungen auf das Plangebiet zeigen sich die höchsten Schalleinträge an der Südseite des Plangebietes, die an die Schwachhauser Heerstraße grenzt. Im Erdgeschoss werden tagsüber bis zu 69 dB(A) und nachts bis zu 62 dB(A) erreicht. Die höchsten Lärmeinträge bestehen im 5. Obergeschoss mit bis zu 71 dB(A) tagsüber und nachts bis zu 64 dB(A). Damit wird die Schwelle höchststrichterlich festgestellten Schwelle der Gesundheitsgefährdung tags um 1 dB und nachts um 4 dB überschritten. In diesem Bereich sieht die städtebauliche Planung ein Mobilitätshaus sowie einen Neubau für z. B. medizinische Einrichtungen vor (vgl. Abb. 3).

An allen anderen Fassaden ergeben sich deutlich geringere Beurteilungspegel durch die abschirmenden Wirkungen anderer Gebäude oder Fassaden gegenüber der Schwachhauser Heerstraße. Hinter der ersten Baureihe nahe der Schwachhauser Heerstraße können der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV und der angesetzte Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten werden.

Bei der Pflegeeinrichtung mit dem betreuten Wohnen an der Georg-Gröning-Straße liegen die höchsten Lärmwerte tagsüber im Erdgeschoss an der zur Georg-Gröning-Straße ausgerichteten Fassade der Pflegeeinrichtung tags unter 65 dB(A) und nachts unter 55 dB(A). Damit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Altenheime tagsüber und nachts überschritten.

#### Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der oben beschriebenen Schallsituation im Plangebiet sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die Patient:innen des Krankenhauses Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Wohnungen im Sondergebiet mit der Bezeichnung A (Pflegeeinrichtung mit betreutem Wohnen an der Georg-Gröning-Straße) wird bereits eine konfliktvermeidende Nutzungsanordnung vorgesehen, denn die hohen Lärmwerte lassen eine neue Wohnnutzung entlang der Schwachhauser Heerstraße nicht zu.

Eine Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Lärmschutzwand, ist aufgrund der städtebaulichen Einbettung des Plangebietes in die Wohngebiete der Nachbarschaft nicht möglich. Allerdings besteht die Möglichkeit, über passive Schallschutzmaßnahmen in den Aufenthaltsräumen von Wohnungen tagsüber einen Mittelungspegel von 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) zu erreichen. Daher wurden zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan textliche Festsetzungen aufgenommen, die entsprechend den Außenlärmwerten an den

einzelnen Fassadenseiten Schalldämmmaßnahmen erfordern (vergleiche textliche Festsetzungen unter Nummer 9).

So ist durch bauliche oder technische Maßnahmen sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen entlang der südlichen Fassaden ein Innenraumpegel von 35 dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird. Für Patient:innenzimmer gilt aufgrund der hohen Außenlärmwerte zusätzlich die Anforderung, dass durch bauliche oder technische Maßnahmen ein Innenraumpegel von 25 dB(A) in der Nachtzeit nicht überschritten wird. Da dies bautechnisch oder durch Grundrissanordnung möglich ist, sollen Patient:innenzimmer entlang der Schwachhauser Heerstraße nicht ausgeschlossen werden (vergleiche textliche Festsetzung Nummer 9.1).

Innerhalb des Bereichs des Sondergebietes „Klinik“ mit der Bezeichnung „A“ ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird. Des Weiteren ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Mit dieser Regelung werden für das bestehende Gebäude der Pflegeeinrichtung der Caritas mit den integrierten Appartements für ein betreutes Wohnen diese Nutzungen sichergestellt (vergleiche textliche Festsetzung Nummer 9.2). Bei der Neuerrichtung von Außenwohnbereichen mit Ausrichtung zur Georg-Gröning-Straße gilt, dass durch bauliche Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien, Verglasungen der Balkone und Terrassen) sicherzustellen ist, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tagsüber bei mindestens einem hausnahen Freibereich je Wohnung, bei Freibereichen größer als 6 m<sup>2</sup> in einem Bereich von mindestens 6 m<sup>2</sup> je Wohnung des jeweiligen hausnahen Freibereichs, nicht überschritten wird (vergleiche textliche Festsetzung Nummer 9.3).

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen des Bebauungsplans hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren (vergleiche textliche Festsetzung Nummer 9.4).

Im Ergebnis der Abwägung der Belange hält die Stadtgemeinde Bremen die beschriebene Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV aufgrund der vorliegenden besonderen städtebaulichen Gründe für vertretbar. Das Plangebiet befindet sich in einer innerstädtischen Gemengelage, so dass bereits durch die Lage des Plangebietes eine Einhaltung der Orientierungs- und Grenzwerte nicht ohne Schallschutz möglich ist. Der Standort ist auch aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung besonders geeignet für die Weiterentwicklung des Akutkrankenhauses St. Joseph-Stift an seinem bestehenden Standort. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die Grundrissanordnungen und durch passive Schallschutzmaßnahmen gesichert werden.

Auch die Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nachts in den Obergeschossen der zur Schwachhauser Heerstraße ausgerichteten Räume wird städtebaulich noch für vertretbar gehalten. Hier sind Wohnnutzungen ausgeschlossen und die Planung sieht die Errichtung eines Mobilitätshauses und eines Neubaus vor, für den noch keine abschließende Nutzung bestimmt worden ist. Sofern hier Patient:innenzimmer errichtet werden sollen, können diese durch Grundrissanordnung, Vorhangfassaden oder sonstige bauliche Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.

### Verkehrslärmfernwirkung

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung müssen in einem Bebauungsplan bei der Neuplanung einer verkehrserzeugenden Nutzung die Folgen dieser abgeschätzt und Maßnahmen zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen getroffen werden, um dem geforderten Schutzniveau gerecht zu werden, auch wenn die schädlichen Auswirkungen außerhalb des Plangebietes liegen. In die Abwägung sind daher auch die Fernwirkungen bezüglich der Geräuschverhältnisse entlang von Straßen außerhalb des Plangebietes, auf denen die Verwirklichung der Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen führen wird, einzustellen.

Die Beurteilung solcher Fernwirkungen kann in Anlehnung an die Kriterien der wesentlichen Änderung durch einen erheblichen baulichen Eingriff entsprechend der 16. BImSchV vorgenommen werden. Demnach ist eine Änderung der Verkehrslärmverhältnisse wesentlich, wenn durch die Planung

- der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB erhöht wird (das sind nach den Rundungsregeln der 16. BImSchV alle Pegelerhöhungen ab 2,1 dB) oder
- der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder
- Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht werden.

Exemplarisch zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung wurden Berechnungen für drei Immissionsorte (IO) in der Umgebung des Plangebiets

Immissionsort	Beurteilungspegel Prognose-Nullfall in dB(A)		Beurteilungspegel Prognose-Planfall in dB(A)		Immissions- grenzwert in dB(A)		Veränderung in dB	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	<b>73,1</b>	<b>65,8</b>	<b>73,3</b>	<b>66,0</b>	59	49	0,2	0,2
IO 2	<b>63,5</b>	<b>56,2</b>	<b>63,3</b>	<b>56,0</b>	59	49	-0,2	-0,2
IO 3	<b>69,4</b>	<b>62,2</b>	<b>69,5</b>	<b>62,3</b>	59	49	0,1	0,1

Abbildung 8: Beurteilungspegel für die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebietes (In Fettdruck dargestellt ist die Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV.)

durchgeführt. Die betrachteten Immissionsorte liegen besonders nah an den durch das Plangebiet beeinflussten Straßen. Diese Orte sind Schwachhauser Heerstraße 69 (IO1; Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets nach Bebauungsplan 575), Schubertstraße 3 (IO2; Schutzbedürftigkeit eines Reinen Wohngebiets nach Bebauungsplan 567) und die Schwachhauser Heerstraße 48 (IO3; Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets nach Bebauungsplan 763). Die Beurteilungspegel für die Verkehrslärmfernwirkung stellen sich wie folgt dar:

Die Berechnungen zeigen, dass an keinem der betrachteten Immissionsorte eine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt. Durch die Veränderungen in den Nebenstraßen sinkt der Pegel ab einem gewissen Abstand zur Schwachhauser Heerstraße. Dies ist ersichtlich an den Pegeln bei IO 2. Zwar erfolgt an den anderen Immissionsorten keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB, jedoch wird im Prognose-Planfall am Immissionsort IO 1 tags und nachts und am Immissionsort IO 3 nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten und durch den Mehrverkehr des Plangebiets im Vergleich zum Prognose-Nullfall weiter erhöht. Im Lärmaktionsplan der Stadtgemeinde Bremen, der am 17.09.2024 von der Stadtbürgerschaft beschlossen wurde, ist die Schwachhauser Heerstraße zwischen

Dobbenweg und Kurfürstenallee aufgeführt als „zukünftig zu prüfende Straßen für eine Ausweisung von Tempo 30“ (vgl. Lärmaktionsplan, S. 31, Tabelle 23). Ziel ist es, im Rahmen der Lärmaktionsplanung bis zur nächsten Lärmkartierung 2027 zu prüfen, ob die Kriterien für eine Ausweisung von Tempo 30 aus Lärmschutzgründen erfüllt sind und wenn möglich, eine Ausweisung von Tempo 30 umzusetzen.

Aus Sicht des Schallschutzgutachterbüros wird angemerkt, dass die planungsbedingten Pegelerhöhungen von 0,1 dB bzw. 0,2 dB an den Immissionsorten weder messtechnisch noch subjektiv wahrnehmbar sind.

Die leichten prognostizierten Erhöhungen der Beurteilungspegel für Immissionsorte an der Schwachhauser Heerstraße stehen einer leichten prognostizierten Verminderung der Beurteilungspegel in der Schubertstraße gegenüber. Eines der Ziele des Bebauungsplanverfahrens ist die Verlagerung der Verkehre aus den angrenzenden Wohngebieten an die Hauptverkehrsstraße. Eine entsprechende Erhöhung der dortigen Verkehre ist die unvermeidbare Konsequenz. Aufgrund der geringfügig prognostizierten Erhöhung der Beurteilungspegel (rechnerisch von 0,2 dB) an den Immissionsorten wird dies als zumutbar bewertet – vor allem mit Blick auf mangelnde Standortalternativen für die Erweiterung des Krankenhauses und die bestehende Vorbelastung. Die Beurteilung der verkehrlichen Fernwirkungen in Anlehnung an die Kriterien der wesentlichen Änderung durch einen erheblichen baulichen Eingriff entsprechend der 16. BImSchV dient der Orientierung in der Abwägung und hat keinen rechtlich bindenden Charakter.

Aufgrund der zeitlich versetzten Abfolge der geplanten Baumaßnahmen sind auch hinsichtlich der durch die Bautätigkeiten ausgelösten Belästigungen keine unzumutbaren bzw. über das normale Maß hinausgehende Lärmbelastungen zu erwarten.

## **2d) Auswirkungen durch Altlasten und Abfälle (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7e BauGB)**

### Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf den Boden, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die maßgeblichen Ziele und Bewertungsgrundlagen sind:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- Bremisches Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG),
- Neue Prüfwerte zur Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, 14.12.2016) Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser),
- Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – technische Regeln – LAGA M20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall).

### Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Für das Plangebiet liegen keine besonderen Hinweise auf Verunreinigungen vor, sodass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.



## **2e) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz (§1 Abs. 6 Nr. 7a, 7f BauGB)**

### Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

### Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Die vorliegende Planung soll im Sinne von § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB in Verantwortung mit den allgemeinen Klimaschutzzielen entwickelt werden. § 13 des Klimaschutzgesetzes wird berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet eine fossilfreie Grundstücksversorgung angestrebt.

Mit Blick auf die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB, Ziff. 2 lit. b) gg) ist es so, dass die durch die Bau- und Betriebsphase im Vollzug des Bebauungsplans 2500 bedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen zwar Klimaauswirkungen haben, jedoch planerisch durch den Fokus auf einen möglichst großen Erhalt der bestehenden Gebäude im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7f BauGB für das lokale Klima unerheblich sind und im Übrigen für das globale Klima nicht ins Gewicht fallen. Zudem werden, im Gegensatz zum bisher geltenden Bebauungsplan, die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt, so dass Freiflächen (z. B. der Patient:innengarten) gesichert werden. Die Freiflächen sowie auch die neu anzupflanzenden Bäume führen zu einer Hitzereduzierung.

Die Planung mit der Sicherung des Fortbestandes des Krankenhauses am bestehenden Standort zielt auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ab. Soweit es der Betrieb des Krankenhauses zulässt, wird eine Reduzierung des Kohlendioxids unter Vermeidung fossiler Energieträger für die Energieversorgung der Bebauung angestrebt.

Da keine aktuellen Bauvorhaben geplant sind, wird auf die geltenden gesetzlichen Regelungen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz hingewiesen.

Aus hydrogeologischer Sicht besteht die Möglichkeit, Geothermie (Wärme und Kühlung über Erdwärmesonden und Wärmepumpen) zu nutzen.

## **2f) Auswirkungen durch anfallendes Abwasser und Auswirkungen auf Oberflächengewässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, 7e und 7g BauGB)**

### Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Wasser sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind insbesondere in folgenden Fachgesetzen verankert:

Bundesweit werden im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser festgesetzt. In Bremen gibt das Bremische Wassergesetz (BremWG) zusätzlich landesspezifische Ziele vor.

Zweck des WHG ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. In das WHG sind die Ziele der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) integriert. Die WRRL

gibt einen Ordnungsrahmen zum Schutz der Binnenoberflächengewässer, der Übergangsgewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers.

Gemäß Bremischem Wassergesetz und Bremischem Naturschutzgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah zu entwickeln. Schmutz- und Niederschlagswasser ist nach dem Bremischem Wassergesetz so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß § 44 BremWG wird der Entwässerung von Regenwasser im dezentralen System Vorrang gegeben. Dabei ist vor allem das Regenwasser von Grundstücken, die vornehmlich der Wohnnutzung dienen oder eine der Qualität des Regenwasserabflusses vergleichbare Nutzung haben, auf dem Wege der Versickerung oder ortsnahe Ableitung in ein Gewässer weitgehend dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Zu beachten ist, dass umliegende Flächen dabei nicht negativ beeinflusst werden.

Die Umsetzung eines dezentralen Entwässerungskonzeptes gemäß BremWG kann daher nur zur Anwendung kommen, wenn die ortsspezifischen Gegebenheiten wie Versickerungsfähigkeit des Bodens, Abstand zum Grundwasser oder vorhandene Vorfluter inklusive deren Leistungsfähigkeit eine dezentrale Entwässerung zulassen.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Einzugsgebietes von Trinkwassererfassungen und somit auch in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht. Beim Grundwasser treten entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2015) ergaben Grundwasserstände um 0,5 mNN (entsprechend etwa 3,5 m unter Gelände; Höchststände sind bei 2,0 mNN (entsprechend etwa 2 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten.

#### Niederschlagswasser

Aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung im Plangebiet kann das im Plangebiet anfallende Regenwasser nur zu geringen Teilen versickert werden, auch wenn der Boden in Teilbereichen für eine Versickerung günstige geologische Verhältnisse aufweist. Eine Regenwasserbilanz ist im Teil A der Begründung unter Kap. C 5 dargestellt.

#### Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird dem Mischsystem der angrenzenden Straßen zugeführt.

### **2g) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange**

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

### **2h) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen**

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

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bebauungsplan 670 fortgelten. Da aufgrund der GRZ 0,5 und der GFZ 1,5 im Bebauungsplan 670 keine zusätzlichen Geschossflächen mehr entwickelt werden könnten, gäbe es keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr für das Akutkrankenhaus St. Joseph-Stift.

### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden nicht gesehen, da für das im Sondergebiet „Klinik“ abgebildete Nutzungsspektrum der medizinischen Versorgung keine alternativen innerstädtischen Flächen zur Verfügung stehen.

### **5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete; Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase**

Weitere Planungen oder bauliche Vorhaben im Umfeld des Plangebiets sind nicht bekannt.

Während der Bauphasen ist im Umfeld des Plangebietes mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen, auch durch Baustellenverkehr, zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und werden durch die Einhaltung der einschlägigen technischen Vorschriften minimiert. Zudem finden die Baumaßnahmen entsprechend der Planungskonzeption zeitlich versetzt statt. Sie sind im städtischen Umfeld üblich und hinnehmbar.

Während der Betriebsphase des Krankenhauses ist gegenüber dem Bestand von keinen weiteren wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft auszugehen. Sofern der Klinikbetreiber entsprechend der städtebaulichen Zielplanung ein Mobilitätshaus an der Schwachhauser Heerstraße errichtet und den Versorgungs- und Lieferverkehr dorthin verlagert, entstehen Mehrverkehre an dieser Stelle und es ist mit weniger Verkehren in den Wohngebietsstraßen um das Krankenhausbereich (Schubertstraße, Georg-Gröning-Straße, Lüder-von-Bentheim) zu rechnen. In der Schwachhauser Heerstraße kommt es demgegenüber zu einer geringen Verkehrszunahme.

### **6. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die nachfolgenden Methoden und Verfahren verwendet, die auch in den jeweiligen Gutachten näher erläutert werden:

#### Baumbestand

Zur Überprüfung des Baumbestandes wurden vom Baumgutachter Ortsbesichtigungen mit einer fachlich qualifizierten Sichtkontrolle vom Boden aus vorgenommen. Dabei wurden alle erforderlichen Daten sowie teilweise ergänzende Fotos aufgenommen, die Bestandteil des Baumkatasters sind. Die Aufnahme der Baumdaten erfolgt mit Hilfe von Tabellen, die als Datenblatt sämtliche Informationen für die Einzelbäume enthalten (vergleiche Baumkataster im Anhang der Begründung).

#### Schallschutz

Die Berechnung für die Schallausbreitung erfolgt mit dem Rechenprogramm Cadna A, Version 2021 MR2 der Datakustik GmbH. Die Berechnung des Straßenverkehrslärms erfolgt nach den RLS-19 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19)), Ausgabe 2019, inklusive Korrektur, mit Stand vom Februar 2020).

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Da auf Grundlage der für den Umweltbericht verwendeten Gutachten über die dargestellten Beeinträchtigungen hinaus erhebliche Umweltauswirkungen im Vergleich zur bisher zulässigen Nutzung nicht zu erwarten sind, sind keine speziellen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

Es werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Sollten im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen oder auch im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt oder in sonstiger Weise bekannt werden, so werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet des Bebauungsplan 2500 liegt im Bremer Stadtteil Schwachhausen und wurde bereits mit der ersten Einrichtung des Krankenhauses St. Joseph-Stift im Jahr 1880 am heutigen Standort bebaut. Heute bestehen im Plangebiet ein Akutkrankenhaus, eine ambulante Klinik, zwei Ärztehäuser sowie eine Pflegeeinrichtung.

Seit seiner Entstehung hat sich das Krankenhaus stetig mit den Anforderungen an ein modernes und leistungsfähiges Allgemeinkrankenhaus weiterentwickelt. Aufgrund der vorgegebenen, räumlichen Grenzen und des Ausbaus der Krankenhausgebäude durch neue Stationen und die Ärztehäuser auf dem vorhandenen Areal hat, insbesondere in den vergangenen 20 Jahren, eine bauliche Verdichtung stattgefunden. Eine weitere bauliche Entwicklung des Bestandes lässt sich aus dem bestehenden Bebauungsplan 670 nicht mehr ableiten, so dass zur städtebaulichen Neuordnung und gesicherten verkehrlichen Erschließung der Bebauungsplan 2500 aufgestellt wird. Der Bebauungsplan 2500 setzt ein Sondergebiet „Klinik“ fest und erhöht die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Grundlage des Bebauungsplanes ist eine städtebauliche Konzeption, die langfristig verschiedene Erweiterungen, Ersatzneubauten und Neubauten vorsieht. So sind u. a. die Aufstockung des OP-Traktes, ein Ersatzneubau an der Schubertstraße, der Entfall des Hauses St. Hedwig durch einen Erweiterungsneubau sowie die Errichtung eines Mobilitätshauses vorgesehen. Die beiden Tiefgaragen, die von der Schwachhauser Heerstraße angefahren werden, sollen umgebaut bzw. erweitert werden.

## **E Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Eigentümerin hat sich in einer Kostenübernahmevereinbarung dazu verpflichtet, die Kosten für die Planung sowie auch die Fachgutachten zu übernehmen.

Sollten Kosten aufgrund der Kampfmittelsuche entstehen, sind diese von den jeweiligen Eigentümer:innen des Grundstückes zu übernehmen. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land Bremen von den verantwortlichen

Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

## **2. Genderprüfung**

Die mit dem Bebauungsplan 2500 zulässige Sondergebietsnutzung „Klinik“ richtet sich gleichermaßen an Frauen, Männer und Diverse. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

## **F. Anlagen**

Regenwasserbilanz

Baumkataster

Für Entwurf und Aufstellung

im Auftrag

Die Senatorin für Bau,  
Mobilität und Stadtentwicklung

-----

Bremen, den

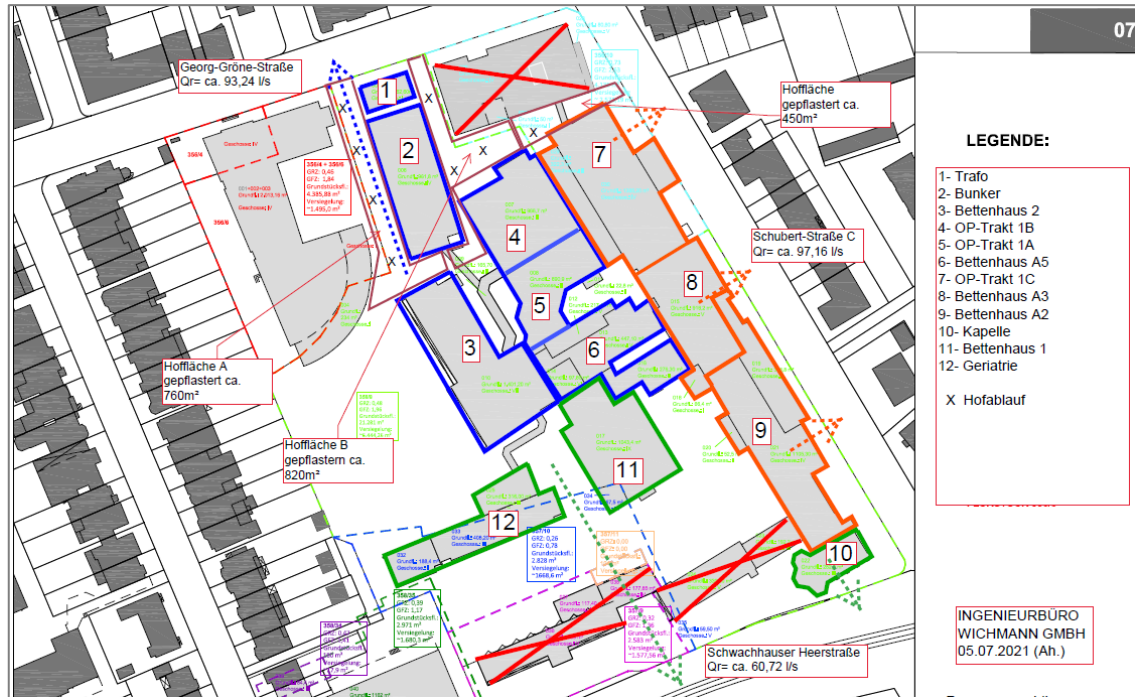
Bewernitz

## Anlagen

### Regenwasserbilanz Areal St. Joseph-Stift Bestandssituation und städtebauliche Zielplanung

(Verfasser: Ingenieurbüro Wichmann GmbH, Juli 2021, Bremen)

Bestandsplan mit angeschlossenen Flächen



## Krankenhaus St.-Joseph-Stift Bremen

### Regenwasserbilanz Areal St. Joseph-Stift Bremen

Bestand Juli-2021

#### 1.0 Grundlagen nach DIN 1986-100

1.1  $Q = r_{(D,T)} \cdot C \cdot A \cdot 1/10000$

1.2 Regenspende für Dachflächen Region Bremen:  $r_{(5,5)} = 234 \text{ l/sxha} =$

0,0234

1.3 Regenspende für Grundstücksflächen Region Bremen:  $r_{(5,2)} = 187,4 \text{ l/sxha} =$

0,01874

1.4 Abflußbeiwert ,C, für extensivbegrünte Dächer > 10 cm = 0,4

1.5 Abflußbeiwert ,C, Kiesschüttdach = 0,5

1.6 Abflußbeiwert ,C, Dachfläche/Betonfläche = 1,0

1.7 Abflußbeiwert ,C, Hoffläche: Betonsteinpflaster = 0,9

#### 2.0 Ermittlung des Niederschlagswasserabfluß der Einzelflächen

Nr	Bezeichnung	Dachfläche	Außenfläche	C	$r_{(5,5)}$ in l/s	Q in l/s
1	Trafo	135		1,00	0,0234	3,16
2	Bunker	965		1,00	0,0234	22,58
3	Bettenhaus 2	1043		0,50	0,0234	12,20
4	OP-Trakt 1B	970		1,00	0,0234	22,70
5	OP-Trakt 1A	710		0,50	0,0234	8,31
6	Bettenhaus A5	1038		1,00	0,0234	24,29
A	gepflasterte Hoffläche		760	0,90	0,0187	12,82
B	gepflasterte Hoffläche		820	0,90	0,0187	13,83
Einleitung in dem Kanal in der Georg-Gröne-Straße						119,89
7	OP-Trakt 1C	1700		1,00	0,0234	39,78
8	Bettenhaus A3	982		1,00	0,0234	22,98
9	Bettenhaus A2	1470		1,00	0,0234	34,40
C	gepflasterte Hoffläche		450	0,90	0,0187	7,59
Einleitung in dem Kanal in der Schubert-Straße						104,75
10	Kapelle	283		1,00	0,0234	6,62
11	Bettenhaus 1	1400		1,00	0,0234	32,76
12	St. Hedwig Geriantrie	912		1,00	0,0234	21,34
Einleitung in dem Kanal in der Schwachhauser Heerstraße						60,72
Gesamtregenwassermengen:						285,36

## Krankenhaus St.-Joseph-Stift Bremen

### Regenwasserbilanz Areal St. Joseph-Stift Bremen

#### Zielplanung Stand 11/2020

##### 1.0 Grundlagen nach DIN 1986-100

1.1  $Q = r_{(0,1)} \cdot C \cdot A \cdot 1/10000$

1.2 Regenspende für **Dachflächen** Region Bremen:  $r_{(5,5)} = 234 \text{ l/sxha}$

0,0234

1.3 Regenspende für **Grundstücksflächen** Region Bremen:  $r_{(5,2)} = 187,4 \text{ l/sxha}$

0,01874

1.4 Abflußbeiwert ,C, für extensivbegrünte Dächer > 10 cm = 0,4

1.5 Abflußbeiwert ,C, Hoffläche: Betonsteinpflaster = 0,9

1.6 Abflußbeiwert ,C, Dachfläche/Betonfläche = 1,0

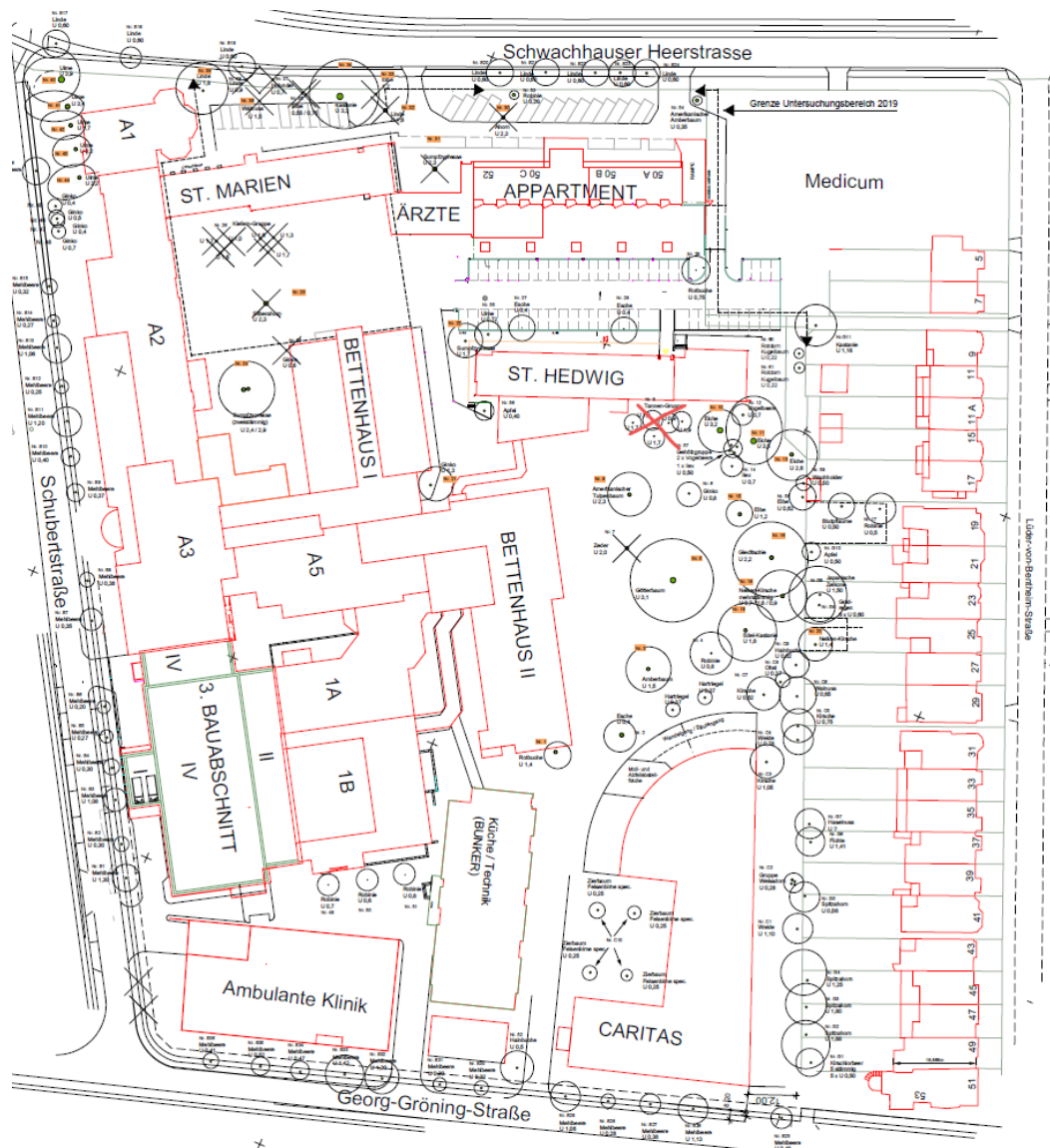
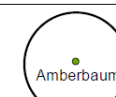
##### 2.0 Ermittlung des Niederschlagswasserabfluß der Einzelflächen

Nr	Bezeichnung	Dachfläche	Außenfläche	C	$r_{(5,5)}$ in l/s	Q in l/s
1	Wirtschaftsgebäude	1.196,00		1,00	0,0234	27,99
2	Bettenhaus II	1.706,00		0,50	0,0234	19,96
3	OP-Trakt 1A + 1B	1.958,00		0,50	0,0234	22,91
A	gepflasterte Hoffläche		760,00	0,90	0,0234	16,01
B	gepflasterte Hoffläche		820,00	0,90	0,0234	17,27
Einleitung in dem Kanal in der Georg-Gröne-Straße						104,13
4	OP-Trakt 1C	1.355,00		1,00	0,0234	31,71
5	Ersatzneubau A3/A5	1.362,00		0,50	0,0234	15,94
6	Ersatzneubau A2	1.867,00		0,40	0,0234	17,48
C	gepflasterte Hoffläche		450,00	0,90	0,0234	9,48
D	Hoffläche über Tiefgarage Hebeanlage		862,00	0,40	0,0234	8,07
Einleitung in dem Kanal in der Schubert-Straße						82,66
7	Kapelle	283,00		1,00	0,0234	6,62
8	Erweiterung Bettenhaus II	261,00		0,40	0,0234	2,44
9	Bettenhaus 1	1.110,00		1,00	0,0234	25,97
10	Bettenhaus 1-Erweiterung	240,00		0,40	0,0234	2,25
E	Hoffläche über Tiefgarage Hebeanlage		1.379,00	0,40	0,0234	12,91
11	Mobilitätshaus	664,00		0,40	0,0234	6,22
12	Neubau	2.195,00		0,40	0,0234	20,55
Einleitung in dem Kanal in der Schwachhauser Heerstraße						76,95
Gesamtregenwassermengen:						263,75



**Baumkataster Plangebiet St. Joseph-Stift, Stand Oktober 2019** (Verfasser: Landschaftsarchitekten Heinrich + Schoppe, Bremen)

(vgl. auch Planzeichnung Bebauungsplan 2500)

**Baumkataster Krankenhaus  
St. Joseph-Stift /  
Oktober 2019**Fortschreibung des Baumkatasters 2016  
einschl. Vitalitätsbestimmung (s. Tabelle im Text)

Baumart

U 1,5

Stammumfang in Meter (STU)

Nr. 15

Nummerierung, Bäume SJS

Nr. C15

Bäume auf Caritas-Gelände

Nr. 15

geschützt n. Brem. Baum-  
schutzverordnung

Nr. S 15

Straßenbaum / angrenzend bis 5 m

Nr. G 15

Gartenbaum / angrenzend bis 5 m

Datum:	10 / 2018
Maßstab:	1 : 500
Blattgröße:	A1, quer

Landschaftsarchitekten Heinrich + Schoppe	
Schwachhauser Ring 46/50	
28209 Bremen	
Tel.: 0421-349 12 02, Fax.: 0421-34 33 61	
Handy: 0173-349 12 02	
e-mail: buero_heinrich@t-online.de	



**Baumkataster St. Joseph Stift / Stand Oktober 2019**

Nr.	Name / Art		STU in m	Höhe in m	Kronen- durch- messer in m	Brem. Baum SchVO*	Vitalität	Erläuterungen
<b>Straßenbäume Schubertstraße</b>								
S 1	Mehlbeere	Sorbus aria	1,3	8,5	5,5		Vitalität 1	1 x trockener Haupttrieb, der in Richtung Liegendkrankenvorfahrt gerichtet ist, Anpflasterung bis direkt an den Stamm, 2 Poller als Anfahrschutz im 40 cm Abstand vom Stamm, zzgl. Park-Ticketsäule, <u>Schnitt an der Krone ist erforderlich</u>
S 2	Mehlbeere	Sorbus aria	0,3	5,5	3		Vitalität 0	Baumscheibe durch Pflasterung beeinträchtigt
S 3	Mehlbeere	Sorbus aria	1,08	7,5	5		Vitalität 0	Baumscheibe durch Pflasterung beeinträchtigt
S 4	Mehlbeere	Sorbus aria	0,3	5	3		Vitalität 0	Baumscheibe durch Pflasterung beeinträchtigt
S 5	Mehlbeere	Sorbus aria	0,27	5	2		Vitalität 0	Baumscheibe durch Pflasterung beeinträchtigt
S 6	Mehlbeere	Sorbus aria	0,2	5	1,8		Vitalität 2	Baumscheibe durch dichtes Anpflastern beeinträchtigt; Seit der Pflanzung kaum Stammzuwachs, Belaubung in 2019 war erfolgt, aber Krone ist zu früh komplett trocken, <u>Baum muss beobachtet ggf. ersetzt werden</u>
S 7	Mehlbeere	Sorbus aria	0,35	6	3,5		Vitalität 0	Baumscheibe durch Pflasterung beeinträchtigt
S 8	Mehlbeere	Sorbus aria	0,38	6			Vitalität 0	Baumscheibe durch Pflasterung beeinträchtigt
S 9	Mehlbeere	Sorbus aria	0,37	6	2,8		Vitalität 1	Baumscheibe durch dichtes Anpflastern beeinträchtigt, zzgl. Anfahrschaden, 50% des Rindenumfangs ist beschädigt)
S 10	Mehlbeere	Sorbus aria	0,4	6	4		Vitalität 0	Baumscheibe durch dichtes Anpflastern beeinträchtigt
S 11	Mehlbeere	Sorbus aria	1,2	7,5	7		Vitalität 0	Baumscheibe durch dichtes Anpflastern beeinträchtigt, unkritischer Schiefstand des Stammes um 10 Grad in Richtung Fussweg
S 12	Mehlbeere	Sorbus aria	0,23	5	2		Vitalität 0	Baumscheibe durch Pflasterung beeinträchtigt
S 13	Mehlbeere	Sorbus aria	1,06	8,5	6		Vitalität 0	Baumscheibe durch Pflasterung beeinträchtigt
S 14	Mehlbeere	Sorbus aria	0,27	6	2		Vitalität 0	Baumscheibe durch Pflasterung beeinträchtigt
S 15	Mehlbeere	Sorbus aria	0,32	6	2,5		Vitalität 0	Baumscheibe durch Pflasterung beeinträchtigt
S 16	Mehlbeere	Sorbus aria	0,94	8	6		Vitalität 0	Baumscheibe durch dichtes Anpflastern beeinträchtigt, unkritischer Schiefstand des Stammes um 10 Grad Richtung Einfahrt/Straße

Nr.	Name / Art		STU in m	Höhe in m	Kronen- durch- messer in m	Brem. Baum SchVO*	Vitalität	Erläuterungen
<b><u>Straßenbäume / Schwachhauser Heerstraße</u></b>								
S 17	Linde	Tilia cordata	0,6	8	5,5		Vitalität 0	Kronendurchmesser 6 m, Kronenansatz bei 3,5 m, im durchgehenden Grünstreifen gute Straßenbaumbedingungen
S 18	Linde	Tilia cordata	0,6	8	5		Vitalität 0	Kronendurchmesser 6 m, Kronenansatz bei 3,5 m, im durchgehenden Grünstreifen gute Straßenbaumbedingungen
S 19	Linde	Tilia cordata	0,6	8	4,5		Vitalität 0	Kronendurchmesser 6 m, Kronenansatz bei 3,5 m, im durchgehenden Grünstreifen gute Straßenbaumbedingungen
S 20	Linde	Tilia cordata	0,6	8	5		Vitalität 0	Kronendurchmesser 6 m, Kronenansatz bei 3,5 m, im durchgehenden Grünstreifen gute Straßenbaumbedingungen
S 21	Linde	Tilia cordata	0,6	8	5		Vitalität 0	Kronendurchmesser 6 m, Kronenansatz bei 3,5 m, im durchgehenden Grünstreifen gute Straßenbaumbedingungen
S 22	Linde	Tilia cordata	0,6	8	5		Vitalität 0	Kronendurchmesser 6 m, Kronenansatz bei 3,5 m, im durchgehenden Grünstreifen gute Straßenbaumbedingungen
S 23	Linde	Tilia cordata	0,6	8	5		Vitalität 0	Kronendurchmesser 6 m, Kronenansatz bei 3,5 m, im durchgehenden Grünstreifen gute Straßenbaumbedingungen
S 24	Linde	Tilia cordata	0,6	8	5		Vitalität 0	Kronendurchmesser 6 m, Kronenansatz bei 3,5 m, im durchgehenden Grünstreifen gute Straßenbaumbedingungen

Nr.	Name / Art		STU in m	Höhe in m	Kronen- durch- messer in m	Brem. Baum SchVO*	Vitalität	Erläuterungen
Straßenbäume / Georg-Gröning-Straße								
S 25	Mehlbeere	Sorbus aria	0,48	7	4		Vitalität 0	
S 26	Mehlbeere	Sorbus aria	1,13	9	6		Vitalität 0	1 x alter Schnitt Starkast am Kronenansatz, gut überwallt, geringfügige Risse in der Rinde, eng umpflasterte Baumscheibe, 2 x Baumschutzpoller im Abstand von 40 cm vom Stamm
S 27	Mehlbeere	Sorbus aria	0,38	6	4		Vitalität 0	
S 28	Mehlbeere	Sorbus aria	0,28	5	3		Vitalität 0	
S 29	Mehlbeere	Sorbus aria	1,06	9	7		Vitalität 3	Abgestorbene Krone, 2 x Starkastschnitte mit Durchmesser 13 cm am Kronenansatz, 1 x Pilzbefall in 2,5 m Höhe am Stamm, <u>abgestorbener Baum</u>
S 30	Mehlbeere	Sorbus aria	0,32	4,5	2		Vitalität 3	Starke Trockenschäden auf 50% des noch jungen Baums, auffälliger Stammausschlag, Baum steht unmittelbar neben dem Auslass des Trockengebläselüfters des Trafohauses der SWB, dadurch Baumschädigung
S 31	Mehlbeere	Sorbus aria	0,2	4,5	1,5		Vitalität 0	
S 32	Mehlbeere	Sorbus aria	1,3	9	7,5	x	Vitalität 1	am Stamm ein Anfahrschaden in der Höhe von 1,30 m, Durchmesser 30 cm, im Ansatz überwallt, 1 x im Kronenaustrieb trockener Hauptast, auffällige Rindenrisse, eng umpflasterte Baumscheibe, Standort in Zufahrt, <u>1 x Schnitt erforderlich</u>
S 33	Mehlbeere	Sorbus aria	1,42	10	8	x	Vitalität 1	am Stamm ein Anfahrschaden in der Höhe 0,30 m Größe 16 x 40 cm (H x B) einige trockene Feinäste, Beginn einer lichten Krone, Rindenabplatzungen
S 34	Mehlbeere	Sorbus aria	0,47	8	4		Vitalität 0	
S 35	Mehlbeere	Sorbus aria	0,52	8	4		Vitalität 0	
S 36	Mehlbeere	Sorbus aria	0,41	7	3		Vitalität 0	Sehr hoch aufgeastet, der Kronenansatz beginnt bei 4 bis 4,5 m Höhe wegen des Lichtraumprofils, Krone beträgt nur ca. 1/3 der Gesamtbaumhöhe

Nr.	Name / Art		STU	Höhe	Kronen-	Brem.	Vitalität	Erläuterungen
			in	in	durch-	Baum		
			m	m	messer in m	SchVO*		
Bäume / Gärten Lüder-von-Bentheimstraße, angrenzend an das Caritasgelände und St. Joseph Stift								
G 1	Kirschlorbeer (5-stämmig)	Prunus spec.	5 x je 0,50	6	7	.	Vitalität 0	dichte Krone, 5-stämmig
G 2	Spitzahorn	Acer platanoides	1,88	18	12		Vitalität 1	nur einseitig nach Nordwesten ausgebildete Krone infolge Lichtkonkurrenz, unbeeinflusster Gartenstandort, jüngere kritische Starkastschnitte in der Höhe von bis zu 3 m Durchmesser 20 bis 25 cm
G 3	Spitzahorn	Acer platanoides	1,8	18	10		Vitalität 2	„stark“ einseitige Belaubung nach Südwesten infolge Lichtkonkurrenz, Baumhöhlen infolge von Astschnitten am Stamm
G 4	Spitzahorn	Acer platanoides	1,25	18	10		Vitalität 2	sehr lückige Krone, 30 Grad Schiefstellung des Haupttriebs nach Südosten, nur ¼ der Krone entwickelt infolge Lichtkonkurrenz
G 5	Spitzahorn	Acer platanoides	0,56	6	7		Vitalität 0	ab 2 m Höhe als 8-triebiger Kopfbaum durchgewachsen
G 6	Fichte	(Picea abies)	1,41	20	8		Vitalität 1	leichte Lücken im Kronen-Starkastbereich
G 7	Haselnuss, Stammbusch, mehrstämmig	Corylus avellana	0,20 bis 0,3	8	6		Vitalität 0	
G 8	Goldregen, Großstrauch	Laburnum alpinum spec.	6 x 0,5	7	6		Vitalität 0	einige trockene Äste
G 9	Japanische	Zelkova serrata	1,5	12	10		Vitalität 1	leicht lückige Krone
G 10	Apfel	Malus spec.	0,92	6	5		Vitalität 0	
G 11	Kastanie	Aesculus hippocastanum	1,16	10	10		Vitalität 0	kompakte gute Krone, in den letzten Jahren überpflasterte Baumscheibe (vormals Schotterfahrbahn), danach rückseitige gepflasterte PKW-Erschließung)

Nr.	Name / Art	STU in m	Höhe in m	Kronen- durch- messer in m	Brem. Baum SchVO*	Vitalität	Erläuterungen
-----	------------	----------------	-----------------	----------------------------------	-------------------------	-----------	---------------

**Bäume auf dem Gelände der Caritas**

C 1	Weide	Salix caprea	1,1	9	10		Vitalität 0	ab 1 m Höhe 4-stämmiger Wuchs, breit ausladend
C 2	Rotdorn , Baumgruppe (5 St)	Crataegus monogyna	gleichalte Jung- bäume	4	1 (je Baum)		Vitalität 1	untypischer hochgewachsener Habitus, dicht stehende Bäume durch Lichtmangel beeinträchtigt, geringe Stammstärken
C 3	Zierkirsche	Prunus serrulata	1,05	7	6		Vitalität 1	ab 2,5 m Höhe Veredelungsstelle mit 8 Haupttrieben, leichte Trockenanzeichen in der Krone, Insektenbefall der Blätter (Fraßspuren), Schnittarbeiten sind erforderlich
C 4	Weide, mehrtriebzig ab 2 m Höhe	Salix caprea	0,78	8	6		Vitalität 0	
C 5	Zierkirsche	Prunus serrulata	0,75	8	8		Vitalität 0	<u>in 2 m Höhe Gurtband des Dreibocks in den Stamm eingewachsen, unkritische V-Verzweigung; die Rest- Gurtbänder sind im Rahmen der Pflege zu entfernen</u>
C 6	Walnuss	Juglans regia	0,65	6	8		Vitalität 0	im Rahmen der Pflegearbeiten ist <u>der alte Dreibock zu entfernen</u>
C 7	Kirsche, mehrstämmig ab 50 cm Stammhöhe	Prunus serrulata	0,47 0,63 0,47	7	8		Vitalität 1	Anzeichen von Trockenschäden, lichte Partien in der Krone, <u>Reibäste</u> (am Gebäude der Caritas) <u>entfernen</u>
C 8	Zierapfel	Malus spec.	0,37		5		Vitalität 0	im Rahmen der Pflegearbeiten ist <u>der Dreibock zu entfernen</u>
C 9	Buche	Carpinus betulus	0,62	7	6		Vitalität 0	ab 2 m Höhe Ansatz einer gleichmäßigen Kronenentwicklung
C 10	4 x Felsenbirne	Amelachier spec.	(4 x) 0,25	4	2,5		Vitalität 0	Zierbaum , Neupflanzung

Nr.	Name / Art		STU in m	Höhe in m	Kronen- durch- messer in m	Brem. Baum SchVO*	Vitalität	Erläuterungen
Bäume auf dem Gelände des St. Joseph Stift								
1	Rotbuche	Fagus sylvatica	1,4	14	6	x	Vitalität 1	Einseitige schmale hohe Kronenausbildung, da direkt an der Gebäudemauer stehend, am Stammansatz sind aufgehört über OK Gelände eine auffällige Wurzelentwicklung zu erkennen wegen des schmalen Pflanzstreifen zwischen Gebäudemauer und Einfassung mit Hochborden
2	Esche	Fraxinus excelsior	0,4	9	8		Vitalität 0	Baumscheibe ist durch Anpflasterungen eingeengt
3	Amberbaum	Liquidambar styraciflua	1,5	14	10	x	Vitalität 0	1 x Ast-Scheuerstelle im Starkastbereich, freier Stand, gute Böden, <u>Astscheuerstelle ist durch Baumkletterer zu begutachten</u>
4	Akazie	Robinia pseudoacacia	0,8	13	10		Vitalität 0	freier Stand, guter Boden
5	Götterbaum	Ailanthus altissima	3,1	20	20	x	Vitalität 1	auffällig sind oberflächennahe Wurzeln, die im umgebenden Rasen gut erkennbar sind. Zur Zeit sind keine weiteren Schnittarbeiten erforderlich
6	Ginko	Ginkgo biloba	0,8	12	6		Vitalität 0	
8	Amerikanischer Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera	2,3	20	20	x	Vitalität 1	in 8 m Höhe V-Vergabelung, darüber ist 1 x eine ca. 3 m langer Sicherung mit Gurt als Schutzmaßnahme angebracht worden
9	Tanne / Gruppe 5 St.	Abies spec.	1,7 1,2 0,9 1,9 1,7	16	6 - 8		Vitalität 1	In 2024 nicht mehr vorhanden Die Stämme weisen unkritischen Efeubewuchs bis unterschiedliche Höhe auf (1 x 5 m, 3 x 7m, 1 x 10 m Höhe)
10	Sommer-Eiche, Stiel- Eiche	Quercus robur	3,2	16	7	x	Vitalität 2(3?)	starke Trockenastentwicklung im Kronenrandbereich. <u>Es sind Entlastungsschnittarbeiten vor allem im oberen Kronenbereich durch einen Baumkletterer erforderlich, ein Hebebühneneinsatz wird nicht empfohlen. Es ist die Kontrolle in der Krone von älteren Starkastschnittstellen erforderlich und in ca 3,5 m Höhe sind alte Schnittwunden zu sichten, die nicht überwallt sind, und die am Rand Rindenabrisse und Pilzbefall zeigen</u>

Nr.	Name / Art		STU in m	Höhe in m	Kronen- durch- messer in m	Brem. Baum SchVO*	Vitalität	Erläuterungen
11	Sommer-Eiche, Stiel- Eiche	Quercus robur	3,5	20	16	x	Vitalität 1	nur geringfügig lichte Krone, Verzweigung in Höhe von 3 m offensichtlich unkritisch. <u>Es ist die Klärung am Baum durch einen Baumkletterer erforderlich, ob unter dem nach Nordwesten liegenden früheren Astschnitt ein Versorgungsschatten entstanden ist</u>
12	Vogelbeere	Sorbus aucuparia	0,7	6	5		Vitalität 1	
13	Sommer-Eiche, Stiel- Eiche	Quercus robur	2,6	20	11	x	Vitalität 1	Krone lückig, aber stabil in der Statik für einen alten Baum, 3 x alte Schnittstellen, <u>weiterer Aufschluss über die Schadensfreiheit der Schnittstellen werden durch den Baumkletterer erwartet</u>
15	Eibe mehrstämmig	Taxus baccata	1,2	5	8		Vitalität 1	
16	Gleditschie	Gleditsia triacanthos	2,2	20	18	x	Vitalität 1	lichte Krone, einige trockene Äste, <u>es sind wenige Schnittarbeiten bis Astdurchmesser 8 cm durchzuführen, ferner ist mittig ein Leitast abgestorben und muss entfernt werden</u>
17	Robinie	Robinia pseudoacacia	0,5	6	10		Vitalität 0	
18	Nelken-Kirsche, mehrstämmig	Prunus serrulata 'Kanzan'	0,7 / 1,8 / 0,9	8	10	x	Vitalität 1	Viele Schnittstellen, teils Starkastschnitte mit der Reaktion Schnittastrieben. Die alte Starkast-Schnittstellen haben Durchmesser von 20 bis 30 cm
19	Edelkastanie	Castanea sativa	1,8	8	14	x	Vitalität 1	guter Boden, breit ausladende tiefe Krone (Durchmesser 16 m). Einige trockene Äste im unteren Kronenbereich (wegen Verschattung) <u>Schnittarbeiten von einigen wenigen schwachen Ästen vom Durchmesser ca. bis 8 cm sind erforderlich.</u>
20	Nelken-Kirsche	Prunus serrulata 'Kanzan'	1,4	8	8	x	Vitalität 2	ab 1 m Höhe mehrere Haupttriebe, Befall von Molinia Krankheit, 1 x Astausbruch im oberen Kronenbereich. <u>Schnittarbeiten sind erforderlich</u>
keine Nr.	Großstrauch, Blutpflaume	Prunus cerasifera "Nigra"		5	6		Vitalität 0	



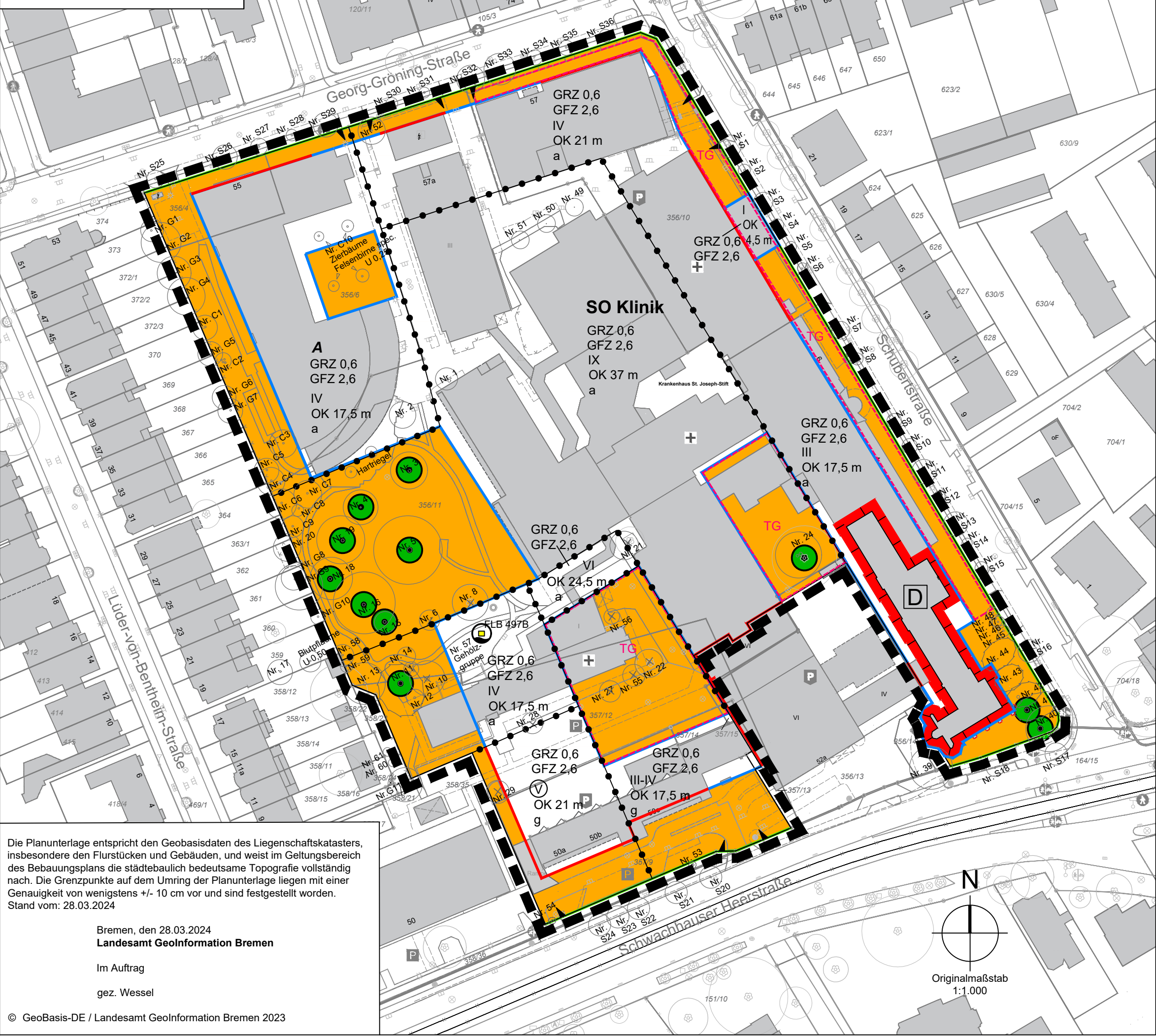
Nr.	Name / Art		STU in m	Höhe in m	Kronen- durch- messer in m	Brem. Baum SchVO*	Vitalität	Erläuterungen
21	Ginko	Ginkgo biloba	1,3	14	7	x	Vitalität 0	Schiefstand um ca. 20 Grad wegen Lichtreduzierung durch beengten Stand in einer Gebäudenische
22	Sumpf- zypresse	Taxodium distichum	1,7	11	7	x	Vitalität 1	am Kopf der Krone wurde der Leittrieb eingekürzt, Schnitt vom Durchmesser ca. 30 cm, beginnende Ausbildung einer Sekundärkrone, <u>temporäre Beeinträchtigung der Baumscheibe durch die Baustelleneinrichtung (Bauwagen direkt unter der Krone bzw. auf der Baumscheibe) in der Folge kommt es zur reduzierten Bewässerung des Baumes</u>
24	Zypresse, zweistämmig	Taxodium distichum	2,4 u. 2,9	ca. 25	13	x	Vitalität 0	wenige kleine trockene Äste in der Krone. Es gibt oberflächennah verlaufende z.T. auf dem Rasen sichtbare Hauptwurzeln mit Längen von mind. 7 m, die sternförmig rings um den Baum verlaufen. <u>Aktuell existiert nach Südosten im Abstand von 3,5 m vom Stamm eine mit Spundwänden gesicherte Baugrube (Tiefe ca. 4 m). Der hergestellte Abstand der Baugrube von 3,5 m zum Stamm ist zu gering. Zwei Hauptwurzeln davon wurden offensichtlich gekappt. Die Anforderungen aus der Vitalitätsbewertung für diesen Baum (2017), die auf die erforderliche Herstellung eines Wurzelschutzvorhangs und einer über die Dauer der Baugrube einzurichtenden Dauerbewässerung, ist bei der Baustelleneinrichtung nicht erfüllt. Der Mindestabstand der Grube von 10 m zum Baumstamm wurde nicht eingehalten. Dringend erforderlich sind Schutzmaßnahmen der Baumscheibe und eine Bewässerung der Baumscheibe</u>
27	Esche	Fraxinus excelsior	0,4	9	5,5		Vitalität 0	
28	Esche	Fraxinus excelsior	0,4	9	5,5		Vitalität 0	
29	Buche	Fagus sylvatica	0,75	6	5,5		Vitalität 0	Anfahrsschäden im Kronenbereich, <u>Nachschnitt der beschädigten Äste erforderlich (Südwesten)</u>

Nr.	Name / Art		STU in m	Höhe in m	Kronen- durch- messer in m	Brem. Baum SchVO*	Vitalität	Erläuterungen
34	Kastanie	Aesculus hippocastanum	3,3	24	12	x	Vitalität 0	kein Baumschutz während der aktuellen Baumaßnahme (insbesondere 4.12 der DIN „Schutz des Wurzelbereichs von Bäumen bei befristeter Belastung“. Der Schutz der Baumscheibe im Kronenbereich mit Zaunelementen ist unzureichend. Im Bereich der Baumscheibe wurde u.a. eine Baustraße aus nicht zulässigem Bauschutt-/Recyclingschotter aufgeschüttet. Die Baumscheibe wird regelmäßig mit LKW befahren. <b>Dringend erforderlich sind Schutzmaßnahmen der Baumscheibe und eine Bewässerung der Baumscheibe.</b>
39	Linde	Tilia cordata	1,9	22	12	x	Vitalität 0	kein Baumschutz während der aktuellen Baumaßnahme, Zaunelemente wurden verstellt, Materiallagerung im Kronenbereich/ Baumscheibe, keine Bewässerungsmaßnahmen während der seit Monaten offenen Baugrube (Wirkung ist wie Grundwasserabsenkung). Der Baum zeigt bereits verfrühten Blattverfärbung und Trockenstress. <b>Dringend erforderlich sind Schutzmaßnahmen der Baumscheibe und eine Bewässerung der Baumscheibe.</b>
40	Ulme	Ulmus glabra	3,9	20	13	x	Vitalität 1	Kronenwachstum in Richtungen der Straßenkreuzung wegen Lichtkonkurrenz, seit Jahrzehnten weitgehend unbeeinträchtigter Standort, <u>im Rahmen von Pflegemaßnahmen Schnitt von wenigen trockenen Ästen, Durchmesser der Äste max. 10 cm</u>
41	Ulme	Ulmus glabra	3,4	20	14	x	Vitalität 1	unkritische V-Verzweigung in 4 m Höhe, wegen Lichtkonkurrenz am Gebäude Kronenwachstum in zwei Richtungen, 1-2 Äste trocken, <u>Entlastungsschnitt nur im Kronenrandbereich</u>

Nr.	Name / Art		STU in m	Höhe in m	Kronen- durch- messer in m	Brem. Baum SchVO*	Vitalität	Erläuterungen
42	Ulme	Ulmus glabra	1,7	20	12	x	Vitalität 1 (2)	unkritische V-Verzweigung in 4 m Höhe, Efeubewuchs bis 12 m Höhe, Kronenwachstum in zwei Richtungen wegen Lichtkonkurrenz direkt am Gebäude, <u>Entlastungsschnitt der überhängenden Krone im Straßenbereich erforderlich</u>
43	Ulme	Ulmus glabra	2,2	20	8	x	Vitalität 1	unkritische V-Verzweigung in 6 m Höhe,
44	Ulme	Ulmus glabra	2,2	20	13	x	Vitalität 0	unkritische V-Verzweigung in 8 m Höhe, Kronen-
45	Ginkgo	Ginkgo biloba	0,4	9	3		Vitalität 0	
46	Ginkgo	Ginkgo biloba	0,5	9	3		Vitalität 0	
47	Ginkgo	Ginkgo biloba	0,4	9	3		Vitalität 0	
48	Ginkgo	Ginkgo biloba	0,7	8	3		Vitalität 0	
49	Robinie	Robinia pseudoacacia	0,7	5	3		Vitalität 0	Hof Ambulante Klinik, Kopfbaumschnitt
50	Robinie	Robinia pseudoacacia	0,6	5	3		Vitalität 0	Hof Ambulante Klinik, Kopfbaumschnitt
51	Robinie	Robinia pseudoacacia	0,8	4	2		Vitalität 0	Hof Ambulante Klinik, Kopfbaumschnitt
52	Hainbuche	Carpinus betulus	0,5	7	8		Vitalität 0	kompakte Krone
53	Akazie	Acacieae spec.	0,2	5	1			Neupflanzung
54	Amberbaum	Liquidambar styraciflua	0,35	5	5			Neupflanzung
55	Ulme	Ulmus procera	0,72	5	5		Vitalität 0	
56	Apfel	Malus spec.	0,4	4	3,5		Vitalität 0	
57	Vogelkirsche, Stechpalme	2 x Sorbus aucuparia, 1x Ilex spec.	3 x 3,5	6	6		Vitalität 2	Gehölzgruppe, Krone eingekürzt / stark beschnitten, im Schatten der Großbäume
58	Eibe	Taxus baccata	0,62	6	5		Vitalität 1	ab 2 m Höhe mehrstämmig, Trockenanzeichen, da durch direkt angrenzende Garage beeinträchtigt (Lichteinfall und Niederschlag)
59	Wacholder	Juniperus spe.	0,78	10	2		Vitalität 1	extra schmaler Wuchs durch Lichtkonkurrenz da
60	Rotdorn	Cratageus	0,22	3,5	2			Neupflanzung
61	Rotdorn	Cratageus	0,22	3,5	2			Neupflanzung
keine Nr.	2 x Hartriegel, Großstrauch	Cornus kousa		2,5	2		Vitalität 0	Terrasse im Park, Baumdreiböcke sind zu entfernen
keine Nr	Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus	0,7	8	5		Vitalität 0	Innenhof Altbau



PLANZEICHNUNG



Die Planunterlage entspricht den Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, insbesondere den Flurstücken und Gebäuden, und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsame Topografie vollständig nach. Die Grenzpunkte auf dem Umring der Planunterlage liegen mit einer Genauigkeit von wenigstens +/- 10 cm vor und sind festgestellt worden.  
Stand vom: 28.03.2024

Bremen, den 28.03.2024  
Landesamt Geoinformation Bremen  
Im Auftrag  
gez. Wessel

© GeoBasis-DE / Landesamt Geoinformation Bremen 2023

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung "Klinik" festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbindung "Klinik" dient vorwiegend der Unterbringung medizinischer Dienstleistung und Versorgung sowie der klinikbezogenen Beherbergung, Unterkunft und dem Wohnen. Zulässig sind:
  - Krankenhäuser und sonstige medizinische Anlagen und Einrichtungen,
  - Kliniken für ambulante und stationäre Behandlungen,
  - Gebäude, Räume und Praxen für die der Gesundheit dienenden Berufe sowie Apotheken, Optiken und Hörgeräteakustiken,
  - Gebäude, Räume und Anlagen für die klinikspezifische Fort- und Weiterbildung,
  - Gebäude, Räume und Anlagen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Krankenhäuser sowie für die Seelsorge,
  - der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Verkaufseinrichtungen,
  - Hospize,
  - Hoch- und Tiefgaragen für Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze der Besuchenden, der Patientinnen und Patienten und der Beschäftigten der Nutzungen innerhalb des Sondergebietes sowie
  - die dem Sondergebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen.Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung "A" sind ergänzend Pflegeheime, Einrichtungen für die Kurzzeit- und Tagespflege sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung ihrer Bewohnerinnen und Bewohner dienen, zulässig.
- Der jeweilige untere Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Mitte der Fahrbahnoberkante der vor der jeweiligen Fassade liegenden Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Mittelachse der jeweiligen Fassade.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Aufbauten und Treppenausstiege ist zulässig, wenn diese die maximale zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 2,5 m überschreiten und zur Schwachhauser Heerstraße mindestens 8 m und zu den übrigen Seiten mindestens das doppelte Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abrücken. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie Treppenausstiege, sind einzuhausen.
- In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit den Maßgaben, dass
  - auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind,
  - eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück her angebaut werden muss.
- Für Hauseingangsbereiche ist ein Zurücktreten von den Baulinien auf einer Breite von bis zu 10 m zulässig. Ein Überschreiten von Baulinien und Baugrenzen für Überdachungen von Hauseingangsbereichen ist um bis 2 m zulässig, wenn diese eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m freihalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien für Tiefgaragen ist innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen.
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten für Rettungsfahrzeuge.
- Fahrradabstellanlagen müssen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Schubertstraße einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Nebenanlagen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Regelung des ruhenden Verkehrs sowie Nebenanlagen zum Aufenthalt im Freien.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sonstiges Sondergebiet mit textlich definierter Zweckbestimmung, hier: Klinik

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
GFZ 2,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß  
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß  
V Zahl der Vollgeschosse zwingend  
OK 17 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAUWEISE

Baulinie g geschlossene Bauweise  
Baugrenze a abweichende Bauweise  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

VERKEHRSFLÄCHEN

Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge  
Straßenbegrenzungslinie

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

Flächen für Versorgungsanlagen

Umgrenzung Flächen für Versorgungsanlagen: hier: Trinkwassernotbrunnen mit Bezeichnung (FLB 497B)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen  
A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen mit Bezeichnung (A) sowie Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Bauweisen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Bauliche Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden oder in deren Umgebung erfordern gemäß § 10 Denkmalschutzgesetz Bremen eine denkmalfachliche Abstimmung und Genehmigung durch das Landesamt für Denkmalpflege. Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

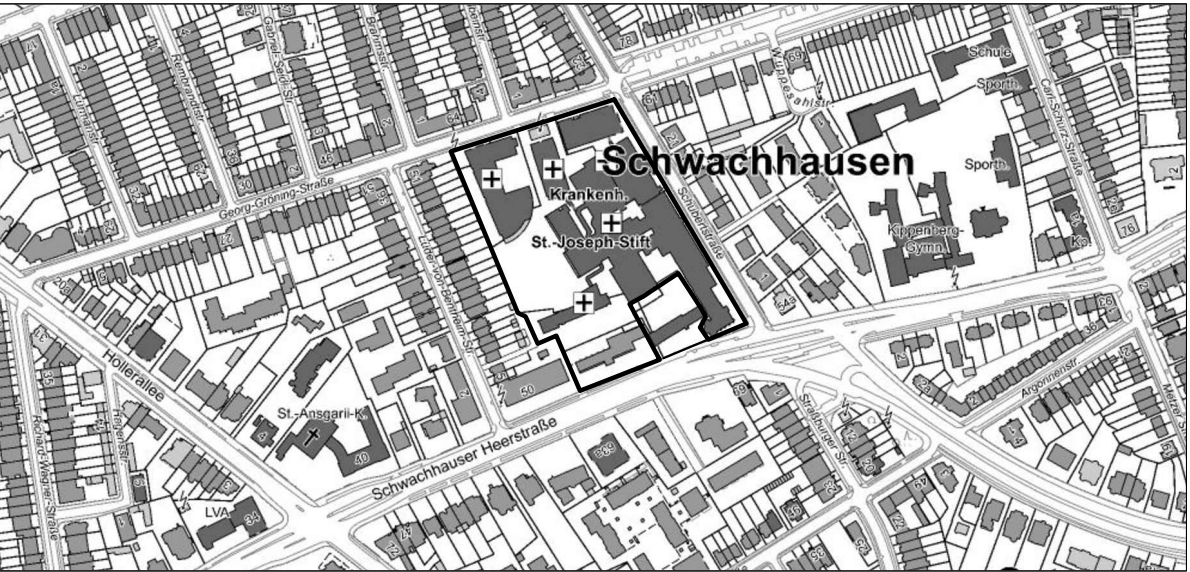
Bei Überschreitung der Höhe von 70 m über NHN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 des LuftVG einzuholen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Bebauungsplan 2500

für ein Gebiet in Bremen-Schwachhausen zwischen Schwachhauser Heerstraße, Lüder-von-Bentheim-Straße, Georg-Gröning-Straße und Schubertstraße

(Bearbeitungsstand: 30.09.2025)



ÜBERSICHTSPLAN

HINWEISE

Sollten bei Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Plangebiet archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bremischen Naturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z. B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Vorfeld von Baumfällungen sind die jeweiligen Bäume mit einer gezielten Höhlenkontrolle im Hinblick auf einen Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei Negativbefund sind die Baumhöhlen zu verschließen. 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.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Planzeichenverordnung (PlanzV)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatG)  
Bremisches Gesetz zur Beschleunigung des Ausbaus von Anlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie (BremSolarG)  
Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) vom 5. Dezember 2002 (BremGBI. S. 647; 2009 S. 298), zuletzt geändert durch Artikel 1 Absatz 9 des Gesetzes vom 27.05.2014 (BremGBI. S. 263)  
Bremisches Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz (MobBauOG)

Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Bremen,.....  
Im Auftrag .....

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Absatz 2 Sätze 1 und 2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich vereinfacht zugänglich gemacht.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Im Auftrag .....

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

.....  
Senatorin  
.....  
Ausfertigung vom  
Präsidenten des Senats  
am .....

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

Planung: Dierks  
Bearbeitet: Lemke/Günther (BPW Stadtplanung)  
30.04.2024 (FÖB/Veröff.);  
30.09.2025 (Ä.n.Veröff.)  
Verfahren: Fahrenholz

Bebauungsplan

2500