

Protokoll

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 129 (VE 129)
für die Errichtung eines Ärztehauses und die Erweiterung des Bettenhauses I auf dem Gelände des St. Joseph-Stifts an der Schwachhauser Heerstraße zwischen Schubertstraße und Lüder-von-Bentheim-Straße in Bremen-Swachhausen**

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:00 Uhr

Anwesend waren:

- | | |
|-------------------|--|
| a) vom Ortschaft | Frau Dr. Mathes
Frau Kahle |
| b) Referent/innen | Herr Dierks (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr – SUBV)
Herr Gesting (Planungsgruppe Gesting Knipping de Vries)
Herr Prof. Dr.-Ing. Haller (SHP Ingenieure GbR)
Herr Dr. Jarchow (Krankenhaus St. Joseph-Stift GmbH)
Herr Lemke, Frau Thies (Planungsbüro BPW baumgart+partner) |

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

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

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

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

¹ Die Präsentation ist als **Anlage 1** diesem Protokoll angefügt.

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

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

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

Herr Prof. Dr. Haller stellt die Verkehrsuntersuchung vor:³

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

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

³ Die Präsentation der SHP Ingenieure ist als **Anlage 3** diesem Protokoll angefügt.

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

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

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

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

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

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

⁴ Die Präsentation von BPW ist als **Anlage 4** diesem Protokoll angefügt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vorsitzende

Protokoll

Dr. Mathes

Kahle

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Referat 63

Dierks