



**Bebauungsplanverfahren 2500
St. Joseph-Stift**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Einwohnerversammlung

28.08.2023

Begrüßung

Torsten Jarchow (Geschäftsführung, St. Joseph- Stift)

Darstellung städtebauliche Situation und Planungsziele

Stefan Dierks (SBMS, Stadtplanung)

Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs

Hr. Schlichtmann u. Hr. Hotho (Kaars | Schlichtmann Planungsgesellschaft)

Erläuterung der Grundzüge des Verkehrskonzepts

Hr. Ruwenstroth (VR Planung GmbH) u. Fr. Fietze (SBMS, Verkehrsprojekte)

Stand und Ablauf des Bauleitplanverfahrens

Katharina Günther und Lars Lemke (BPW Stadtplanung)

St. Joseph-Stift ab 1869



um 1937



um 1974

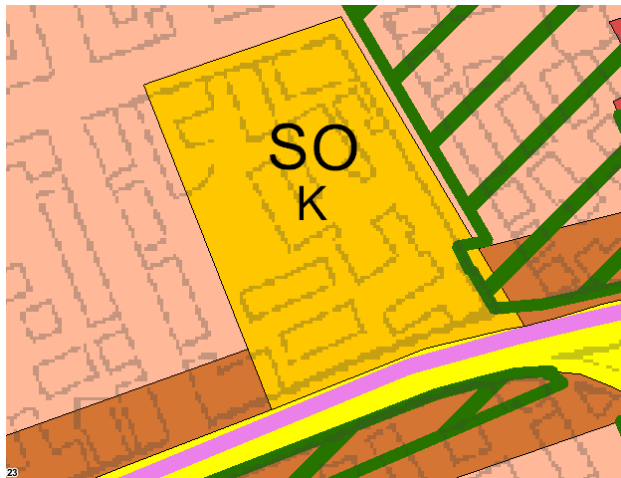


um 2012

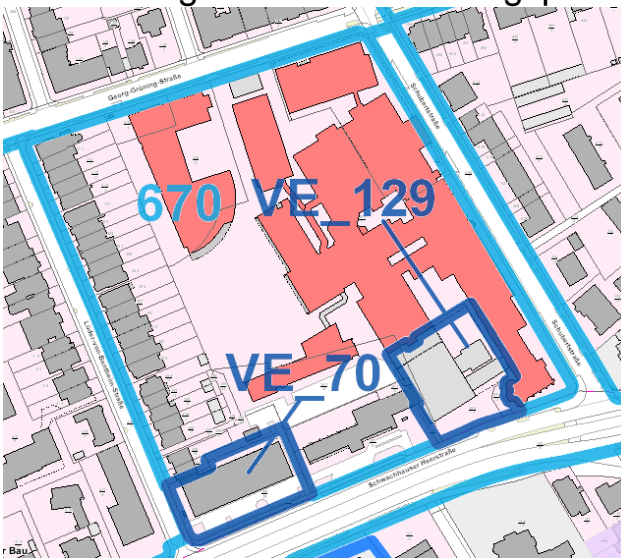


um 2023

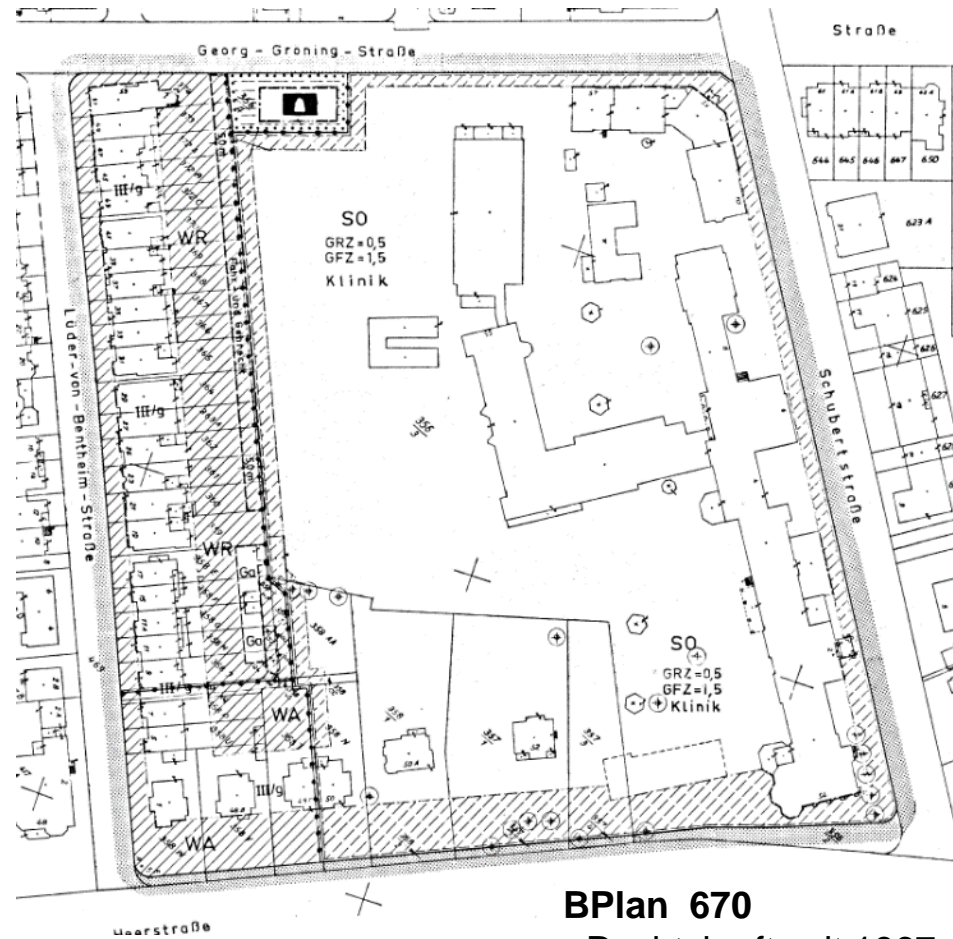
Planungsrechtliche Grundlagen



Darstellung im Flächennutzungsplan



Geltende Bebauungspläne

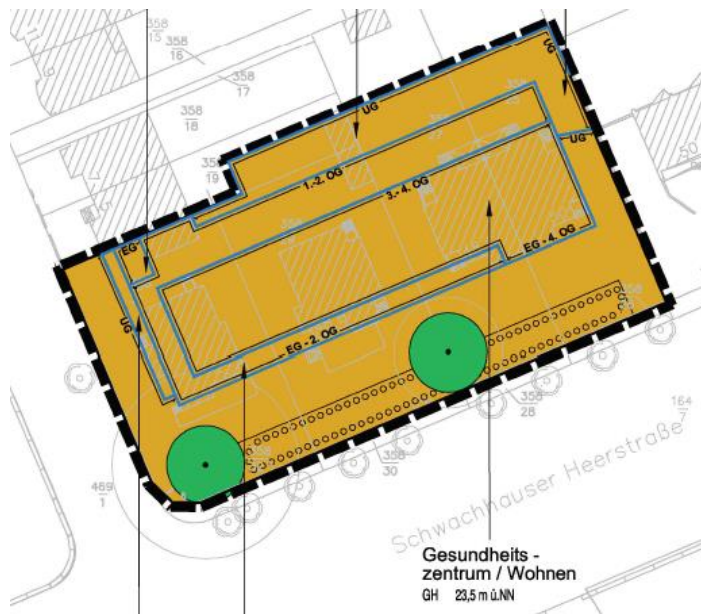


BPlan 670

- Rechtskraft seit 1967
- Regelt Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsrechtliche Grundlagen

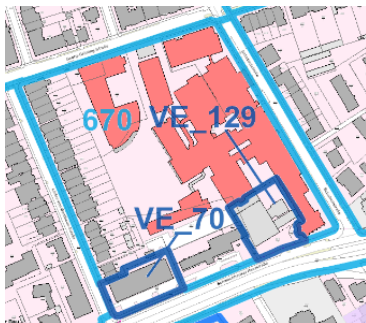
Vorhabenbezogene Bebauungspläne



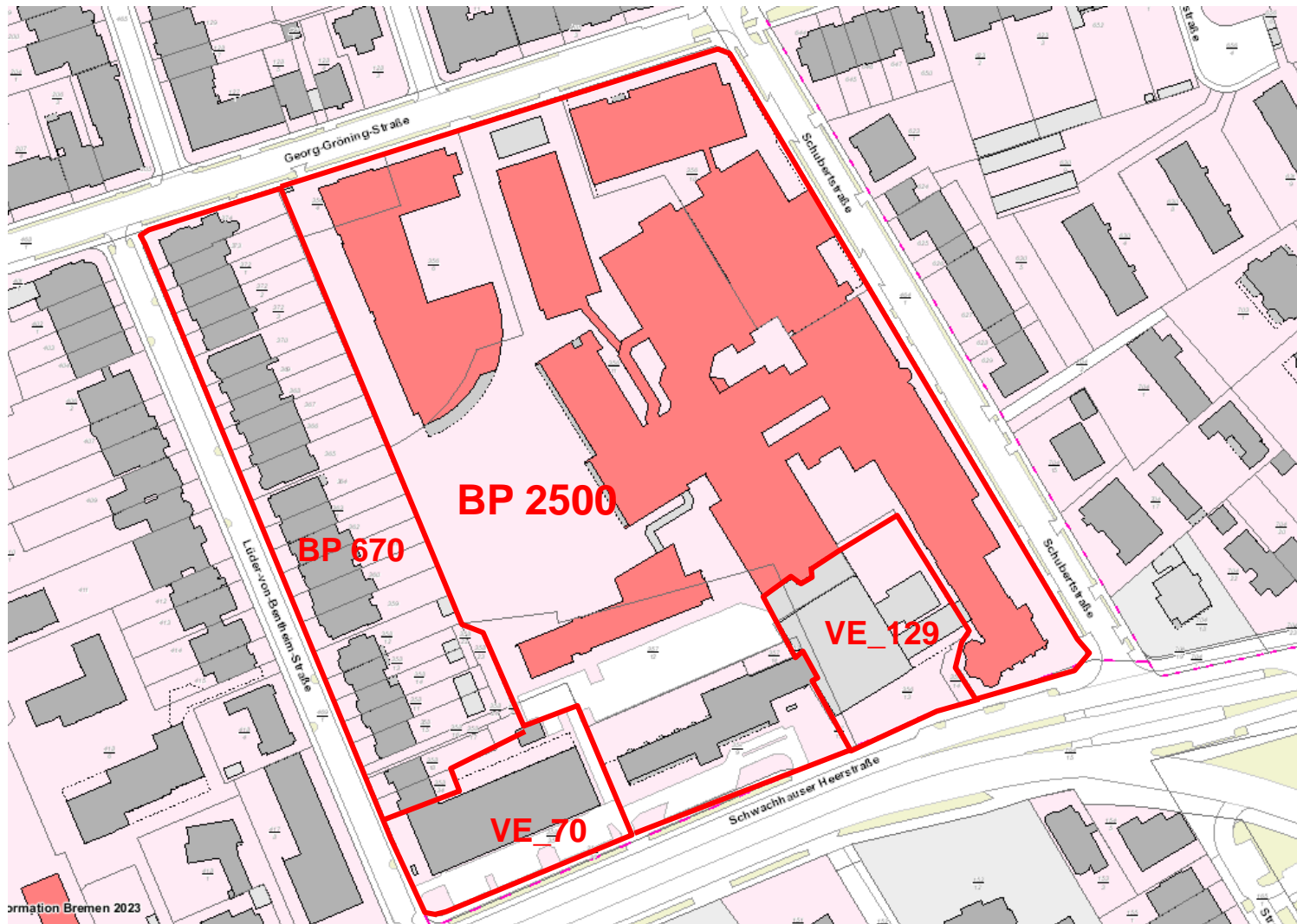
VE 70 Medicum
Rechtskraft seit 2009



VE 129 Ärztehaus St. Marien
Rechtskraft seit 2018



Planungsrechtliche Grundlagen



Information Bremen 2023

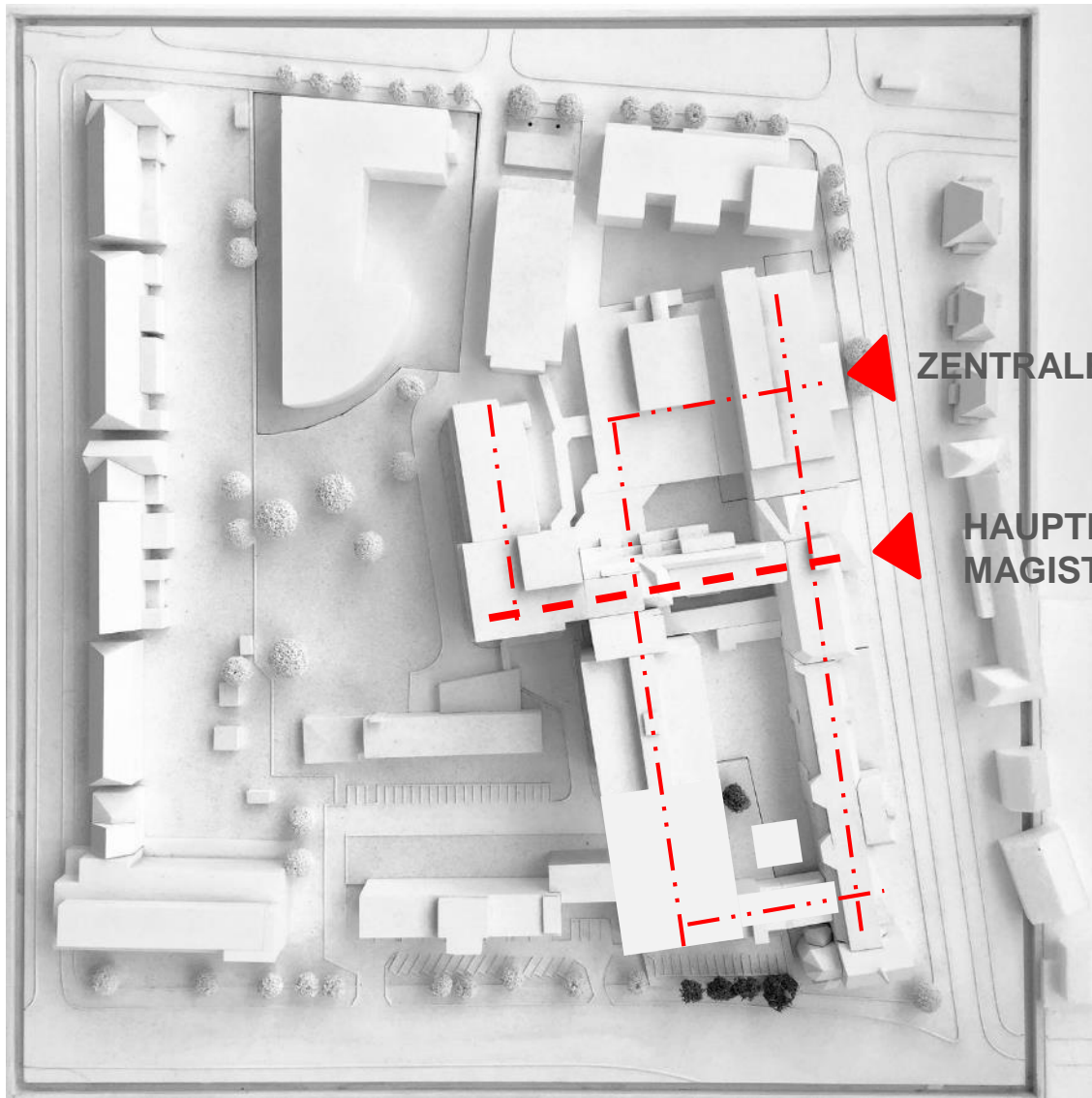
Planungsziele für den BP2500

- **Sicherung der medizinischen Versorgung der Bevölkerung Bremens und der medizinischen Nahversorgung im Stadtteil Schwachhausen.**
- **Gewährleistung ausreichender Erweiterungsmöglichkeiten für krankenhausspezifische Nutzungen.**
- **Grundlage für funktionelle Nutzungsansprüchen und Modernisierung entsprechend der zukünftigen Anforderungen des Krankenhausstandortes.**
- **Sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung.**
- **Verbesserung der Verkehrssituation.**
- ...



Krankenhaus
St. Joseph-Stift Bremen

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

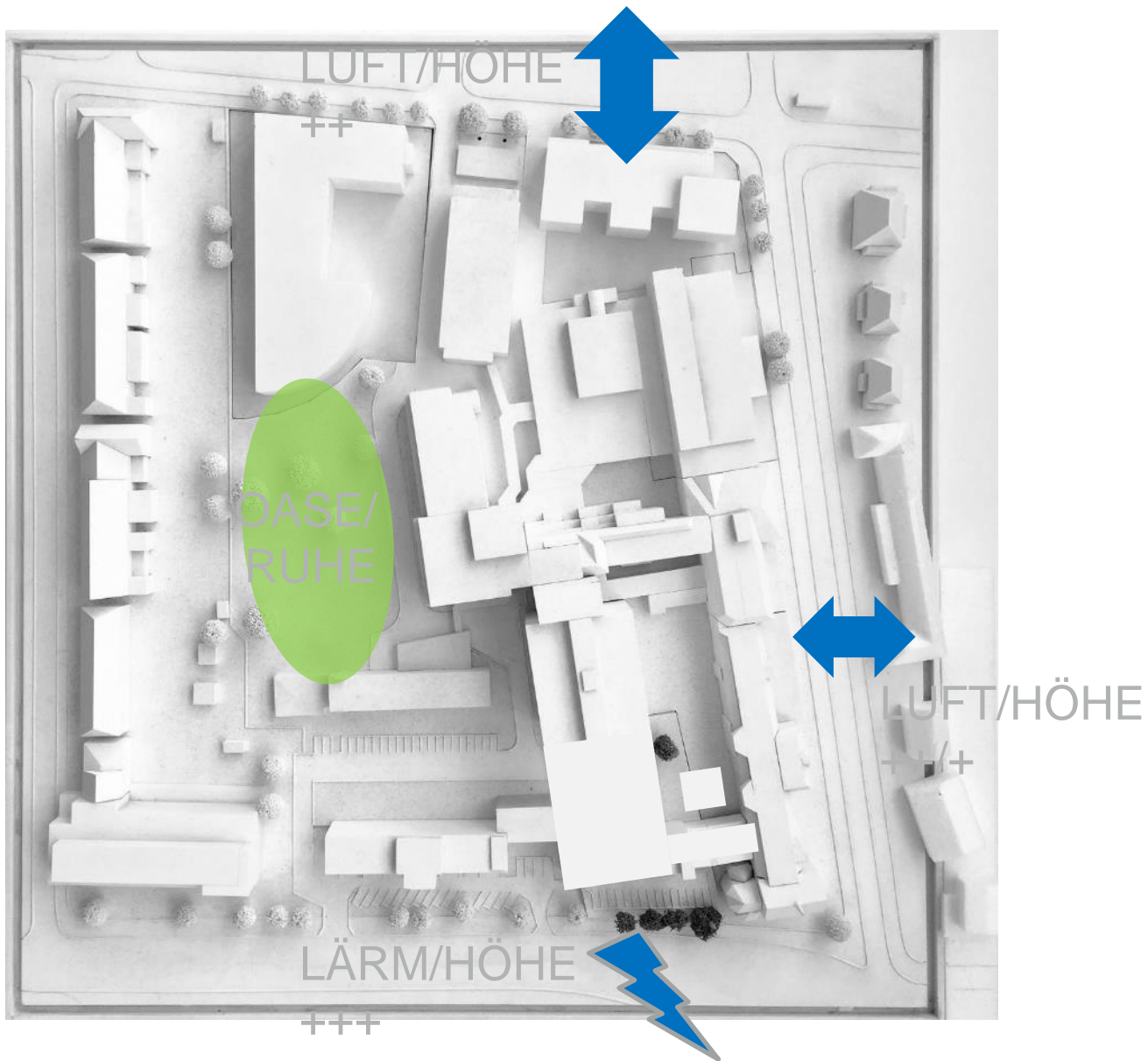


ZENTRALE NOTAUFNAHME

**HAUPTINGANG
MAGISTRALE / INNERE ERSCHLIESSUNG**

BESTANDSSTRUKTUR / INNERE ZWÄNGE

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

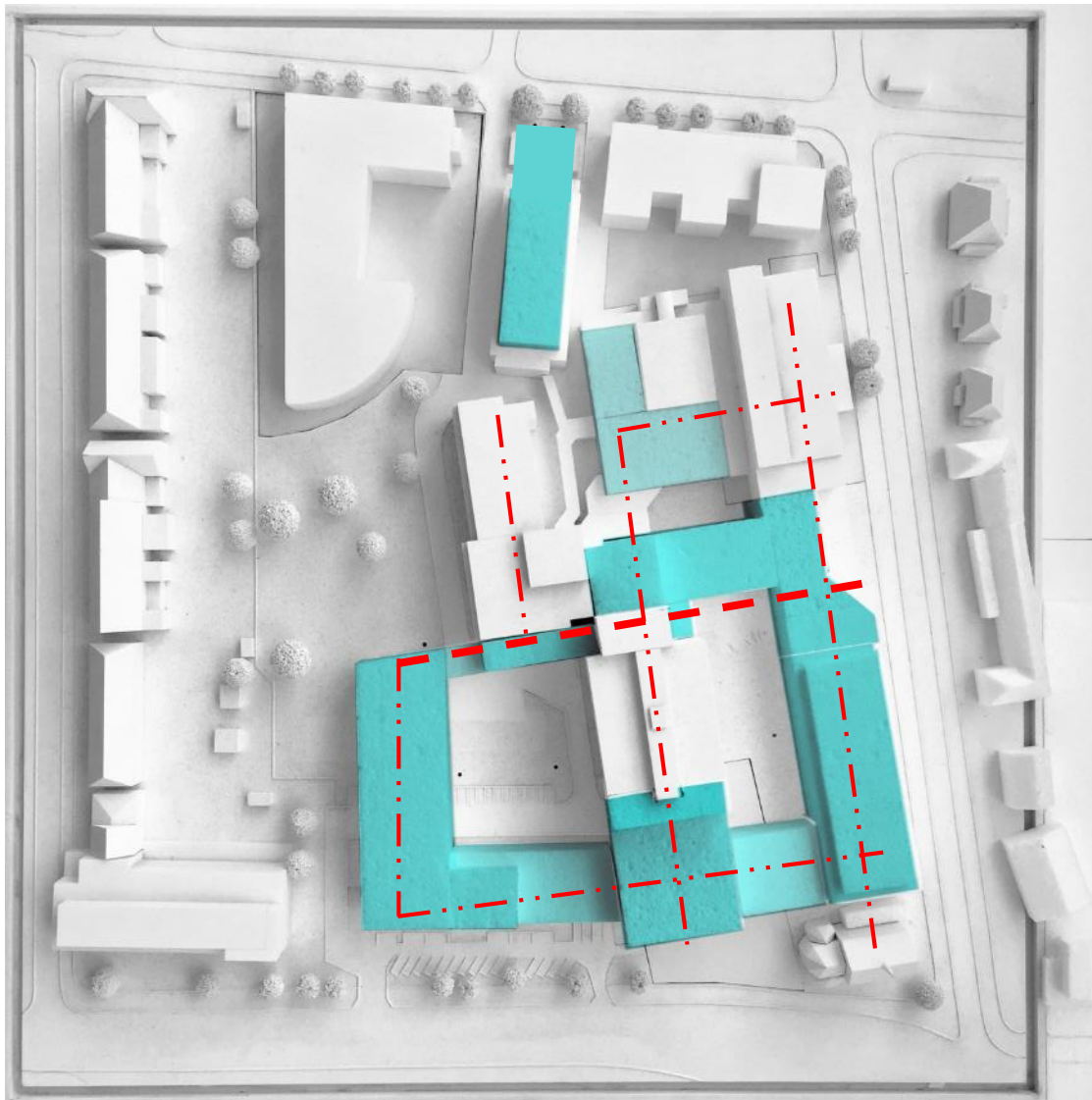


GRUNDLAGE DER ÜBERLEGUNGEN STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

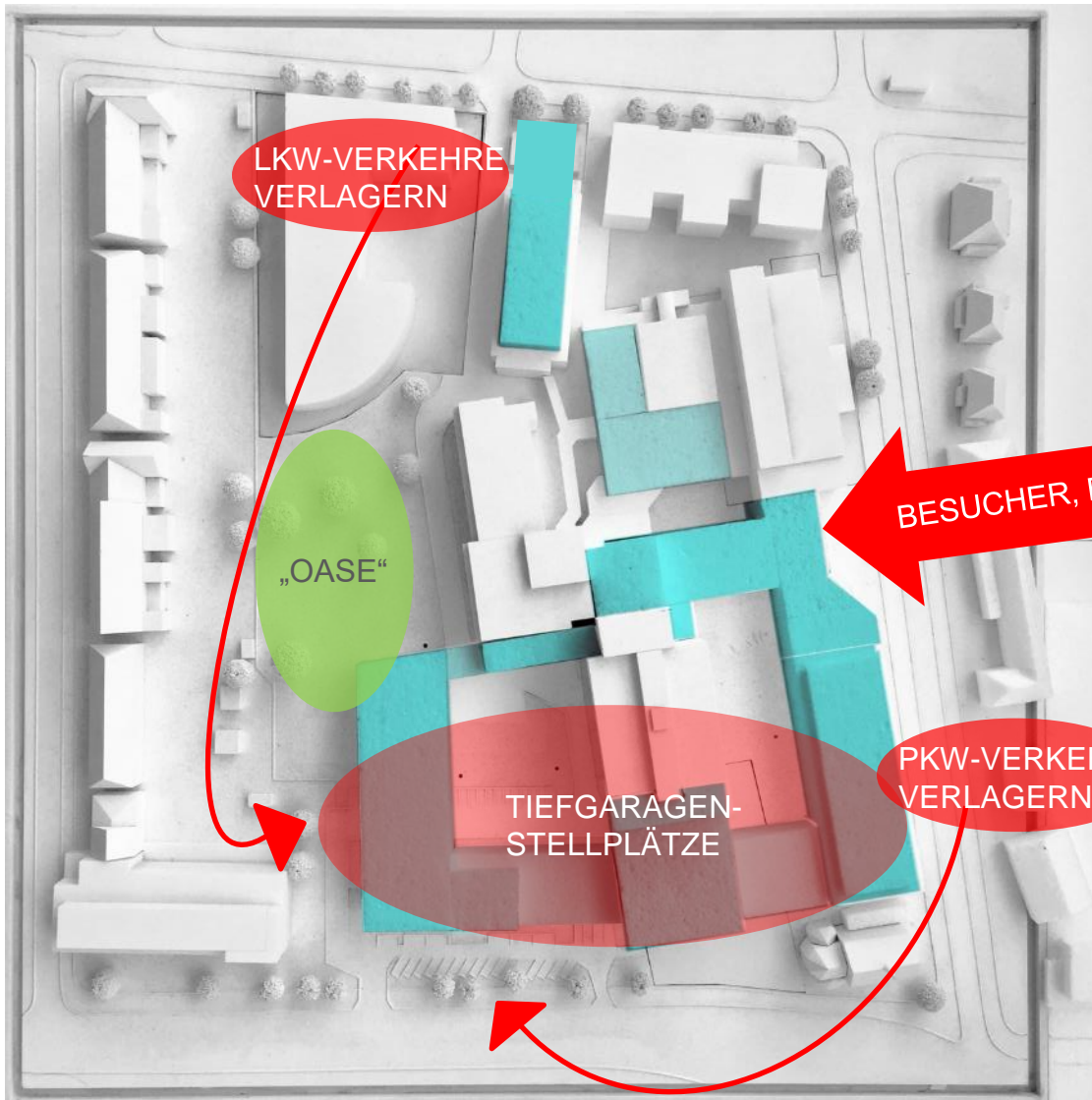


ZUKUNFTSPERSPEKTIVE AUF BASIS DER BESTANDSAUFNAHME

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG



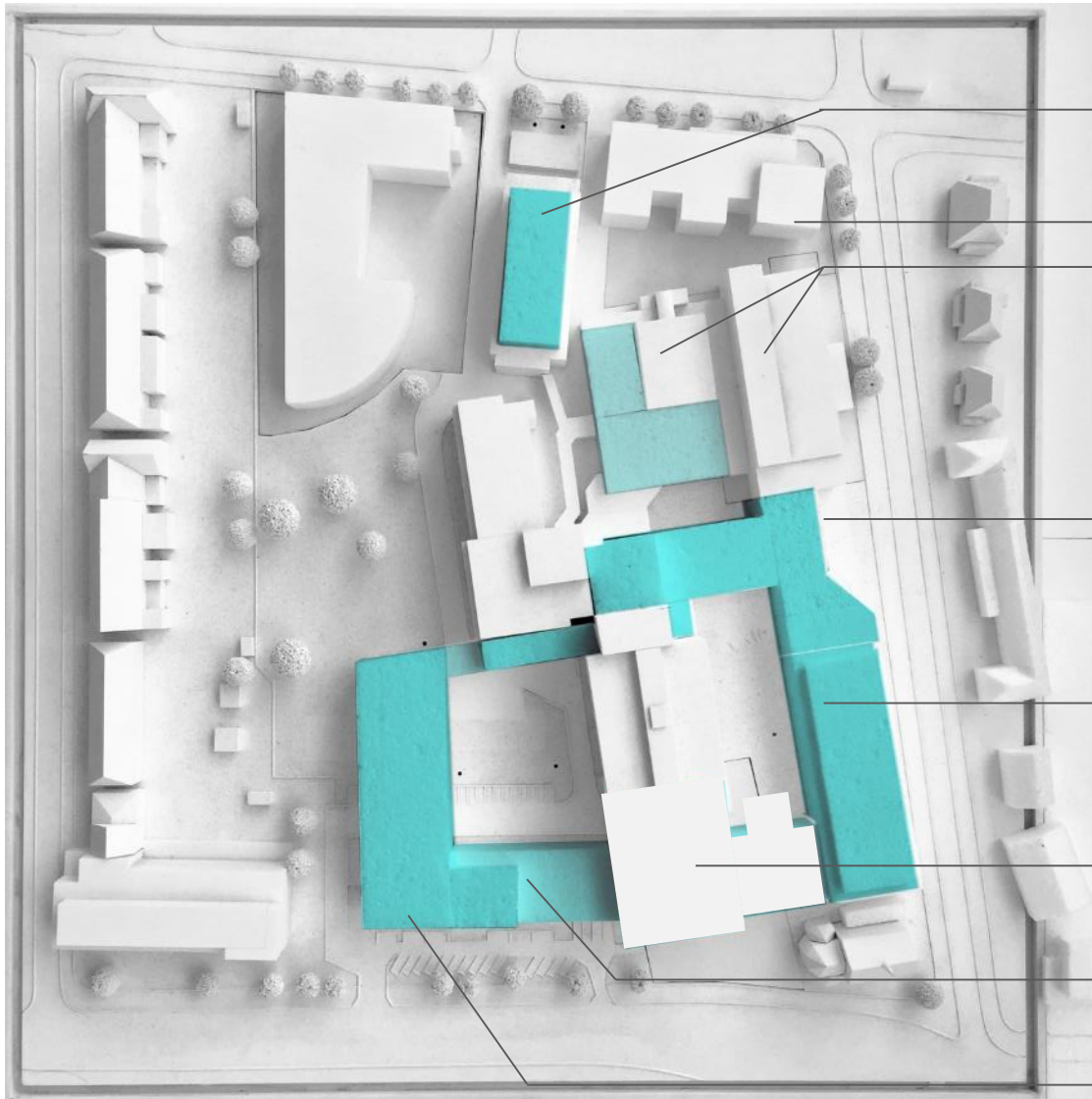
INNERE ERSCHLIESSUNG ERGÄNZEN STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG



ERGEBNIS DER STÄDTEBAULICHEN ABSTIMMUNG

- UMVERLEGEN VER- UND ENTSORGUNG VON DER GEORG-GRÖNING ZUR SCHWACHHAUSER HEERSTRASSE
- VERKEHRE AN DER SCHWACHHAUSER HEERSTRASSE ABFANGEN, DURCH ZUSÄTZLICHE STELLPLATZANGEBOTE – MOBILITÄTSHAUS
- VERKEHRE SCHUBERTSTRASSE AUF NOTFALLTRANSPORTE UND ZUWEGUNG ÄRZTEHAUS II BEGRENZEN

VERKEHRLICHE SITUATION STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG



**ENERGIEZENTRALE/
VERWALTUNG**

ÄRZTEHAUS

OP-UND

BEHANDLUGSTRAKT

**HAUPTINGANG
MAGISTRALE**

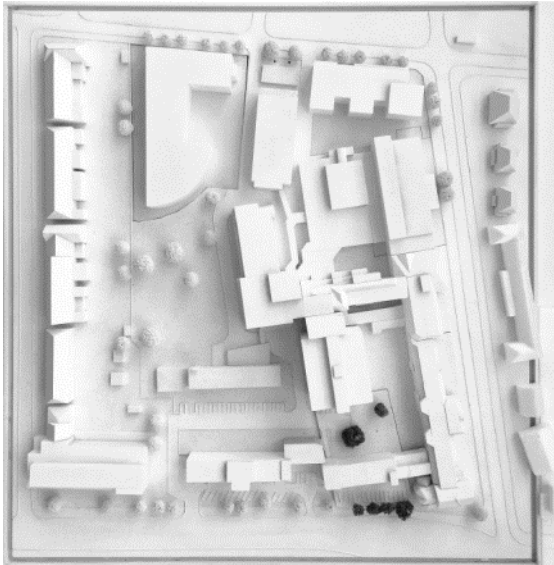
ZENTRALE AMBULANZEN

ÄRZTEHAUS

MOBILITÄTSHAUS

**VER- UND ENTSORGUNG/
MEDIZINISCHER PLATZHALTER**

**ZUKÜNFTIGE FUNKTIONEN
STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG**



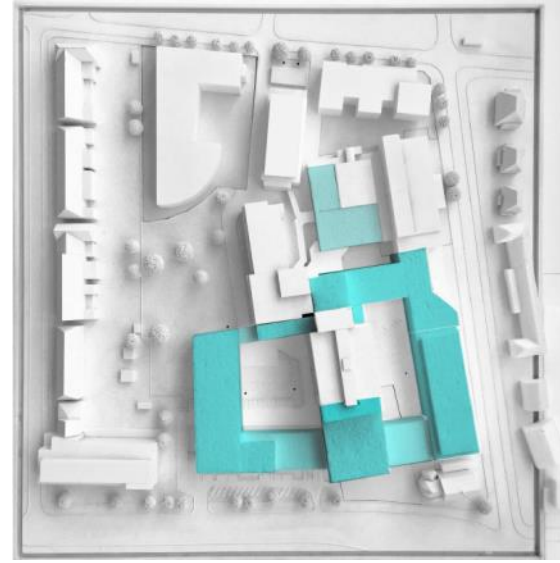
Ist-Zustand



**Neues Ärztehaus
VE_129**

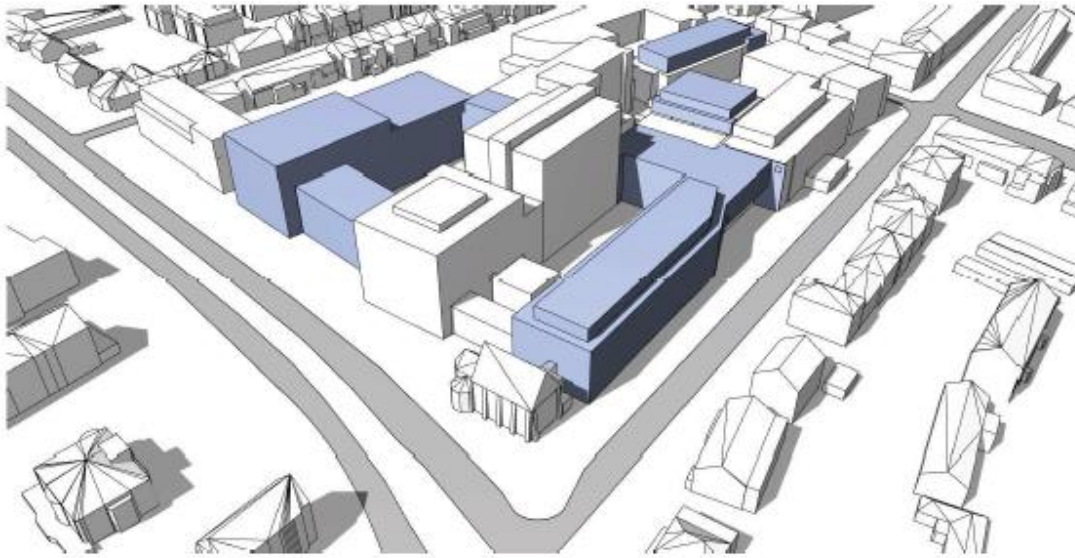


**Erste Maßnahme
neuer BP_2500**

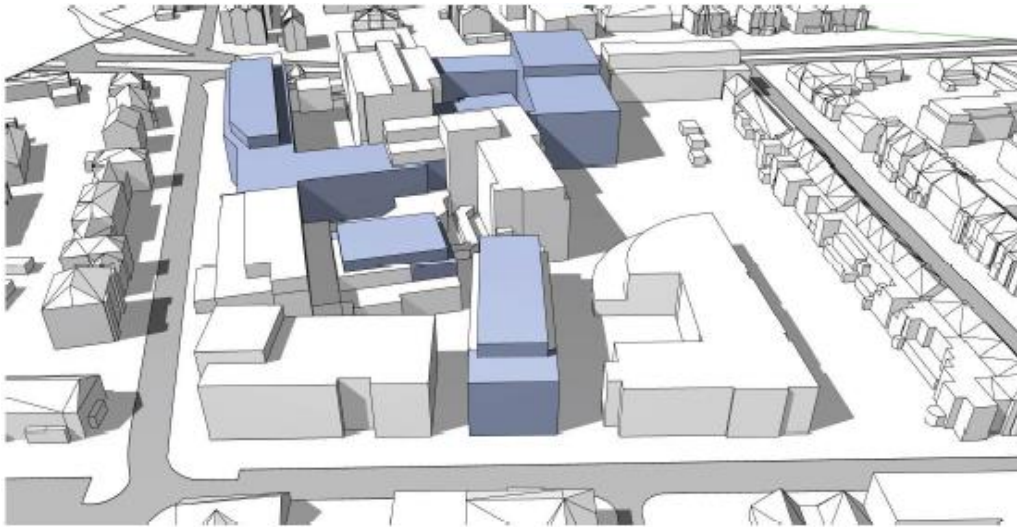


**Mögliche langfristige
Entwicklung BP_2500**

**SCHRITTWEISE UMSETZUNG
STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG**

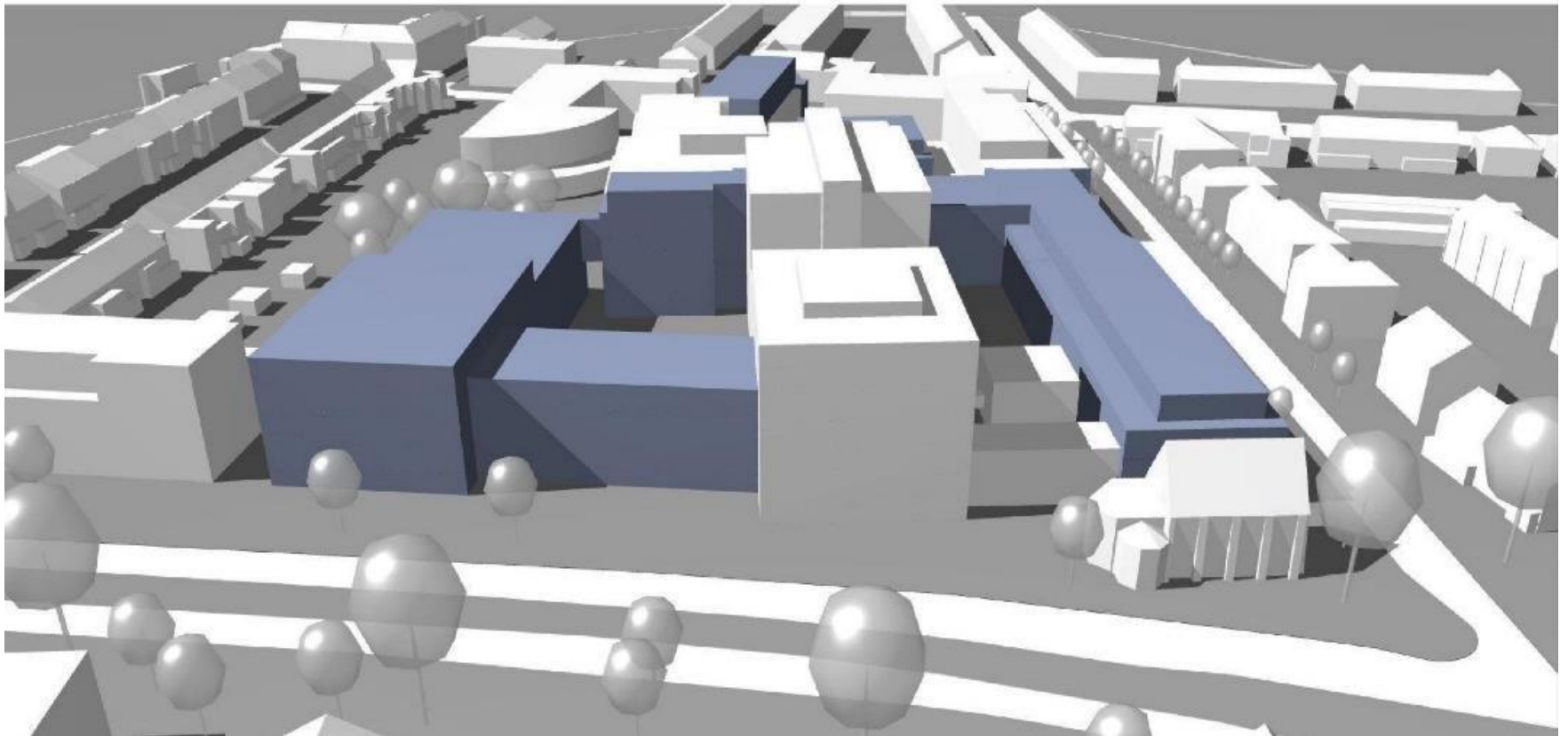


**Blick von der
Schwachhauser Heerstraße**



**Blick von der
Georg-Grönig-Straße**

**STUDIE DER BAUVOLUMEN
STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG**



SCHWACHHAUSER HEERSTRASSE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

BESTAND

im Bebauungsplangebiet
(2023)

ZIELPLANUNGS-

“SOLL“ im
Bebauungsplangebiet
nach Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz

ZIELPLANUNGS

BEDARF „REAL“
im Gesamtgebiet Krankenhaus
nach VR Planungs GmbH

ZIELPLANUNGS-

BILANZ
im Gesamtgebiet
Krankenhaus
Planung
Kaars | Schlichtmann +
Berechnung VR-Planung

225

282

405

447

STELLPLATZBILANZ

Bebauungsplan 2500 – Klinikgelände St. Joseph-Stift (verkehrliche Untersuchung)

Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Hr. Ruwenstroth

SBMS, Ref. Verkehrsprojekte, Fr. Fietze

Anlass und Inhalt der Verkehrsuntersuchung (VU)

Anlass

Aufstellung Bebauungsplan 2500 – städtebaul. Weiterentwicklung

St.-Joseph-Stift

Ziel

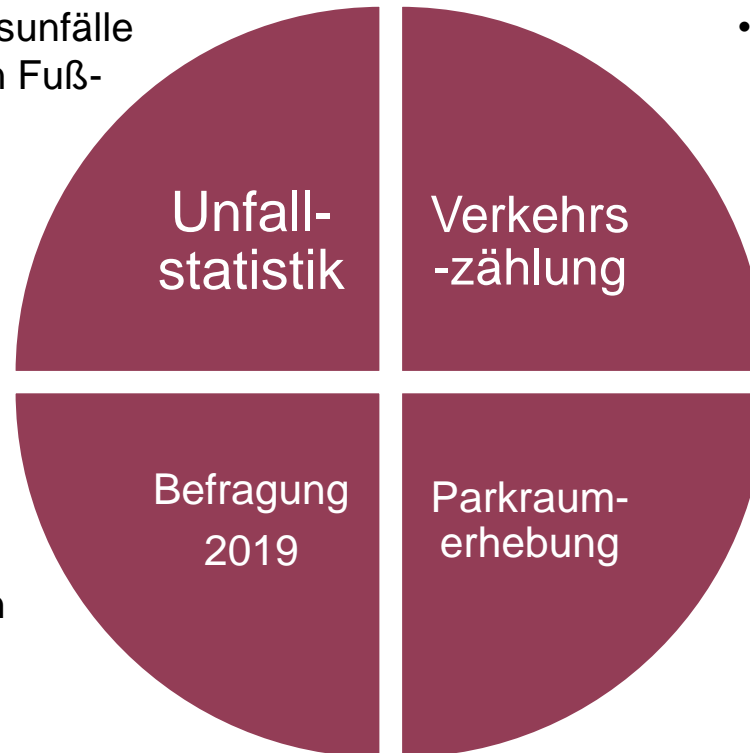
Schaffung eines umsetzungsorientierten Gesamtkonzepts Verkehr

Schwerpunkt: Funktion- und Erschließungsplanung

Inhalte

1. Bestandsaufnahme und -analyse
2. zukünftiges Verkehrsaufkommen und -verteilung
3. Stellplatzbilanzierung
4. Erschließungskonzept
5. flankierende Maßnahmen

- Abnahme der Verkehrsunfälle
- erhöhte Beteiligung an Fuß- und Radverkehr



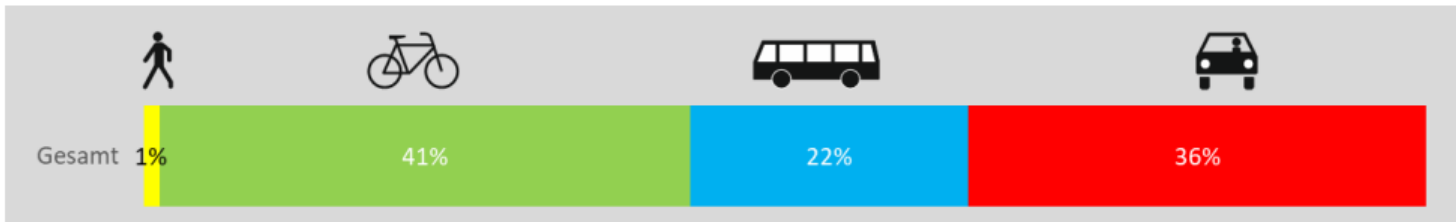
- Ermittlung heutige Verkehrsbelastung nach Verkehrsart

- 300 Mitarbeiter:innen
- 123 Patient:innen
- 189 Besucher:innen

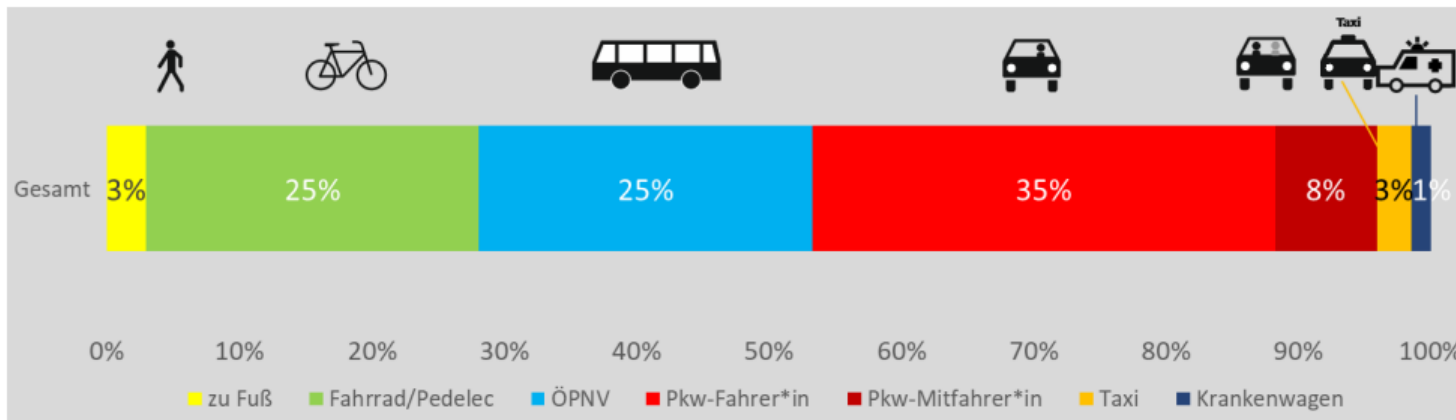
- 484 Kfz-Stellplätze
- 52 private Stellplätze
- 345 Fahrradstellplätze

Bestandsaufnahme Verkehr – Befragung 2019

Verkehrsmittelwahl



Mitarbeiter:innen



Verkehrsmittelwahl aller befragten Personen

Bestandsaufnahme Verkehr – Befragung 2019

Verbesserungsvorschläge

Schubertstraße als
Einbahnstraße

Zufahrtsbe-
schränkung
Schubertstraße

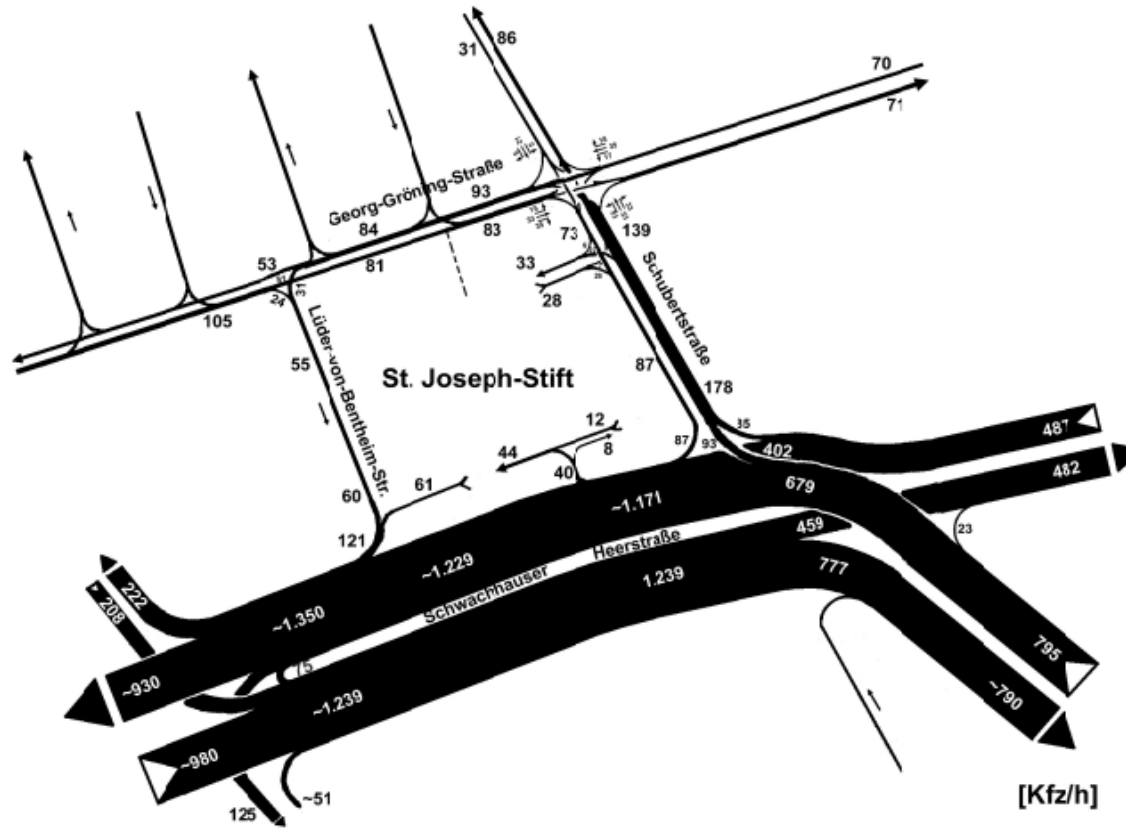
verbessertes Angebot
Fahrradabstell-
möglichkeiten

Verbesserte
Parkplatzsituation
(Preis, Anzahl)

Jobticket, engere
Taktung ÖPNV

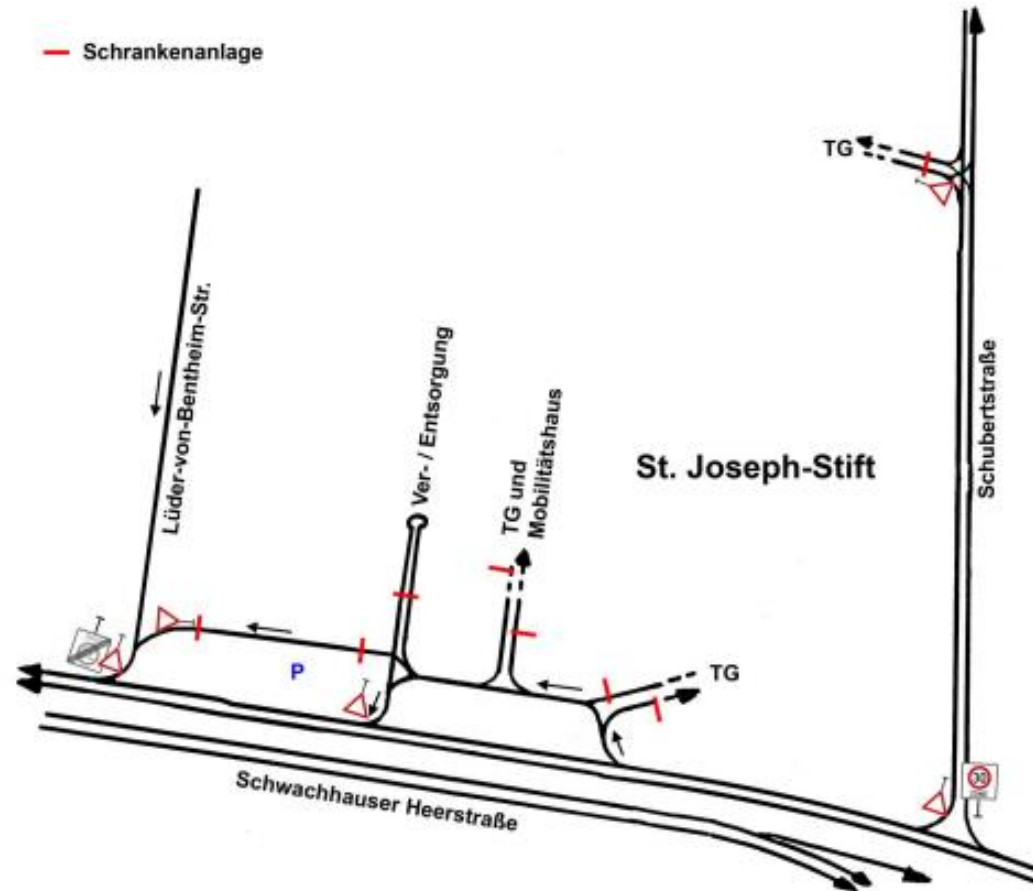
Erschließung des Krankenhausareals

Kfz-Belastung
nachmittägliche
Spitzenstunde



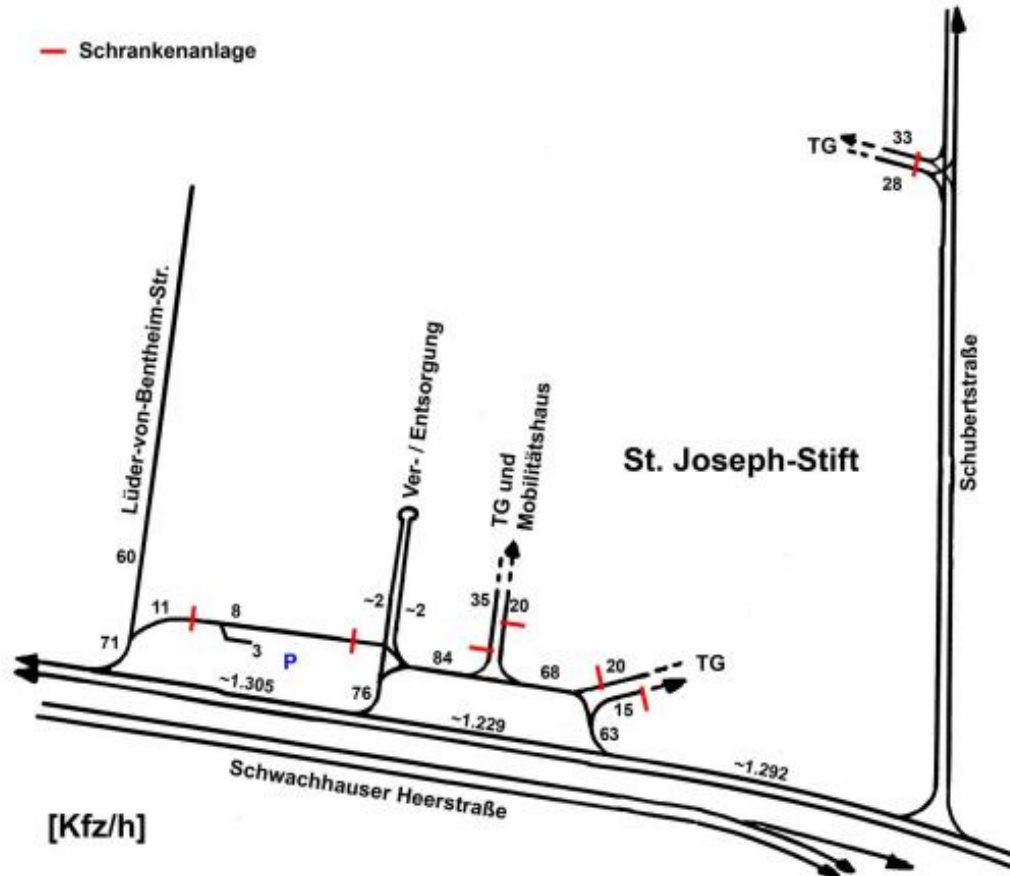
Erschließung des Krankenhausareals

äußere Erschließung (Kfz)



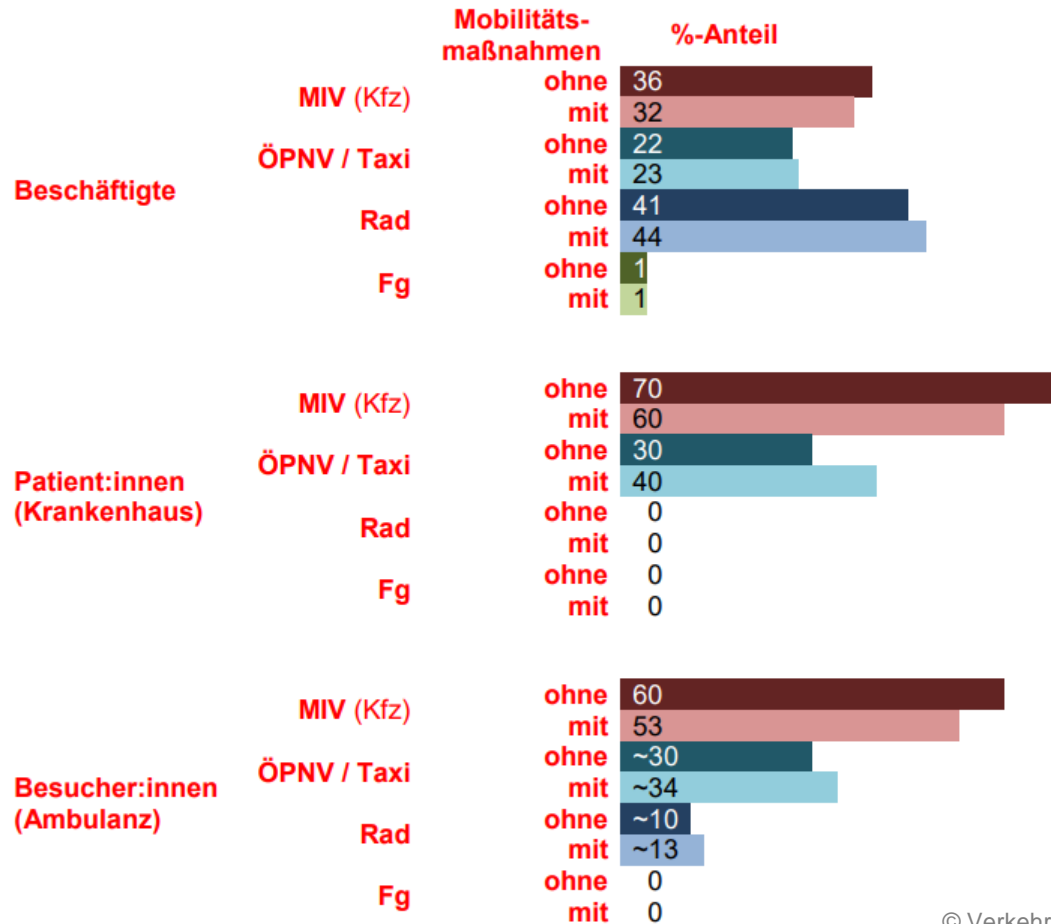
Erschließung des Krankenhausareals

äußere Erschließung
(Kfz)
inkl. Prognoseverkehr



Erschließung des Krankenhausareals

Verkehrsprognose (unter Beachtung zukünftiger Mobilitäts- maßnahmen)



Erschließung des Krankenhausareals

äußere Erschließung

Kfz-Verkehr

- Neuverkehre von ca. + 250 Kfz/d → ca. 26 Kfz/Spitzenstunde
 - Knotenpunkte bleiben leistungsfähig
- zusätzlich benötigte Kfz-Stellplätze: 94 Kfz-Stellplätze (gem. Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz - MobBauOG)
 - Unterbringung in vorhandene Tiefgaragen + neues Parkhaus gewährleistet
 - **Bedarf wird mit + 9% überfüllt**

Radverkehr

- 533 Radabstellplätze erforderlich
 - 328 auf dem Gelände des St.-Joseph-Stift (Mobilitätshaus)
 - 205 im öffentlichen Raum (Eingangsnaher Zuordnung)

Weiterführende Maßnahmen (Verkehr)

Information und Orientierung

- Leit- und Orientierungssystem für Patient:innen und Besucher:innen (Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr)
 - Installation Blindenleitsystem zur besseren Auffindbarkeit der Zugänge
-

Ergänzende Ausstattung

- Service-Station Radfahrende im Mobilitätshaus
 - Kfz-Stellplatz-Sharing Tiefgaragen
 - E-Ladeinfrastrukturen im Mobilitätshaus
 - Sharing-Angebote (E-Bike, E-Tretroller)
-

Beratung und Organisation

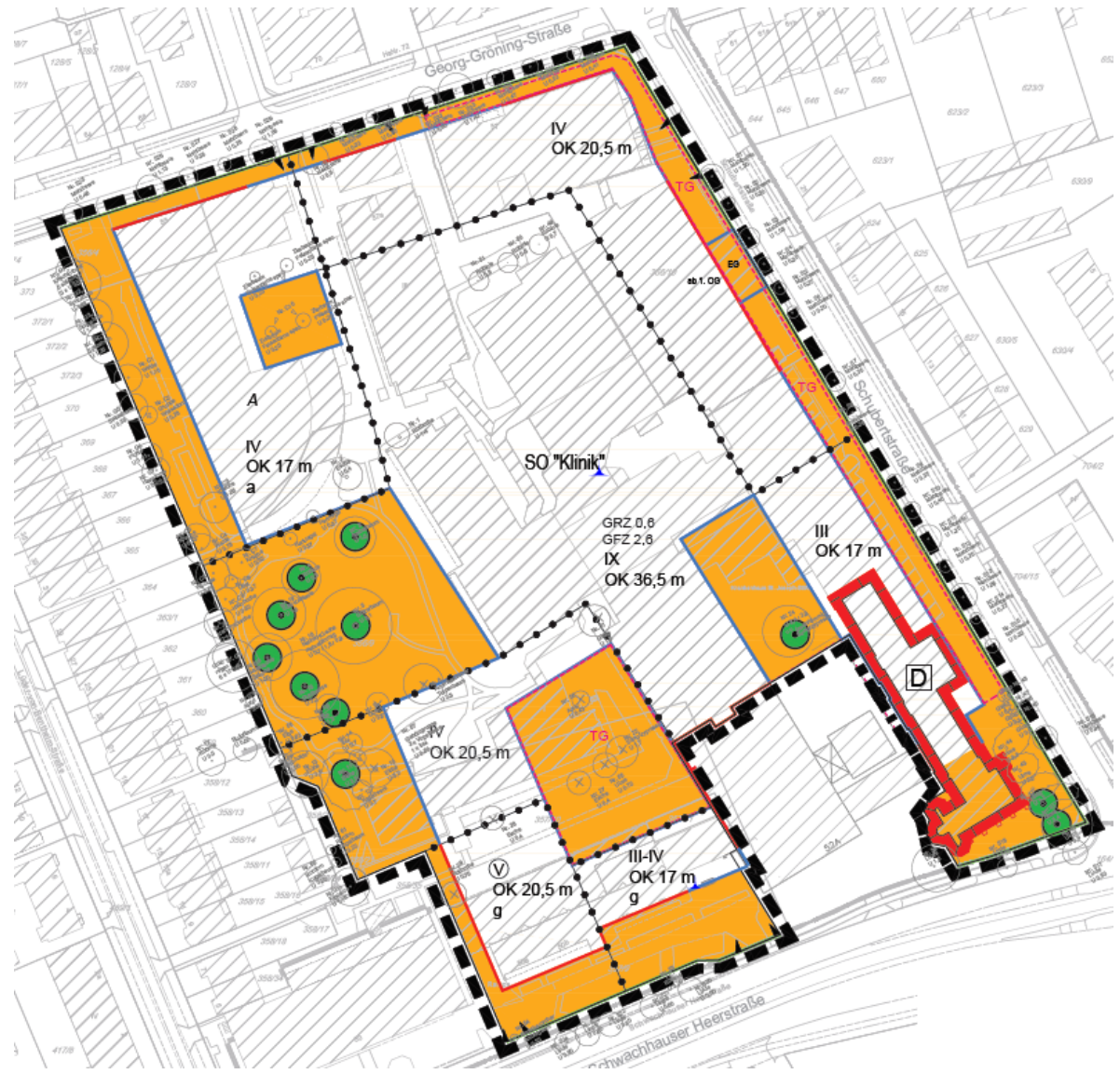
- Mobilitätsberatung St.-Joseph-Stift
- Mobilitätsmanagementmaßnahmen (Verweis MobBauOG)

Planurkunde BP 2500

Stand 06.07.2023

- Art
- Maß
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise
- Zufahrten

- Bäume
- Denkmalschutz
- ...





Städtebauliche Konzeption

Frühzeitige
Behördenbeteiligung



Fachplanungen/-gutachten

Vorstellung Beirat
(nicht öffentlich)



Vorstellung Beirat
(öffentlich)

Frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit



Stand
Verfahren
heute

Vorentwurf



Städtebauliche Konzeption

Frühzeitige
Behördenbeteiligung



Fachplanungen/-gutachten

Vorstellung Beirat
(nicht öffentlich)



Vorstellung Beirat
(öffentlich)

Frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit

Vorentwurf

Entwurf
Plan mit Begründung
und Umweltbericht



Auslegungsbeschluss Baudeputation

Beteiligung
Behörden + Beirat



Beteiligung der
Öffentlichkeit

Abwägung der
eingebrachten Belange

Entwurf





Städtebauliche Konzeption

Frühzeitige
Behördenbeteiligung



Fachplanungen/-gutachten

Vorstellung Beirat
(nicht öffentlich)



Vorstellung Beirat
(öffentlich)

Frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit

Vorentwurf

Entwurf
Plan mit Begründung
und Umweltbericht



Auslegungsbeschluss Baudeputation

Beteiligung
Behörden + Beirat
Beteiligung der
Öffentlichkeit



Abwägung der
eingebraachten Belange

Entwurf

Plan mit Begründung und
Umweltbericht



Beschluss durch Baudeputation

Beschluss durch Senat

Satzungsbeschluss durch
Stadtbürgerschaft



Rechtskraft
öffentl. Bekanntmachung

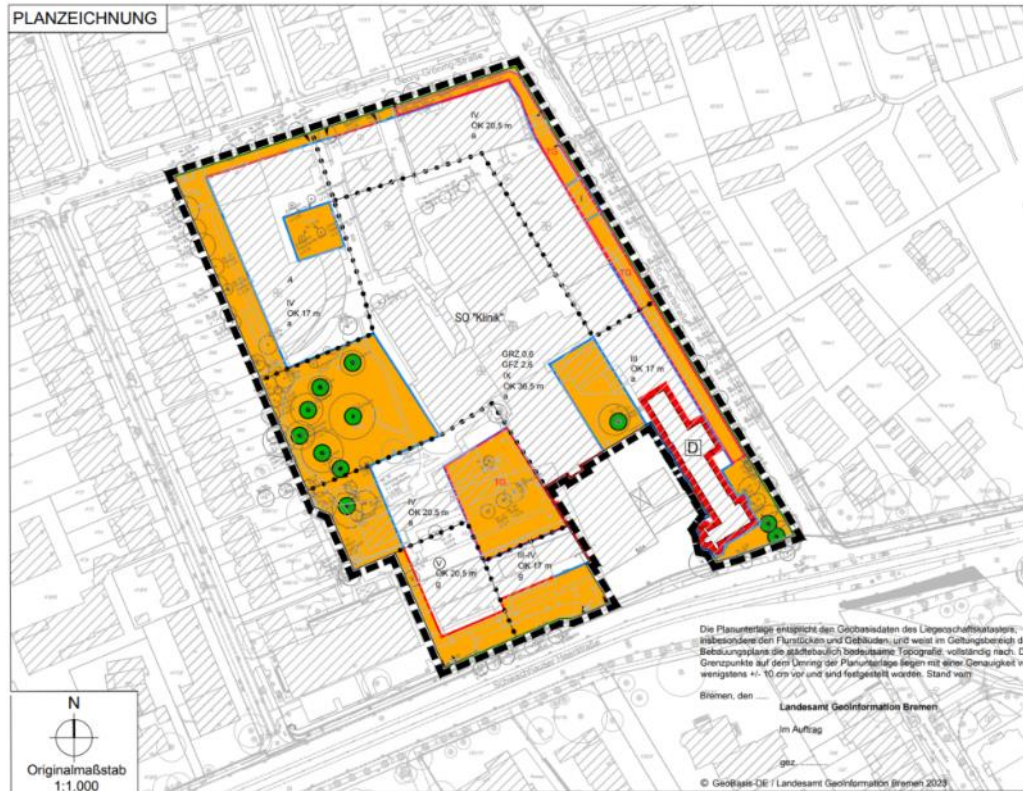
Beschluss



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

BP 2500

Stand 06.07.2023



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 0.0 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ 2.4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- IV-V 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
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- geschlossene Bauweise
- abweichende Bauweise
- 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
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- A Umgrenzung unterschiedlicher Nutzungen mit Bezeichnung (A) sowie Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Bauweisen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet "Klinik" festgesetzt. Das Sondergebiet "Klinik" dient vorwiegend der Unterbringung medizinischer Dienstleistung und Versorgung sowie der klinikbezogenen Betriebsführung, 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, Optiker und Hörgeräteakustiker,
 - Gebäude, Räume und Anlagen für die klinikspezifische For- 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 Fahrradstellplätze der Besucher, Patienten und Mitarbeiter der Nutzungen innerhalb des Sondergebietes sowie
 - die dem Sondergebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen.
3. 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 Bewohner dienen, zulässig.
3. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die fertig hergestellte Fahrbahnoberkante der vor der jeweiligen Fassade liegenden Straßennote der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Mittellinie der jeweiligen Fassade.
4. 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 5 m und zu den übrigen Seiten mindestens das doppelte Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abständen. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie Treppenausstiege, sind einzufassen.
5. 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.
6. 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 zu 2 m zulässig, wenn diese eine Licht 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.
7. Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten für Rettungsfahrzeuge.

8. Fahrradabstellanlagen müssen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Schubertstraße einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie erhalten halten. Nebenanlagen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Regelung des ruhenden Verkehrs sowie Nebenanlagen zum Aufenthalt im Freien.
9. Festsetzungen zum Immissionschutz
- 9.1 An den zur Schwachhauser Heerstraße ausgerichteten Baulinien und Baugrenzen ist durch Straßen- und Schienenverkehr mit Lärmpegeln von bis zu 71 dB(A) tags und bis zu 64 dB(A) nachts zu rechnen. Durch bauliche oder technische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen entlang der südlichen Fassaden ein Innenraumpegel von 35 dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird. Für Patientenzimmer gilt zusätzlich die Anforderung, dass durch bauliche oder technische Maßnahmen ein Innenraumpegel von 25 dB(A) in der Nachtzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis der konkret erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu erbringen.
- 9.2 An den zur Georg-Orting-Straße ausgerichteten Baulinien und Baugrenzen ist durch Straßenverkehr mit Lärmpegeln von 55 bis zu 65 dB(A) tags und von 50 bis zu 55 dB(A) nachts zu rechnen. Dabei ist innerhalb des Bereichs des Sondergebietes "Klinik" mit der Bezeichnung "A" in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schalldämmte Lüftungsröhren, sicherzustellen, dass der Mitterlungspegel 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 schalldämmte Lüftungsröhren, sicherzustellen, dass der Mitterlungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.
- 9.3 Innerhalb des Bereichs des Sondergebietes "Klinik" mit der Bezeichnung "A" ist für haushaltsnahe Freizeite von Wohnungen, wie Terrassen oder Balkone, durch bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrisgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, wie Verplanken der Balkone und Terrassen, sicherzustellen, dass der Mitterlungspegel von 55 dB(A) tagsüber bei mindestens einem haushaltsnahe Freibereich je Wohnung, bei Freibereichen größer als 6 m² in einem Bereich von mindestens 6 m je Wohnung des jeweiligen haushaltsnahe Freibereichs, nicht überschritten wird.
- 9.4 Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen der Normen 9.1 - 9.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelmaßnahmen ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 10.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Ersatzpflanzung ist ein großkröniger standorttreuer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen einen Meter über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.2 Innerhalb des Sondergebietes "Klinik" sind mindestens acht standorttreue Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/20 cm, gemessen einen Meter über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen können auf die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen.

Bei Überschreitung der Höhe von 100 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.

HINWEISE

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Bauliche Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden oder in deren Umgebung erfordern gemäß § 10 Denkmalschutzgesetz Bremen eine denkmalrechtliche Abstimmung und Genehmigung durch das Landesamt für Denkmalpflege. Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.
- 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 Höhenkontrolle im Hinblick auf einen Fiedermaßeinsatz zu untersuchen. Maximal 3 Tage vor Ansbegriff von im Plangebiet bestehenden Gebäuden ist eine Kontrolle auf mögliche Brutplätze und Fiedermaßeisvorkommen und bei positivem Befund eine artspezifische Einzelmaßnahme (spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen) durchzuführen. Bei Negativbefund sind die Baumhöhlen zu verschließen.

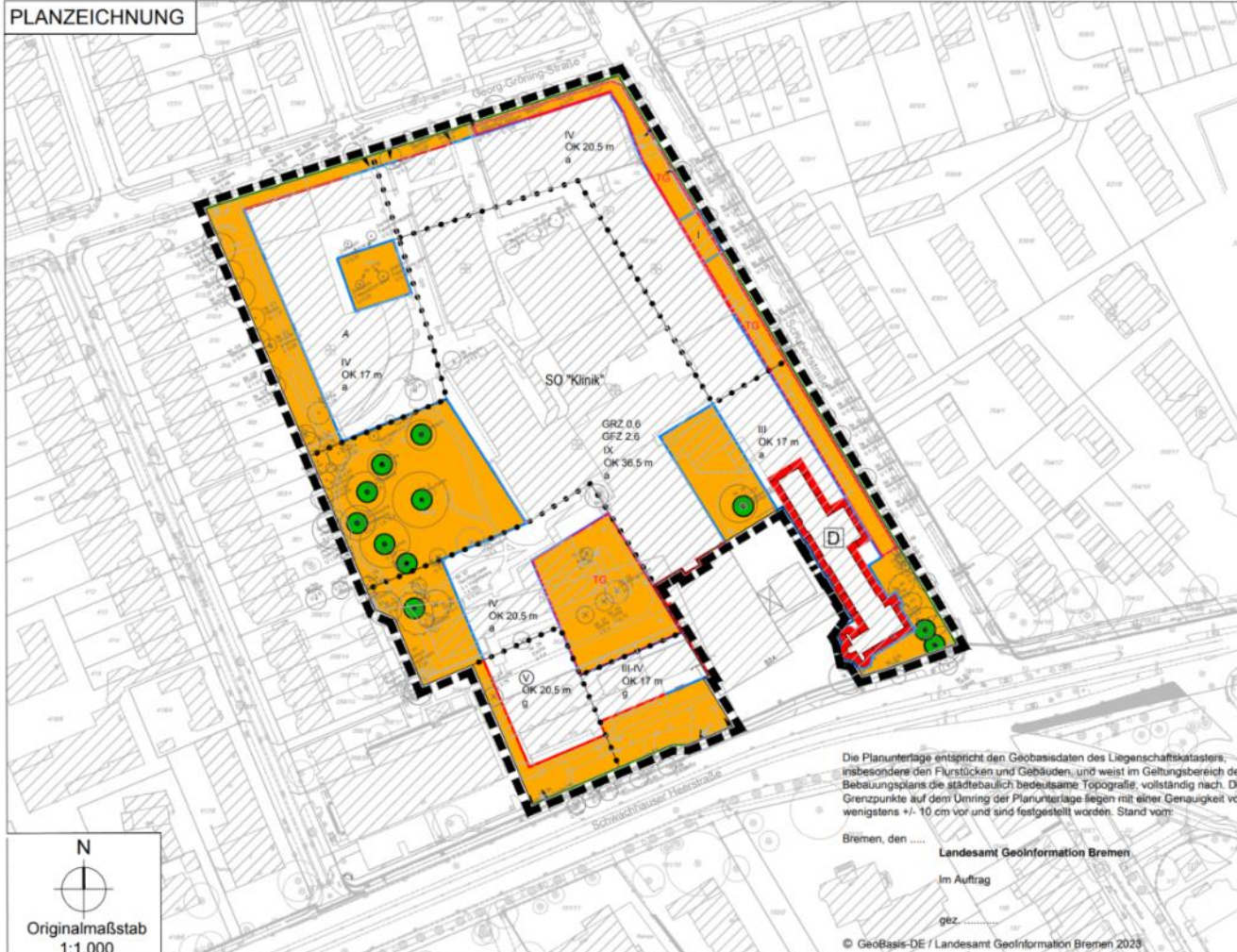
RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

BP 2500

Stand 06.07.2023

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 Umfang der Planunterlage liegen mit einer Genauigkeit von wenigstens +/- 10 cm vor und sind festgestellt worden. Stand vom:

Bremen, den
Landesamt GeoInformation Bremen
Im Auftrag
gez.....
© GeoBasis-DE / Landesamt GeoInformation Bremen 2023

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sonstiges Sondergebiet mit textlich definierter Zweckbestimmung hier: Klinik

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0.8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 2.4 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Ⓧ Zahl der Vollgeschosse zwingend
- OK 17 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAUWEISE

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

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

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet "Klinik" festgesetzt. Das Sondergebiet "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, Optiker und Hörgeräteakustiker,
 - 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 Besucher, Patienten und Mitarbeiter 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 Bewohner dienen, zulässig.
3. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die fertig hergestellte Fahrbahnoberkante der vor der jeweiligen Fassade liegenden Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Mittelachse der jeweiligen Fassade.
4. 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.
5. 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.
6. 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 zu 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.
7. Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten für Rettungsfahrzeuge.
8. Fahrradabstellanlagen müssen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Schubertstraße einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Nebenanlagen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Regelung des ruhenden Verkehrs sowie Nebenanlagen zum Aufenthalt im Freien.
9. Festsetzungen zum Immissionsschutz
 - 9.1 An den zur Schwachhauser Heerstraße ausgerichteten Baulinien und Baugrenzen ist durch Straßen- und Schienenverkehr mit Lärmpegeln von bis zu 71 dB(A) tags und bis zu 64 dB(A) nachts zu rechnen. Durch bauliche oder technische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen entlang der südlichen Fassaden ein Innenraumpegel von 35 dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird. Für Patientenzimmer gilt zusätzlich die Anforderung, dass durch bauliche oder technische Maßnahmen ein Innenraumpegel von 25 dB(A) in der Nachtzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis der konkret erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu erbringen.
 - 9.2 An den zur Georg-Gröning-Straße ausgerichteten Baulinien und Baugrenzen ist durch Straßenverkehr mit Lärmpegeln von 55 bis zu 65 dB(A) tags und von 50 bis zu 55 dB(A) nachts zu rechnen. Daher ist innerhalb des Bereichs des Sondergebietes "Klinik" mit der Bezeichnung "A" in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schalldämmte 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 schalldämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
 - 9.3 Innerhalb des Bereichs des Sondergebietes "Klinik" mit der Bezeichnung "A" ist für hausnahe Freibereiche von Wohnungen, wie Terrassen oder Balkone, durch bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, wie Verglasungen der Balkone und Terrassen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tagsüber bei mindestens einem hausnahen Freibereich je Wohnung, bei Freibereichen größer als 6 m² in einem Bereich von mindestens 6 m² je Wohnung des jeweiligen hausnahen Freibereichs, nicht überschritten wird.
 - 9.4 Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen der Nummern 9.1-9.3 hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen. Von den Festsetzungen Nr. 9.1 - 9.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 10.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Ersatzpflanzung sind je ein großkroniger standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen einen Meter über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 10.2 Innerhalb des Sondergebietes "Klinik" sind mindestens acht standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen einen Meter über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen können auf die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen angerechnet werden.