Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- 63 - / - FB-01 -

Bremen, 15. Mai 2018

Telefon: 361-2482 (Frau Skerra)
361-89428 (Herr Eickhoff)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/433 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)

Bebauungsplan 2450
für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt
zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-Karl-Straße
(Bearbeitungsstand: 29.03.2018)

- **Absehen von erneuter öffentlicher Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

I. Sachdarstellung

A) Problem / Ausgangslage

Durch den kompakten Teilersatzneubau des Klinikums Bremen-Mitte auf einer Fläche von nur ca. 5,5 ha wird auf dem heutigen Grundstück des Klinikums Bremen-Mitte eine ca. 14 ha große Fläche frei für die Entwicklung eines neuen städtischen Quartiers (Neues Hulsberg-Viertel). Diese Fläche bildet ein wichtiges Potential für die Innenentwicklung an einem integrierten, gut erschlossenen Standort. Damit ist die Möglichkeit gegeben für eine umfassende Flächenkonversion - vom Krankenhausgelände hin zu einem urbanen und durchmischten Quartier, das die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten der umliegenden Quartiere aufgreift und weiterführt. Für die Umsetzung ist die städtebauliche Neuordnung des Gesamtareals unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Gebäude- und Grünbestandes erforderlich.

Im Neuen Hulsberg-Viertel können auf einer Fläche von 14 ha voraussichtlich etwa 1.100 Wohnungen in integrierter und innenstadtnaher Lage entstehen. Damit stellt das Neue Hulsberg-Viertel einen wesentlichen Baustein zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele des Senats dar. Der intensive Beteiligungsprozess hat wesentlich dazu

beigetragen, ein städtebaulich attraktives und von der Bevölkerung ganz überwiegend akzeptiertes Stadtquartier zu entwickeln.

Für die angestrebte städtebauliche Entwicklung fehlt die planungsrechtliche Grundlage.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und ergänzende vertragliche Regelungen, die der Förderung und Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele dienen.

Städtebaulicher Vertrag

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan 2450 sind weitere Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadtgemeinde Bremen (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr), der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG (GEG), der Gesundheit Nord Grundstücks GmbH & Co. KG (GeNo Grundstücks KG) sowie der Gesundheit Nord gGmbH (GeNo) vereinbart worden.

Dieser Vertrag trifft Regelungen zu Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2450, zu Flächen im Bereich des Klinikums Bremen Mitte sowie zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2450, soweit sie für die Erschließung des Neuen Hulsberg-Viertels relevant sind.

Der Städtebauliche Vertrag ist als Anlage 1 zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beigefügt.

Bericht zu den Arbeitsaufträgen aus dem Ergänzungsbeschluss der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) vom 19.05.2016

Zu 1.: Die Gesundheit Nord hat das Büro M+O mit der Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts beauftragt. Nach dem seit November 2017 bekannten Ergebnis bestand im Jahr 2016 ein Stellplatzbedarf für das Klinikum von rund 710 Stellplätzen, der bis zum Jahr 2020 auf 810 Stellplätze ohne und 760 Stellplätze mit Mobilitätskonzept anwachsen wird. Gründe hierfür sind die erwartete wirtschaftliche Entwicklung des Klinikums und die mit der Konzentration des Krankenhausbetriebs auf den Teilersatzneubau an der Ecke St.-Jürgen-Straße / Bismarckstraße einhergehende Verschlechterung der Anbindung an die Straßenbahnlinien. Das Ergebnis wird von Seiten des Beirates Östliche Vorstadt kritisch, die Maßnahmen als nicht ausreichend angesehen. Gemäß städtebaulichem Vertrag ist die GEG verpflichtet, jederzeit 750 Stellplätze für das Klinikum Bremen Mitte im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2450 bereitzustellen. Damit ist sichergestellt, dass die für die Bedarfe des Klinikums erforderlichen Stellplätze im Plangebiet zur Verfügung stehen.
Das finale Bewirtschaftungskonzept kann nur durch den noch nicht feststehenden Parkhausbetreiber entwickelt werden. Der Städtebauliche Vertrag verpflichtet jedoch die GeNo, bis zum Zeitpunkt der Grundstücksvergabe verbindliche Anforderungen an das Betriebskonzept zzgl. flankierender Maßnahmen vorzulegen, die geeignet sind, die Nutzung des Parkhauses durch die Mitarbeiter des Klinikums zu befördern. Außerdem sieht der Vertrag eine Evaluation der Mobilitätsmaßnahmen 3 Jahre nach Inbetriebnahme des Klinikparkhauses vor.

Zu 2.: Gemäß Städtebaulichem Vertrag wird angestrebt, 20 % der im Neuen Hulsberg-Viertel neu geschaffenen Wohneinheiten an Baugemeinschaften zu vergeben. Für die-

se wurden aufgrund ihrer Losgröße und Lage geeignete Grundstücke ausgewählt und in einer Anlage verbindlich festgehalten. Der Vertrag verpflichtet die GEG, Grundstücke an Baugemeinschaften entsprechend der durch die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften beim Bausenator entwickelten Regelungen zu vergeben. Diese berücksichtigen einen ausreichenden zeitlichen Vorlauf und die Verpflichtung, die Grundstücke in einer reinen Konzeptvergabe zum Verkehrswert zu vergeben. Für den Fall, dass die Nachfrage nach dem Produkt Baugemeinschaften nicht ausreichend ist, trifft der Vertrag die Regelung, dass nach erfolgter Vergabe von 10 %, d.h. 50 % der für Baugemeinschaften vorgesehenen Wohneinheiten, GEG und SUBV gemeinsam entscheiden, ob die zweite Phase mit der Vergabe von weiteren 10 % der Wohneinheiten an Baugemeinschaften gestartet wird.

Zu 3.: Neben den im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen als zu erhalten festgesetzten Bäumen sind im Plangebiet ca. 50 weitere Bäume vorhanden, deren Krone sich mit geplanten Gebäuden oder Erschließungsstraßen überschneidet. Um möglichst viele dieser sogenannten „Grenzfälle“ zu erhalten, verpflichtet sich die GEG gemäß Städtebaulichem Vertrag zu einer ökologischen Baubegleitung bei der von ihr auf öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen durchzuführenden Maßnahmen. Für die privaten Grundstücke ist geregelt, dass die GEG die Käufer der privaten Grundstücke im Kaufvertrag dazu verpflichtet.

C) Petitionen

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2450 ist eine Petition (Az: S 19/345 vom 20.04.2018) an den Petitionsausschuss der Bremischen Bürgerschaft gerichtet worden. Der Wortlaut der Petition sowie deren Behandlung sind in dem Bericht der Deputation enthalten; hierauf wird verwiesen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird dem Petitionsausschuss das Ergebnis der Deputationsberatung über die Petition mitteilen.

D) Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung, Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung redaktionell überarbeitet und wie folgt angepasst bzw. ergänzt worden:

1. Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs

Zeichnerische Festsetzungen:

- Auf dem Baufeld der alten Prof.-Hess-Kinderklinik wurde der vorhandene zweigeschossige gläserne Übergang, der dem östlichen Flügel an der Blockinnenseite vorgelagert ist, in das Baufenster integriert.

  Begründung: Der bestehende Gebäudeteil kann ggf. erhalten und in die neue Gebäudekonzeption integriert werden.

- Der heutige Verbindungsweg hinter den Häusern Am Schwarzen Meer 152 bis 166 wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbindung festgesetzt.

  Begründung: Dadurch soll den Anliegern auch weiterhin die Zufahrt ihrer Garagen und die Anfahrt der Höfe und Gärten ermöglicht werden. Hauptzweck der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird jedoch weiterhin die öffentliche Durchwegung für

Fußgänger und Radfahrer sein. Die Durchfahrung mit Kraftfahrzeugen wird im Rahmen der Umsetzung durch entsprechende Maßnahmen, z.B. Poller, verhindert.

- Nördlich und südlich der Pathologie wurden Gehrechte für die Allgemeinheit ergänzt.

  Begründung: Städtebauliches Ziel ist es, die allseitig an die Pathologie angrenzenden Flächen so auszubilden, dass sie einen Platzcharakter aufweisen und als räumliche Einheit wahrgenommen werden. Es ist geplant, die nördlich der Pathologie liegende, unmittelbar an die Grüne Mitte angrenzende Teilfläche als urbanen Quartiersplatz auszubilden. Dieser soll die angestrebte öffentlichkeitswirksame Nachnutzung der Pathologie, beispielsweise in Form eines Quartierszentrums oder Kunst- und Kulturhauses, ergänzen. Ein Gehrecht für die Allgemeinheit ist darüber hinaus erforderlich, weil diese Fläche die einzige direkte fußläufige Verbindung zwischen den beiden die Pathologie flankierenden Bügelstraßen darstellt. Die der Pathologie im Süden vorgelagerte Freifläche bietet die Chance, hier in Form eines kleinen Platzes einen räumlichen Auftakt des neuen Quartiers entlang der Straße „Am Schwarzen Meer“ auszubilden. Eine mögliche Nutzung von Teilen der jeweils im Norden und Süden vorgelagerten Freiflächen z.B. für Außengastronomie ist mit dem Gehrecht vereinbar.

- Im Bereich des Zentralen Operationsgebäudes an der St.-Jürgen-Straße wurde die Einflugschneise des auf demselben Gebäude befindlichen Hubschrauberlandeplatzes ergänzt.

  Begründung: Hierbei handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme, die in Kombination mit dem ebenfalls auf dem Plan stehenden Hinweis zum Einsatz von Rettungshubschraubern am Klinikum-Bremen-Mitte der Information über das Auftreten von Lärmimmissionen durch Hubschrauberflüge dient. Bei diesen handelt es sich ausschließlich um Flüge, die zur Gefahrenabwehr (Notsituationen) und damit in der Regel der Rettung von Menschenleben dienen.

- In dem östlich der alten medizinischen Klinik liegenden als WA 2 gekennzeichneten Teilbereich wurde die Angabe zu der maximalen Traufhöhe für die dort festgesetzte Bebauung mit maximal fünf Vollgeschossen angepasst.

  Begründung: Die im Bebauungsplan 2450 festgesetzten Traufhöhen stehen jeweils im Verhältnis zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. In diesem Fall wurde die Traufhöhe von 14,40 m, was nicht mit der dort festgesetzten Zahl von fünf Vollgeschossen korrespondiert, auf 15,60 m angepasst.

- Für fünf der aus städtebaulichen Gründen im Entwurf als zu erhalten festgesetzten Bäume wurde die Festsetzung aufgehoben.

  Begründung: Die fünf Bäume mussten in der Zwischenzeit aufgrund mangelnder Verkehrssicherheit gefällt werden.

Textliche Festsetzungen:

- In der Festsetzung Nr. 2 wurde das Komma nach dem Wort „unzulässig“ durch einen Punkt ersetzt und in dem darauf folgenden Satz das Wort „sind“ nach „Tiefgaragen“ ergänzt.
  Begründung: Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung, die der Klarstellung der Festsetzung dient.

- In der Festsetzung Nr. 5.2 wurde das Wort „Parkhaus“ durch das Wort „Klinikparkhaus“ ersetzt.
  Begründung: Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung, die verdeutlicht, dass es sich hier um das Parkhaus handelt, durch das überwiegend der Stellplatzbedarf des Klinikums Bremen-Mitte gedeckt werden soll.

- Festsetzung Nr. 8 wurde dahingehend geändert, dass im gesamten Geltungsbereich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden ausnahmsweise zugelassen werden können. Für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die in den mit MI 7 und MI 7* gekennzeichneten Mischgebieten allgemein zulässig sind, wurde die Zulässigkeit auf das Hauptsortiment Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel beschränkt.
  Begründung: Die Ergänzung mit dem Hauptsortiment war erforderlich, um dem Ergebnis des der Festsetzung zugrunde liegenden Verträglichkeitsgutachtens zu entsprechen und negative Auswirkungen auf vorhandene Einzelhandelsbetriebe in den umliegenden Quartieren auszuschließen. Die Ausnahmemöglichkeit für die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden auf den gesamten Geltungsbereich ist ausgeweitet worden, weil die bisherige Regelung, dieses nur in den Allgemeinen Wohngebieten zu ermöglichen, den in der BauNVO geregelten Gebietstypen nicht gerecht wurde. So sind Einzelhandelsbetriebe in Mischgebieten gemäß BauNVO allgemein zulässig, während in Allgemeinen Wohngebieten die Zulässigkeit auf die Versorgung des Gebiets dienende Läden beschränkt ist.

- In der Festsetzung Nr. 13 wurde darauf verzichtet, Rücksprünge (z.B. Loggien) zu reglementieren.

  Begründung: Die Festsetzung war insofern widersprüchlich, als Rücksprünge bei Baugrenzen und bei Baulinien gleichermaßen reglementiert wurden. Dies widerspricht bei Baugrenzen der durch § 23 BauNVO vorgegebenen Regelungsabsicht, wonach das zurücktreten von Gebäudeteilen zulässig ist. In dem Zuge wurde auch auf eine Reglementierung des Zurücktretens von Gebäudeteilen von Baulinien verzichtet, da aufgrund der baukörpernahen Festsetzung als ausreichend angesehen wird, dass §23 Abs. 2 BauNVO für geringfügige Abweichungen Ermessen eröffnet.

- In der Festsetzung Nr. 19.1 wurde das bisher auch schon verankerte Ziel, dass der obere Wandabschluss allseitig als Traufe auszubilden ist, deutlicher formuliert.

  Begründung: Nach der bisherigen Formulierung wäre die Ausbildung von Wandgiebeln zulässig gewesen. Das hätte dem städtebaulichen Ziel einer durchgehenden Trauflinie widersprochen.

- In der Festsetzung Nr. 19.2 wurde folgendes ergänzt: Die Höhe des Drempels (Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Sparrenunterkante) darf 1,20 m nicht überschreiten.

  Begründung: Der Bebauungsplan reglementiert die Gebäudehöhe durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen. Für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen wurde von Geschosshöhen von je 3,2 m ausgegangen, um ein großzügiges, urbanes Wohnen zu ermöglichen. Bei der Realisierung von geringeren Geschosshöhen, was grundsätzlich zulässig ist, wäre bei hohen Gebäuden mit vielen Geschossen die Realisierung eines zusätzlichen Geschosses möglich, wenn der Bebauungsplan die Anzahl der Vollgeschosse nicht beschränken würde. Nicht reglementiert wurde die Höhe der Fassade des als Nichtvollgeschoss auszuführenden Dachgeschosses. Dadurch könnte der Eindruck eines weiteren Vollgeschosses ent-

stehen. Um dieses zu vermeiden, werden der Drempel und damit auch die realisierbare Fassadenhöhe des Dachgeschosses begrenzt.

- In der Festsetzung Nr. 19.6 wurde ergänzt, dass neben den bereits festgesetzten Flachdächern auch geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20 Grad extensiv mit einem Mindestaufbau von 10 cm, zu begrünen sind. Weiter wurden die Ausnahmen für Flachdächer und Tiefgaragen von „bis zur Hälfte“ auf „bis zu einem Drittel“ reduziert.

  Begründung: Die Verschärfung der Festsetzung dient dazu, den Anteil der horizontalen, geneigten und vertikalen Gebäudeflächen, die mit einer Begrünung zu versehen sind, noch einmal zu erhöhen. Dieses soll dazu beitragen, im Quartier noch stärker von den positiven Effekten einer Begrünung, darunter die Verbesserung des Mikroklimas, zu profitieren.

- In der Festsetzung Nr. 20 wurde der Zeitraum für die vorübergehende Zulässigkeit des Abstellens von Kraftfahrzeugen auf provisorisch hergestellten Stellplätzen auf den mit MI und WA gekennzeichneten Flächen sowie auf den öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen von zweieinhalb auf dreieinhalb Jahre erhöht. Für Stellplätze des Klinikums Bremen-Mitte wurde die ausnahmsweise zu erhöhende Dauer des provisorischen Parkens von dreieinhalb auf maximal viereinhalb Jahre erhöht.

  Begründung: Durch die erneuten Verzögerungen beim Neubau des Klinikums verzögert sich auch die Fertigstellung des Klinikparkhauses. Die Verlängerung der vorübergehenden Zulässigkeit ist erforderlich, um die für die Kliniknutzung erforderlichen Stellplätze sowie die notwendigen Stellplätze für die ersten Neubauten vollständig im Plangebiet abzubilden und so die umliegenden Quartiere vor weiterem Parksuchverkehr zu schützen.

- In der Festsetzung Nr. 23 wird der Textbaustein „nur auf oder hinter der Baugrenze bzw. Baulinie“ im ersten Satz gestrichen. Die verbleibenden Satzbestandteile werden zur besseren Verständlichkeit umgestellt. Ergänzt wird der Satz: Zum öffentlich zugänglichen Raum hin orientierte Grundstückseinfriedungen sind nur auf oder hinter der Baugrenze bzw. Baulinie zulässig.

  Begründung: Ein wesentliches Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von Einfriedungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu öffentlich zugänglichen Flächen. Nach der bisherigen Formulierung hätte diese Reglementierung jedoch auch für die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen gegolten, die an andere private Flächen grenzen. Da dieses nicht dem Ziel der Festsetzung entsprach, war eine Anpassung erforderlich.

- In den Festsetzungen Nr. 25. 2 und Nr. 25.3 wurde der Begriff „Schlaf- und Kinderzimmer“ durch „in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen“ ersetzt.

  Begründung: Viele Wohnungsgrundrisse ermöglichen eine vielfältige Nutzung der einzelnen Räume. Da eine Vorfestlegung auf die Nutzung als „Schlaf- und Kinderzimmer“ nicht möglich ist, Ziel der Festsetzungen jedoch die Garantie eines gesunden, nicht durch Lärm beeinträchtigten Schlafes ist, werden die Festsetzungen auf alle Räume ausgeweitet, in denen aufgrund ihrer räumlichen Disposition ein längerer Aufenthalt zum Wohnen möglich ist.

- Festsetzung Nr. 26.1: Für die Zahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze wird eine zweite, reduzierte Stufe für kleinere Wohnungen eingeführt. Danach wird die Zahl der erforderlichen Fahrradstellplätze für Wohnungen bis zu einer Größe von

60 m^2 auf 2 pro Wohneinheit festgelegt.

Begründung: Dieses entspricht der Logik des Stellplatzortsgesetzes, das in seiner Anlage 1 eine geringere Anzahl an Fahrradabstellplätze für kleine Wohnungen vorschreibt. Die Beibehaltung der bisher vorgesehenen Anzahl von 3 Fahrradabstellplätzen je Wohnung auch für kleine Wohnungen bis zu einer Größe von 60 m² wäre unverhältnismäßig.

- Vollständig ergänzt wurde die Festsetzung Nr. 27: Fassaden von Hochgaragen sind mit einer flächendeckenden vegetativen Begrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind die an das Betriebsgelände des Klinikums angrenzenden Fassaden des Klinikparkhauses an der St.-Jürgen-Straße. Auf eine Fassadenbegrünung kann in den Bereichen verzichtet werden, in denen eine dauerhafte Pflege wirtschaftlich nicht zumutbar ist (z.B. bei vollautomatischen Garagen).

  Begründung: Mit der Aufnahme dieser Festsetzung soll ein noch stärkerer Beitrag zu einem ökologischen, nachhaltigen Quartierscharakter geleistet werden.

- Die bisherige Festsetzung „Erhaltung von Bäumen“ wurde geändert in „Bäume dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen“.

  Begründung: Mit der detaillierteren Festsetzung, insbesondere der Verpflichtung zur dauerhaften Pflege, wird das Ziel des Baumerhalts gestärkt.

Hinweise:

- In dem Hinweis zur Denkmalpflege wurde aufgrund der mittlerweile erfolgten Unterschutzstellung des Gebäudes der Pathologie an der Straße Am Schwarzen Meer als Einzeldenkmal und als Bestandteil des Denkmalensembles an der St.-Jürgen-Straße der Bereich entsprechend ergänzt. Ergänzend zu dem textlichen Hinweis zur Abstimmung des Einsatzes von Baugeräten, die sich im Bereich der Abflugsektoren des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes bewegen, mit der Luftfahrtbehörde des Landes Bremen sind die Abflugsektoren als zeichnerischer Hinweis (Lageplan und Schnitt, vgl. Abb.4) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die sonstigen Hinweise sind unverändert.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 29.03.2018) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

2. Anpassungen/Ergänzungen der Begründung

Die Begründung wurde nach der öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet und auch aufgrund der oben genannten Anpassungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planentwurfs insbesondere unter folgenden Gliederungspunkten modifiziert:

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Ziff. 3.7 (Geförderter Wohnungsbau und Baugemeinschaften):
Ergänzung des Senatsbeschlusses vom 14.11.2017, dass von Baugemeinschaften geschaffene Wohnungen beim Verkauf städtischer Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts nur noch dann auf die Sozialwohnungsquote angerechnet werden, wenn Sozialwohnungen entstehen. Der Hinweis auf die Unterbringung von Flüchtlingen wurde gestrichen.
C) Planinhalt

Allgemein:
Die Bezeichnung „großes Parkhaus“ wurde grundsätzlich in „Klinikparkhaus“ geändert, da das an der St.-Jürgen-Straße gelegene große Parkhaus überwiegend dem Klinikum Bremen Mitte dient.

Ziff. 1 d) Differenzierte Regelung zum Einzelhandel (Festsetzung Nr. 8)
Ergänzende Beschränkung auf das Hauptsortiment Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel und Ausweitung von Ausnahmen für die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden auf den gesamten Geltungsbereich. Ergänzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Bremer Sortimentsliste.

Ziff. 3.5 d) Flächen für ruhenden Verkehr (Stellplätze für Car-Sharing und für behinderte Menschen)
Die hier genannte Zahl von 35 Car-Sharing Stellplätzen entsprach nicht der im Plan dargestellten Anzahl. Die Zahl wurde auf die tatsächlich gesicherte Zahl von 25 Car-Sharing Stellplätzen korrigiert.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 29.03.2018) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

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

Die Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung und stellen Randkorrekturen dar, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen. Durch diese Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs (siehe Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann 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. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Änderungsbereich stehen im zivilrechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der Gesundheit Nord. Im Zuge der Inbetriebnahme des Teilersatzneubaus und des Freiwerdens der im Geltungsbereich liegenden Flächen und Bestandsgebäude ist der Übergang des zivilrechtlichen Eigentums an die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG (GEG) geplant.

Die Kosten für im Rahmen der Bauleitplanung erforderliche Gutachten wurden zum überwiegenden Teil durch die GEG getragen, da sie der Inwertsetzung der Fläche die-

nen. Die Stadtgemeinde Bremen hat anteilig die Kosten für die Erstellung des Umweltberichts und des Grünordnungsplans in Höhe von insgesamt etwa 12.000 € getragen.

Die Realisierung der Maßnahmen erfolgt durch die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG, die per Gesellschaftszweck dazu verpflichtet ist, die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der Grünflächen zu übernehmen. Der Stadtgemeinde Bremen entstehen keine Kosten für die Realisierung der Planung.

Nach § 8 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel des Landes Bremen sind die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet von der Vorhabenträgerin zu tragen. Sollte sich nach der Sondierung ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet bestätigen, ist nicht auszuschließen, dass dem Land Bremen Kosten für die Kampfmittelbeseitigung nach § 1 Abs. 3 entstehen können. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Das Quartier soll für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Das neue Stadtviertel soll sich zu einem lebenswerten Wohn- und Arbeitsort entwickeln und vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für erwachsene Männer und Frauen sowie für Jungen und Mädchen bieten. Das Ziel, ein autoarmes Quartier zu errichten, ermöglicht es insbesondere auch Familien mit kleinen Kindern die öffentlichen Räume verstärkt und von Autoverkehr weitgehend ungestört zu nutzen und zu bespielen. Die Festsetzungen zu Fahrradabstellplätzen, mehr als üblich und unmittelbar bei dem Zugang zum Wohnhaus, erleichtern die Nutzung des Fahrrades auch für Mütter und Väter, die ein oder mehrere Kinder darauf mitnehmen. Alle diese Zielvorgaben finden Eingang in das Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschließungskonzept für das Plangebiet.

F) Abstimmungen

1. Der Bebauungsplanentwurf ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

2. Beteiligung der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz
   - Bereich Gesundheit -

2.1 Ausgangslage

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in der Sitzung am 19. Mai 2016 dem Bebauungsplanentwurf 2450 zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Gleichzeitig hat sich die Bauverwaltung mit dem Gesundheitsressort auf folgendes Verfahren verständigt:
Sofern die Gesundheitsverwaltung die Wohnnutzung in dem vorgenannten Kreuzungsbereich weiterhin ablehnt, soll bei der Bewertung der Lärmthematik das Verfahren gemäß Ziffer 8 der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung vom 01. März 2016 angewendet und der Deputation der Abstimmungsprozess dargestellt werden.

2.2 Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung vom 01.03.2016

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz haben sich in der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung auf die Einhaltung von Standards verständigt. Danach sind sich die Ressorts darüber einig, dass die Förderung der Innenentwicklung ein wesentliches Ziel bei der städtebaulichen Planung ist. Bei der Ausweisung neuer Wohnbebauung kann dieses stadtentwicklungspolitische Ziel jedoch zu Immissionskonflikten führen mit der Folge, dass dem Gesundheitsschutz der künftigen Bewohner besondere Aufmerksamkeit zu widmen ist.

Für diese Situation trifft die Verwaltungsvereinbarung folgende Regelung: Soweit die Gesundheitsverwaltung in den Sonderfällen nach Ziff. 7 Abs. 2 (Immissionspegel nachts > 60 dB(A)) im Planverfahren Bedenken wegen des Schallschutzes erhoben hat, die im Verwaltungsverfahren nicht ausgeräumt werden konnten, nach Einschätzung der Bauverwaltung aber aus den genannten Gründen dennoch die Planungsziele weiter verfolgt werden sollen, kann das Planverfahren nach Ziff. 8 der Vereinbarung unter den vorgenannten Rahmenbedingungen dennoch fortgeführt werden.

2.3 Stellungnahme des Gesundheitsamtes im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das Gesundheitsamt hat per Email vom 21. August 2015 folgendes mitgeteilt:

> **In der textlichen Festsetzung Nr. 23 muss der letzte Absatz** „*In dem mit MI 3* gekennzeichneten Teil des Mischgebiets ist in Teilbereichen in Folge von Verkehrslärm in der Nacht mit Außenpegeln >60 dB(A) zu rechnen. Wohnungen sind daher in diesem Teil des Mischgebiets nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass nachts in Schlaf- und Kinderzimmern durch bauliche Ausbildung (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) ein Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.*“ **gestrichen werden**. **Die textliche Festsetzung Nr. 5 ist hinsichtlich MI 3* entsprechend anzupassen:** „*In den mit MI 1, **MI 3***, MI5 und MI 8 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes ist Wohnen nicht zulässig.*“.
>
> Wir hatten bereits auf dem 1. Scoping am 1.10.2013 sowie am 15.7.2015 dargelegt, dass gemäß Verwaltungsvereinbarung Lärm Wohnen bei >60 dB(A) nachts auszuschließen ist.
> An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass – sollte die Planung von Wohnen bei > 60 dB(A) nachts dennoch weiter verfolgt werden - wir den Bebauungsplanentwurf ablehnen und zur weiteren Befassung an das Ressort Gesundheit (Herrn …) bei der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz weiterleiten müssten.
>
> **In der textlichen Festsetzung Nr. 23 müssen die Vorzeichen der Zahlen im zweiten, dritten und vierten Spiegelstrich folgendermaßen geändert werden:**
> 1. Im zweiten Spiegelstrich muss es heißen „ … bei Außenpegeln **> 45 bis ≤ 50 dB(A**)….“.
> 2. Im dritten Spiegelstrich muss es heißen „…bei Außenpegeln **> 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A)**….“.
> 3. Im vierten Spiegelstrich muss es heißen „…bei Außenpegeln von **>55 dB(A)** tagsüber…“

2.4 Stellungnahme der Baubehörde

Die Einwände des Gesundheitsressorts beziehen sich auf den Verkehrslärm. Im Folgenden wird daher dieser Aspekt dargelegt. Wie in der Abbildung 2 „Beurteilungspegel nachts“ dargestellt, werden im Plangebiet in Teilen nächtliche Außenpegel zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) erreicht. Im Kreuzungsbereich Bismarckstraße/Friedrich-Karl-Straße werden diese noch überschritten. Dort werden an der nördlichen Fassade des Bestandsgebäudes Außenpegel von bis zu 65 dB(A) prognostiziert. Im Blockinnenbereich hingegen liegen nachts die Werte unter 46 dB (A), hier werden somit die Grenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)[1] eingehalten.



Abb. 2: „ Beurteilungspegel nachts“

Die erforderlichen Vorkehrungen zum Schallschutz werden im Bebauungsplan folgendermaßen festgesetzt:

> Festsetzung Nr. 25.2: Auf den Flächen, die in Abb. 2 „Beurteilungspegel nachts“ mit der Schraffur NL gekennzeichnet sind, ist in Folge von Verkehrslärm nachts mit Außenpegeln > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) zu rechnen. Für auf diesen oder unmittelbar an diesen Flächen liegende Gebäude oder Teile von Gebäuden ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen

[1] Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung: Mischgebiet 64 dB (A) am Tag und 54 dB (A) in der Nacht

(z.B. Schallschutzfenster in Kombination mit schallgedämmter Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien) ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Festsetzung Nr. 25.3: Auf den Flächen, die in Abb. 2 „Beurteilungspegel nachts“ mit der Schraffur NL* gekennzeichnet sind, ist in Folge von Verkehrslärm nachts mit Außenpegeln > 60 dB(A) zu rechnen. Auf diesen Flächen können zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume zur Lärm zugewandten Seite ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster in Kombination mit schallgedämmter Belüftung, Doppelfassaden, Kastenfenster, vor den Fenstern liegende verglaste Erker, verglaste Loggien) gewährleistet ist, dass in Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Die Festsetzung Nr. 25 entspricht der Regelung in Ziffer 7 der Vereinbarung, dass in den darin beschriebenen Sonderfällen auf den ansonsten erforderlichen Nachweis der freien Belüftung verzichtet werden kann. Der Bebauungsplan schreibt die geeigneten baulichen Maßnahmen für diese Bereiche entsprechend vor. Bei letzteren handelt es sich um die an den umgebenden Straßen liegenden Grundstücke. Betroffen sind die nach außen orientierten Fassaden von Bestandsgebäuden, die durch Denkmalschutz oder durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 BauGB geschützt sind. In diesen Fällen ist aus Platzgründen die Errichtung eines lärmabschirmenden Gebäudes nicht möglich.

Während hinsichtlich der Festsetzung Nr. 25.2 für Bereiche mit Außenpegeln nachts > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) Einvernehmen mit dem Gesundheitsressort besteht, lehnt dieses Wohnen bei Außenwerten nachts > 60 dB(A) grundsätzlich ab. Hierzu wird von Seiten des Bauressorts ausgeführt, dass diese Werte nur im Kreuzungsbereich Bismarckstraße/Friedrich-Karl-Straße erreicht werden. Betroffen ist demnach ausschließlich das Gebäude der historischen Prof.-Hess-Kinderklinik. An dessen nördlicher Fassade werden Außenpegel von > 59 dB(A) bis zu maximal 65 dB(A) prognostiziert. Das Gebäude ist in einer H-Form errichtet. Der parallel zur Bismarckstraße, in einer Entfernung von etwa 33 m liegende Längsriegel weist Außenpegel von 59 dB(A) bis maximal 62 dB(A) auf. Lediglich an dem unmittelbar am Kreuzungsbereich liegenden Kopfgebäude werden höhere Werte bis zu 65 dB(A) prognostiziert.

Hier ist eine Einschränkung der Wohnnutzung, z.B. in Form der Orientierung von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen aufgrund der vorhandenen Grundrisskonfiguration mit einem Mittelgang nicht möglich. Ein genereller Ausschluss von Wohnnutzung würde dem Ziel der dringend erforderlichen Wohnraumversorgung widersprechen.

Gemäß Bebauungsplan 2450 sollen auf diesen Flächen zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume auch zur Lärm zugewandten Seite ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen gewährleistet ist, dass in Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Als geeignete Maßnahmen werden neben Schallschutzfenstern in Kombination mit schallgedämmter Belüftung, Doppelfassaden und verglaste Loggien auch Kastenfenster sowie vor den Fenstern liegende verglaste Erker gesehen. Mithilfe dieser technischen Lösungen wird sichergestellt, dass auch in den betroffenen Wohnungen gesunde Wohnverhältnisse möglich sind.

Ebenfalls relevant ist, dass für die Umnutzung zu Wohnen und damit die Ertüchtigung des Bestandsgebäudes gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2014 eine Verbesserung des Wärmeschutzes erforderlich ist. Diese geht einher mit einer Erhöhung der Schallschutzwirkung der Bauteile. Durch den voraussichtlich auf-

grund des Wärmeschutzes erforderlichen Einbau einer kontrollierten Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung kann im gleichen Zuge eine Lärmschutzwirkung erzielt werden.

Richtig ist, dass auch die Lärmbelastung nachts im Außenbereich, berechnet durch den Außenpegel an der Gebäudefassade, für die Wohnqualität eine gewisse Bedeutung hat. Ein wichtiger Wert für die Gesundheitsvorsorge ist jedoch ein Innenpegel von 30 dB(A) in der Nachtzeit, der in der Regel einen ruhigen Schlaf sicher gewährleistet. Dieser Wert ist immer einzuhalten und wird auch hier eingehalten. Ein möglichst niedriger Außenpegel von maximal 55 dB(A) ist darüber hinaus wünschenswert, jedoch nicht zwingend. In außergewöhnlichen städtebaulichen Situationen ist es sinnvoll Wohnbebauung auszuweisen, obwohl an den Seiten des Gebäudes Außenwerte von nachts über 55 dB (A) zu erwarten sind. Diese außergewöhnliche städtebauliche Situation ist hier vorhanden.

Es soll daher trotz der Bedenken der Gesundheitsverwaltung Wohnbebauung auch zu den lärmzugewandten Seiten ausnahmsweise zugelassen werden.

2.5 Erneute Beteiligung des Gesundheitsressorts

Die Bauverwaltung hat die vorgenannte Darstellung am 15.11.2017 dem Gesundheitsressort zur Kenntnis mit der Bitte um abschließende Stellungnahme übersandt.

2.6 Stellungnahme der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz

Die senatorische Dienststelle für Gesundheit hat mit Email vom 22.11.2017 in Kenntnis der unter 2.1 bis 2.4 aufgeführten Inhalte, darunter die Stellungahme der Baubehörde, folgendermaßen Stellung genommen:

> Es wurden im BP 2450 Schlaf- und Aufenthaltsräume auf lärmzugewandten Seiten (Lärmwerte > 60 dB(A)) geplant und festgeschrieben. Eine Ausnahme ist auch nach wohlwollender Prüfung im Hinblick auf die Festlegungen in der Lärmvereinbarung nicht möglich. Wir werden deshalb, wie ausführlicher bereits von Seiten des Gesundheitsamtes Bremen übermittelt, dem BP 2450 aus gesundheitlicher Sicht nicht zustimmen.

3. Beschluss des Beirats Östliche Vorstadt

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

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der Lärmthematik die Fortführung des Planverfahrens entsprechend dem Votum des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr.

2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2450 für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-Karl-Straße (Bearbeitungsstand: 29.03.2018) abgesehen wird.

3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der eingegangenen Petition und Stellungnahmen sowie ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2450 für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-Karl-Straße (Bearbeitungsstand: 29.03.2018).

- Anlagen
- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Anlagen 1 bis 3 zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum Bebauungsplan 2450 (mit Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung, Bearbeitungsstand: 29.03.2018)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2450 (Bearbeitungsstand: 29.03.2018)

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Bebauungsplan 2450
für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt
zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-Karl-Straße
(Bearbeitungsstand: 29.03.2018)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2450 (Bearbeitungsstand: 29.03.2018) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) hat in ihrer Sitzung am 3. Juli 2014 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Gleichzeitig hat die Deputation den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gebeten, das Planverfahren auf Grundlage der beschriebenen Planungsziele fortzuführen, die im Rahmen einer breit angelegten Bürgerbeteiligung erarbeitet wurden und auf dem Beschluss der Bremischen Bürgerschaft vom Dezember 2010 basieren.
Der Planaufstellungsbeschluss ist am 5. Juli 2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Die Entwicklung des Plangebiets wurde von Beginn an durch eine umfassende und intensive Bürgerbeteiligung begleitet. In fünf Foren zu den Themen
- Städtebauliche Einordnung
- Mobilität, Freiraum und Natur
- Nutzungsmischung
- Bestandsgebäude,
- Nachhaltige Energieversorgung

wurden die städtebaulichen Ziele für das neue Quartier entwickelt. Drei Planungsteams, bestehend aus Stadtplanungs-, Landschaftsarchitektur- und Verkehrsplanungsbüros, wurden in einem kooperierenden Planungsverfahren beauftragt, ein städtebauliches Leitbild zu entwickeln. Der aus diesem Verfahren hervorgegangene und von einer Jury präferierte städtebauliche Entwurf der Planungsteams Lorenzen, Argus, Relais bildet die Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

Die intensive Bürgerbeteiligung wurde in Form von Foren und Spezialveranstaltungen seit dem ersten Halbjahr 2013 kontinuierlich fortgesetzt. Dabei wurde die Öffentlichkeit über den jeweiligen Stand der Planung und spezielle Aspekte wie Bebauungsplan und städtebauliche Dichte, Gebäudebestand, Energie und Mobilität unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Zusammenfassung dieser Erkenntnisse, in Form einer Dokumentation mit dem Titel „Zwischenbilanz der Spezialveranstaltungen“, wurde am 14.05.2014 im Rahmen eines Bilanzforums mit der Öffentlichkeit erörtert.

Im Juli 2014 wurde eine 2-tägige Bebauungsplanwerkstatt durchgeführt. Die erarbeiteten Ergebnisse sowie die der Verwaltung direkt übermittelten Hinweise und Anregungen sind kontinuierlich in die Bearbeitung des Bebauungsplans eingeflossen.

In einem Forum am 11.03.2015 wurden noch einmal die verschiedenen Sichtweisen hinsichtlich der Themen Mobilität, Freiraum und Bestandsgebäude für die Öffentlichkeit und die Politik verdeutlicht. Das Bauressort hat erläutert, wie im Rahmen einer fachlichen Abwägung den jeweiligen Positionen und Anregungen bisher begegnet wurde und welche Regelungen der Bebauungsplan treffen soll.

Die Ergebnisse der Veranstaltungen wurden in Form von textlichen und graphischen Protokollen erfasst, fortlaufend dokumentiert und können auch ONLINE auf http://www.neues-hulsberg.de/ abgerufen werden.

In den von Bürgerinnen und Bürgern vorgetragenen Positionen ist deutlich geworden, dass bei vielen Aspekten der Planung Einvernehmen besteht. Insbesondere in den Themenbereichen Mobilität, Freiraum und Bestandsgebäude gibt es aber auch nach dem im März 2015 veranstalteten Forum in einigen Aspekten unterschiedliche Haltungen. Besonders nachdrücklich hat sich eine Initiative mit der Bezeichnung BürgerInAktion Neues Hulsberg (BIANH) eingebracht. Bei dieser handelt es sich um einen Zusammenschluss von 20 bis 25 Personen, die sich von Anfang an aktiv an der Entwicklung des Quartiers beteiligt und mehrere schriftliche Stellungnahmen, zuletzt im August 2015, eingereicht haben.
Zusätzlich zu den in den vielen öffentlichen Veranstaltungen geäußerten Einwendungen sind zahlreiche weitere direkte Stellungnahmen beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr eingegangen.

Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 19. Mai 2016 im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung behandelt worden.

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

Im Interesse der effektiven Einflussnahme der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der umfassenden und rechtzeitigen Unterrichtung ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erstmals am 1. Oktober 2013 durchgeführt worden.

Eine erneute Behördenbeteiligung wurde am 15.07.2015 durchgeführt. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist weitestgehend in die Planung eingeflossen.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Östliche Vorstadt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2450 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 19. Mai 2016 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes 2450 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 8. Juni 2016 bis 15. Juli 2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung in dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

5.1 Die Gesundheit Nord gGmbH Klinikverbund Bremen • Geschäftsführung • Kurfürstenallee 130 • 28211 Bremen hat mit Schreiben vom 14. Juli 2016 Folgendes mitgeteilt:

„

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 31.05.2016 und die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan 2450 – Neues Hulsberg-Viertel.

Für die Gesundheit Nord gGmbH, Klinikverbund Bremen, tragen wir als Geschäftsführung bezüglich des Bebauungsplans 2450 wie folgt vor und erheben gleichzeitig folgende Einwendungen:

I.

Auf der Grundlage bestehenden Planungsrechts und bestehender Baugenehmigungen betreibt die Gesundheit Nord gGmbH an verschiedenen Standorten außerhalb und innerhalb des Plangebietes zwischen der St.-Jürgen-Straße, der Bismarckstraße und Friedrich-Karl-Straße das Klinikum Bremen-Mitte. Unter dem Projekt „Teilersatzneubau am Klinikum Bremen-Mitte" wird das seit mehr als 150 Jahren am heutigen Standort betriebene Klinikum Bremen-Mitte umfassend neu gebaut und zwar für fast alle medizinischen Leistungsbereiche.

Das Krankenhausgelände ist seit 1851 stetig in Pavillon-Bauweise gewachsen. Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet teilweise als „Sondergebiet Krankenhausnutzung" ausgewiesen und teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 2364 vom 15.03.2007 überplant. Die weitere Überplanung findet durch den hier in der Beteiligung befindlichen Bebauungsplan 2450-NHV statt.

Viele noch offene Fragen ergeben sich daraus, dass sich die neue Nachbarschaft einem Großkrankenhaus mit öffentlichem Versorgungsauftrag gegenüber sieht. Dieses Krankenhaus, das KBM, hat ca. 40.000 stationäre und über 100.000 ambulante Patienten und über 2.500 Mitarbeiter/innen und einen Einzugsbereich weit über Bremen hinaus, die Seite an Seite mit einem neuen Quartier gemeinsam bestehen müssen. Hierbei sind auch und gerade die wirtschaftlichen Ziele mit der Entwicklung der Freimachungsflächen, die heute noch für Krankenhauszwecke genutzt werden, zu berücksichtigen. Auf die Senatsvorlage vom 22.06.2010 wird verwiesen, wo für die Vermarktung dieser Flächen städtebauliche, gesundheitliche, wirtschaftliche und Ziele der **Erlösmaximierung** benannt wurden. Diese zuletzt genannte Erlösmaximierung ist von hervorgehobener Bedeutung für die wirtschaftlichen Ziele und Entwicklungen des KBM und der Gesundheit Nord insgesamt.

Bei den hiesigen Einwendungen sind zwei Themenbereiche hervorzuheben: Zum einen die Überplanung bestehender Klinikbereiche und zum anderen der sich außerhalb des Planbereichs befindliche ca. 6 ha große Bereich an der St.-Jürgen-Straße/Bismarckstraße rund um den Teilersatzneubau am KBM.

Wegen der Einzelheiten wird auf die aktenkundigen Ausführungen im so genannten 2. Scopingtermin vom September 2015 einerseits und die Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden vom 15.10.2015 andererseits verwiesen. Diese Stellungnahmen sind als **Anlage 1** beigefügt und werden zum Gegenstand dieser Einwendungen gemacht.

II.

Zu beachten sind folgende Gesichtspunkte:

1.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes muss eine Gemeinde die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Hierbei ist zu Gunsten des KBM - in seiner Gesamtheit - im Rahmen des Prioritätsprinzips die 150-jährige Geschichte des KBM ebenso zu berücksichtigen wie die betriebsbedingten Klinikerweiterungen-/verlegungen sowie die öffentlichen Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) und der Sicherung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB).

Hierbei ergeben sich auch Probleme von Immissionen, insbesondere von Lärm- und Geräuschentwicklungen, die eine erhebliche Rolle spielen, wie die verkehrliche Anbindung und Sicherstellung der dauerhaften Erreichbarkeit.

2.

Bauordnungsrechtlich ist hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an die Bauausführungen insbesondere auf die Vorschriften zur Baustelle und die AVV-Baulärm und die sonstigen gesetzlichen Vorschriften hinzuweisen. Diese sind zu beachten. Hierbei ist auf Grund des Versorgungsauftrages in medizinischer Hinsicht (vgl. § 108 SGB V) bereits im Rahmen der Bauleitplanung sicher zu stellen und zu verhindern, dass es zu übermäßigem Baustellenlärm und übermäßigen Erschütterungen kommt. Dies gilt gleichermaßen für Lichtbeeinträchtigungen.

3.

Hinzu kommen:

a) Die Frage der Höhe der Erlöse bei der Flächenverwertung/Erlösmaximierung

b) Die Fragen der Mobilität

c) Die Frage im Kontext Gebäude/Baufenster

d) Offene Fragen

zu a) Die Frage der Höhe der Erlöse bei der Flächenverwertung/Erlösmaximierung

In der Vorlage für die Sitzung des Senats am 10.05.2016 des SUBV fehlt der Hinweis in den Planunterlagen, dass ohne die zusätzlichen werteinschränkenden Maßnahmen der rechnerische Verkaufserlös bei rd. € 84 Millionen liegen würde.

Dort ist für die Sitzung des Senats vom 10.05.2016 vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr unter B) am Ende auf S. 5 lediglich noch von einem Wert von ca. € 72,5 Mio. inkl. des Erhalts/der Nachnutzung von zehn Bestandsgebäuden des KBM ausgewiesen worden.

In dem Bericht der GEG an den Senat für die Sitzung am 03.05.2016 über den Stand des Gesamtvorhabens des NHV sind hinsichtlich der Erlösbetrachtung 2016, S. 11, „REAL CASE", einschließlich Worst Case und Best Case, Zahlen genannt, die alle von der in Folge eingepreister Einschränkungen
(- 30% geförderter Wohnungsbau
- Gemeinbedarfsfläche für Schulen
- Einbindung historischer zehn Bestandsgebäude)
von reduzierten Erlöserwartungen ausgehen. Diese Szenarien gehen zu Lasten der Gesundheit Nord.

zu b) Die Fragen der Mobilität

aa) Durch die bzw. bei einer Begrenzung der Stellplatzquote (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 26, 26.1) für notwendige Kraftfahrzeugstellplätze für Wohnungsbauvorhaben einheitlich auf 0,4 wird der gewünschte „optimale" voraussichtliche Erlös nicht erzielt

werden können. Bereits im Rahmen der Einwendungen vom 15.10.2015 hat die Gesundheit Nord vorgeschlagen, eine Flexibilisierung vorzunehmen und in Teilbereichen des Areals es Investoren zu ermöglichen, Tiefgaragen einzuplanen, wenn sich dadurch höhere Verkaufserlöse erzielen lassen (vgl. Ziffer 7 und 8 der textlichen Festsetzung). Es wurde bereits damals im Wege des sachlichen Gegenvorbringens angeregt, keinen generellen Ausschluss von Tiefgaragen vorzunehmen. Auch und gerade vor dem Hintergrund des gewollten Zuwachses der E-Mobilität sollten Lade- und Stellplätze in ausreichender Zahl und räumlicher Nähe ermöglicht werden.

bb) Unter Bezugnahme auf die Erörterung mit der senatorischen Innenbehörde, der Feuerwehr und dem SUBV wurden die Anforderungen an die Wegeführung und Aufstellplätze für die Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes abgeprüft. Im Mittelpunkt stand seinerzeit der Vorschlag, An- und Abfahrt der Rettungsfahrzeuge in einem Kreisverkehr zu regeln. Mit Datum vom 26.05.2016 ist mit dem Senator für Inneres, Referat 33, Rettungswesen, Brandschutz, eine Regelung zur Liegend-Kranken-Einlieferung im Neubaukomplex Klinikum Bremen-Mitte getroffen worden. Zum einen für die Aufstellplätze für Rettungswagen, zum anderen für die Ausfahrt der Rettungswagen. Aus den fachlichen Stellungnahmen, auch des Verkehrsplaners ergibt sich nunmehr, dass eine „Umfahrung des Parkhauses" nur in Sonderfällen bei einem nahezu gleichzeitigen Eintreffen einer hohen Anzahl von Rettungsfahrzeugen erforderlich sein wird. Klarstellend weisen wir darauf hin, dass in diesem Fall am südlichen Ende des Wendehammers die Möglichkeit einer Überfahrt in die spätere Hulsbergallee nötig ist. Klarstellend weisen wir ferner darauf hin, dass die Sicherung der Zu- und Abführung der Rettungseinsatzfahrzeuge für die Weiterführung des KBM von entscheidender Bedeutung ist. Diese fahren einsatzbedingt auch mit Sonder- und Wegerechten (§§ 35, 38 StVO), d. h. mit blauem Blinklicht und Einsatzhorn, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder um schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, was bedeutet, dass alle übrigen Verkehrsteilnehmer sofort freie Bahn zu schaffen haben.

cc) Die Tatsache, dass das Neue Hulsberg-Viertel durch eine Rad-Hauptroute von der Humboldtstraße – Innenstadt – durchquert wird, darf nicht dazu führen, dass hier eine Art „Schnellfahrstrecke" für Fahrradfahrer entsteht. Dies könnte die Sicherung der Zu- und Abführung der Rettungseinsatzfahrzeuge erschweren. Auch vor dem Haupteingang der Kinderklinik, an dem die Route unmittelbar vorbei führt, könnten Probleme entstehen, die durch geeignete Maßnahmen zwingend vermieden werden müssen. Dies dient der wechselseitigen Sicherheit der Straßenverkehrsteilnehmer.

dd) Die Vorgaben der Feuerwehr Bremen bezüglich der Planstraße Ost mit Inbetriebnahme des Eltern-Kind-Zentrums sind zu beachten. Der reibungslose Ablauf im Brand- und Havariefall ist sicher zu stellen. Gegebenenfalls sind bei Umnutzung der ausgewiesenen Flächen diese als unzulässig und gegebenenfalls als Baulast im Baulastenverzeichnis zu führen.

ee) Auf die Notwendigkeit der Rettungseinsätze durch RTW wird ebenso hingewiesen wie durch den Einsatz von Rettungshubschraubern am Klinikum. Hierdurch wird es zu Schallereignissen kommen, von denen durchaus eine störende Wirkung ausgehen kann. Bei der Bewertung der Fluglärmbelastung sollte berücksichtigt werden, dass die am Hubschrauberlandeplatz des Klinikums durchgeführten Flüge der Rettung von Menschenleben dienen und aus diesem Grund hier von den Anwohnern eine höhere Akzeptanz der relativ geringen Fluglärmbelastung zu erwarten sein wird. Mit anderen Worten: Durch den Klinikbetrieb mit Hubschrauber wird es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen können. Wir weisen ausdrücklich auf die fachgesetzlichen Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes und des Bundesimmissionsschutzgesetzes und die bestehende Genehmigung für den Hubschrauber-Sonderlandeplatz am Klinikum Bremen-Mitte durch den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, Stand 22.04.2015, hin. Unter Bezugnahme auf die Genehmigung **Anlage 2** für den Hubschrauber-Sonderplatz Klinikum Bremen-Mitte des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen vom 19.09.2009, zuletzt geändert am 22.04.2015, zum Az.: 733-14-02/2015, und die dort als Anlage beigefügte zeichnerische Festsetzung des Abflugsektors regen wir höflich an, unter

Bezugnahme auf die Stellungnahme des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, Luftfahrtbehörde, vom 20.06.2016, den genehmigten Abflugsektor des Landeplatzes am KBM unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Luftfahrtbehörde vom 20.06.2016 in den Bebauungsplan einzuzeichnen und damit künftigen Käufern und Eigentümern Transparenz zu ermöglichen. Ein Konflikt mit dem bestandskräftig genehmigten Hubschrauberlandeplatz muss zwingend vermieden werden.

Der Zweck dieses bestandskräftig genehmigten Landeplatzes dient als Sonderlandeplatz zur Durchführung von medizinischen Hubschraubernoteinsätzen (so genannte HEMS-Einsätze) und von sonstigen Transporten von kranken oder verletzten Personen, medizinischem Personal oder Gerät. Auf diese Tatsache sollte in vertraglichen Vereinbarungen im Wege des Weiterverkaufs hingewiesen werden. Ergänzend wird auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 2450 der Freien Hansestadt Bremen des Ingenieurbüros LAIRM Consult GmbH verwiesen, wo beispielsweise auf Seite 32 darauf hingewiesen wurde, dass die Hubschrauberflüge der Abwehr von Gefahren dienen und gemäß der Ausnahmeregelung für Notsituationen die geltend gemachten Immissionsrichtwerte überschritten werden dürfen.

ff) Ergänzend wird auf den notariellen Kaufvertrag der Notarin Dr. Claudia Nottbusch mit Amtssitz in Bremen zur Urkundenrolle-Nr. 310/2013No verwiesen und die dortigen Regelungen zum Nachbarschaftsverhältnis und dem Baulastenverzeichnis und sonstiger Dienstbarkeiten. Darüber hinaus auf den Nutzungsüberlassungsvertrag vom 08.12.2003 und die sonstigen vertraglichen Regelungen. Hinsichtlich der Regelungen zum Parkraum und zur Umsetzung der Mobilitätsziele ist parallel mit der GEG verhandelt worden. Die GEG soll nach Übergabe des Grundstücks und Fertigstellung des Ärztehauses den Verkauf des für das große Parkhaus vorgesehenen Grundstücks durchführen und den Erwerber verpflichten, den Bau und die Inbetriebnahme des Parkhauses mit ca. 950 Stellplätzen unverzüglich sicherzustellen, von denen 750 Stellplätze den Bedarf des Klinikums Bremen-Mitte und 50 Stellplätze den Bedarf des geplanten Ärztehauses decken. Mindestens 100 Stellplätze werden den Nutzern des NHV zur Verfügung

gestellt. Hinsichtlich der Einzelheiten verweisen wir auf die Vorlage für die Sitzung des Senats am 10.05.2016 aus Ihrem Hause, dort B) 6., 8. und 9. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ca. 100 diese Parkplätze so nah wie möglich an der Notaufnahme lokalisiert sein sollen.

zu c) Die Frage im Kontext Gebäude/Baufenster

aa) Als Einzelfall verweisen wir auf die bereits eingebrachten Einwendungen und die Traufhöhe der östlichen Randbebauung des Parkhauses. Diese überragt das nahe gelegene Eltern-Kind-Zentrum um ein Mehrfaches der Stockwerkhöhe. Zur Vermeidung einer weitgehenden Verschattung der Kinderklinik ist eine partielle Rückführung der Traufhöhe erforderlich.

bb) Ein Erhalt des Bettenhochhauses ist aus Sicht der Gesundheit Nord weder sinnvoll noch finanzierbar. Die Eignung des Baukörpers für Wohnungszwecke ist fraglich. Dies ist bei der Nachnutzung/Neuplanung zu berücksichtigen. Die Kosten beim Umbau/der Sanierung können nicht ignoriert werden. Sie sind wirtschaftlich nicht tragfähig. Die im Plan ausgewiesene Kombination von Parkhaus und Mantelbebauung ist aus Sicht der Gesundheit Nord die bessere Lösung.

cc) In der Nähe des bestandskräftig genehmigten Hubschrauber-Landeplatzes und des Einflugsektors gelegene Dachflächen, z. B. des Parkhauses, müssen gegen Sog und Verwirbelung konstruktiv gesichert sein. Die Abstimmung mit der Luftfahrtbehörde ist aus Ihrem Hause herbeizuführen.

dd) Bezüglich der Herstellung und Mitgestaltung eines Spielplatzes in der „Grünen Mitte" des neuen Viertels vor der Südfassade des Eltern-Kind-Zentrums ist eine Festsetzung und Anordnung der Fläche durch Planzeichnung erforderlich. Hier ist die Gesundheit Nord, speziell die Kinderklinik, mit einzubinden.

zu d) Offene Fragen

aa) Hinsichtlich des Glockenspiels der Kirche im Klinikum sollte auf dem Gelände des Neuen Hulsberg-Viertels eine dauerhafte Lösung gefunden werden.

bb) Weitere Baulasten und Dienstleistungen sind noch klärungsbedürftig und in Abstimmung zu bringen.

4. Zusammenfassung

a)

Ergänzend wird die Stellungnahme der Gesundheit Nord gGmbH vom 15.10.2015 zum Gegenstand dieser Einwendungen gemacht und zur Vermeidung von weiteren Wiederholungen wird vollinhaltlich auf die als Anlage beigefügte Stellungnahme vom 15.10.2015 verwiesen.

b)

Zusammenfassend wird unter Bezugnahme auf die Senatsvorlage vom 22.06.2010 auf die dortigen Ziele der Erlösmaximierung verwiesen. Dies ist für die Gesundheit Nord existenziell. Die Gesundheit Nord gGmbH ist der Auffassung, dass die vom Senat 2010 benannten Ziele sehr wohl erreicht werden können. Es geht um ein städtebauliches Konzept, die Sicherung des Versorgungsauftrages des Krankenhauses und die wirtschaftliche Effizienz. In Folge dessen sollten Festlegungen, die die Umsetzung dieser Ziele einschränken oder gefährden, grundsätzlich unterlassen werden. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.

c)

Der Erhalt von in Summe zehn Bestandsgebäuden muss vor dem Hintergrund der Erlössituation und Gewinnmaximierung noch einmal erörtert werden.

d)

Darüber hinaus wird auf die gewichtigen Belange der Wirtschaft und der Sicherung von Arbeitsplätzen verwiesen sowie die Tatsache, dass es sich bei dem KBM um ein nach § 108 SGB V zugelassenes Krankenhaus mit Versorgungsauftrag handelt.

e)

Klarstellend weisen wir darauf hin, dass das „Neue Hulsberg-Viertel" als so genannte heranrückende Wohnbebauung gegenüber dem seit über 150 Jahren vorhandenen KBM es hinnehmen muss, dass Beeinträchtigungen existieren, die von einem legal genutzten, vorhandenen Bestand ausgehen. Dies ist bei der Interessenabwägung als Vorbelastung zu berücksichtigen und somit ist die Schutzwürdigkeit der neuen (Wohn-) Bebauung gemindert.

f)

Die Sicherung der Zu- und Abführung der Rettungseinsatzfahrzeuge ist von zentraler Bedeutung.

g)

Die Sicherung der Stellplätze für Patienten und Mitarbeiter ist von zentraler Bedeutung.

h)

Die Sicherstellung der erschütterungsfreien/erschütterungsarmen und lärmarmen Bauweise während der Bauphase muss oberste Priorität haben, da es zu keiner Beeinträchtigung der Operationen/Genesungsphase von frisch operierten Patienten kommen darf.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Robert Pfeiffer

Tomislav Gmajnic

Anlagen

Anlage 1

GESUNDHEIT **NORD**
KLINIKVERBUND BREMEN

Gesundheit Nord • Kurfürstenallee 130 • 28211 Bremen
Geschäftsführung

Die Senatorin für Umwelt, Bau
und Verkehr
Frau Marlon Skerra
Contrescarpe 72
28192 Bremen

Kopie

VERSENDET AM 15. OKT. 2015
+per Mail LW

Ort, Datum Bremen, den 15. Oktober 2015
Ansprechpartner Dr. Robert Pfeiffer
Zeichen
Durchwahl (0421) 497-81007 und -5151
Fax
E-Mail robert.pfeiffer@gesundheitnord.de

Ihr Schreiben
Ihr Zeichen

cc: GF GeWo
GEG, IK, Kommu

Entwurf Bebauungsplan 2450
Vorläufige Stellungnahme der Gesundheit Nord im Rahmen der Behördenabstimmung

Sehr geehrte Frau Skerra,

als Anlage übersende ich Ihnen die vorläufige Stellungnahme der Gesundheit Nord gGmbH. Eingegangen ist auch die aktuelle Diskussion der letzten Wochen, soweit sie die Gesundheit Nord berührt. Dies ist der Grund der Verzögerung, ich bitte um Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Robert Pfeiffer

Anlage

Geschäftsführung
INFRASTRUKTUR UND TECHNOLOGIE
Dr. Robert Pfeiffer

Neues Hulsberg-Viertel (Bebauungsplan 2450) und Klinikum Bremen-Mitte

Vorläufige Stellungnahme der Gesundheit Nord gGmbH im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplanentwurf
(15.10.2015)

Die folgenden – vorläufigen - Anmerkungen beziehen sich nicht nur auf den Entwurf des Bebauungsplanes im engeren Sinne (incl. der „Textlichen Festsetzungen"), sondern nehmen auch weitere, damit z.T. nur indirekt im Zusammenhang stehende Fragen (z.B. Mobilität) in den Blick, die das Klinikum Bremen-Mitte und das Neues Hulsberg-Viertel als künftige Nachbarn tangieren. Die Anmerkungen nehmen aktuelle Diskussionspunkte mit auf, die sich erst in den letzten Wochen ergeben haben.

Viele der z.Z. noch offenen Fragen ergeben sich daraus, dass sich diese neue Nachbarschaft derzeit herauszubilden beginnt: in wenigen Jahren wird ein Großkrankenhaus mit öffentlichem Versorgungsauftrag, 40.000 stationären und über hunderttausend ambulanten Patienten, mehr als 2500 Mitarbeiterinnen und einem Einzugsbereich weit über Bremen hinaus eng an ein neues Wohnquartier angrenzen. In diesem neuen Viertel stehen selbstverständlich andere Fragen im Vordergrund als in einem maximal versorgenden Krankenhaus.

Klinikum Bremen-Mitte und Gesundheit Nord gGmbH verbinden auch wirtschaftliche Ziele mit der Entwicklung der Freimachungsflächen, die heute noch für Krankenhauszwecke genutzt werden. Schon in der Senatsvorlage vom 22.06.2010 werden für die Vermarktung dieser Flächen städtebauliche, gesundheitswirtschaftliche und Ziele der Erlösmaximierung benannt.

Die Gesundheit Nord gGmbH ist der Auffassung, dass die vom Senat 2010 benannten Ziele sehr wohl erreicht werden können. Es geht um ein gutes städtebauliches Konzept, die Sicherung des Versorgungsauftrages des Krankenhauses und wirtschaftliche Effizienz. Infolgedessen sollten Festlegungen, die die Umsetzung dieser Ziele einschränken oder gefährden, grundsätzlich unterlassen werden.

Aus diesen eher grundsätzlichen Überlegungen ergeben sich folgende Anmerkungen:

I. im Kontext Mobilität

- Durch die starre Begrenzung der Stellplatz-Quote auf 0,4 pro WE steht zu befürchten, dass optimale Erlöse nicht erzielt werden können. Die Gesundheit Nord schlägt deshalb eine Flexibilisierung vor: zumindest in Teilbereichen des Areals sollte es Investoren ermöglicht werden, Tiefgaragen einzuplanen, wenn sich dadurch höhere Verkaufserlöse erzielen lassen (vgl. Punkte 7 und 8 der Textlichen Festsetzungen). Den faktisch generellen Ausschluss von Tiefgaragen hält die Gesundheit Nord nicht für zielführend. Auch mit Blick auf den gewollten Zuwachs der E-Mobilität wäre es kontraproduktiv, Lade- und Stellplätze in ausreichender Zahl und Nähe zu verhindern.

- In der 36. KW hat eine Erörterung mit Innenbehörde, Feuerwehr und SUBV begonnen, um aktuelle Anforderungen an Wegeführung und Aufstellplätze für die Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes abzuprüfen. Im Mittelpunkt steht der Vorschlag, An- und Abfahrt der Rettungsfahrzeuge in einem Kreisverkehr zu regeln. Dies würde die Einbeziehung der Strasse südlich der Parkhaus-Mantelbebauung bedeuten. Um hier

schnell Klärungen herbeizuführen, hat die Gesundheit Nord kurzfristig den Dialog der Beteiligten organisiert. Mögliche Lösungsvarianten sollten mit allen beteiligten Stellen (GEG, Behörden etc.) geprüft und bewertet werden.

- Das Neue Hulsberg-Viertel wird durch eine Rad-Hauptroute Humboldstrasse – Innenstadt (SUBV) durchquert. Es sollte Vorsorge getroffen werden, dass sich diese Trasse nicht zu einer „Rennstrecke" für Fahrradfahrer entwickelt . Das könnte zu Problemen für das neue Quartier und für die unmittelbar angrenzende Kinderklinik führen. Geeignete Maßnahmen sind darum nötig.

- Gemäß der Vorgaben der Feuerwehr Bremen wird die Planstrasse Ost mit Inbetriebnahme des Eltern-Kind-Zentrums als Feuerwehrumfahrung und Aufstellfläche für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr gefordert. Zur Herstellung der benötigten Fläche gilt die Richtlinie „Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken, Stand 2007-2". Die Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen können als Rasengittersteinbelag gemäß Absprache mit der Gesundheit Nord und der Feuerwehr hergestellt werden. Um den reibungslosen Ablauf im Brand- und Havariefall sicherzustellen, ist die Bebauung bzw. Umnutzung der ausgewiesenen Fläche unzulässig und ggf. als Baulast im Baulastenverzeichnis zu führen.

- Das neue Wohnviertel wird durch Wegeführung und Parkhaus weitgehend vom Verkehrslärm, der durch RTW's und andere Notfallfahrzeuge entsteht, abgeschottet. Dagegen kann es durch den Einsatz von Rettungshubschraubern am Klinikum zu einzelnen Schallereignissen kommen, von denen durchaus eine störende Wirkung ausgehen kann. Bei der Bewertung der Fluglärmbelastung sollte berücksichtigt werden, dass die am Hubschrauberlandeplatz des Klinikums durchgeführten Flüge der Rettung von Menschenleben dienen und aus diesem Grund hier von den Anwohnern eine höhere Akzeptanz der relativ geringen Fluglärmbelastung zu erwarten sein wird.

- Um im Interim zwischen Übergabe der kompletten Freimachungsfläche an die GEG und der Fertigstellung des Parkhauses auf der Optionsfläche I dem Klinikum die 750 benötigten Stellplätze zu garantieren, sollte unter Punkt 19 Bezug auf die Klinik genommen werden. Ca. 100 dieser Parkplätze sollten so nah wie möglich an der Notaufnahme lokalisiert sein.

II. im Kontext Gebäude / Baufenster

- Der jetzt im B-Plan-Entwurf ausgewiesene Erhalt des heutigen Haus 38 a (Teil der Kinderklinik) sollte nicht relativiert werden. Die Gesundheit Nord weist darauf hin, dass sich das Gebäude wegen Struktur, Lage und Historie gut auch als Gesundheitsimmobilie (ambulante Zwecke) mit eigenem Zugang von der Friedrich Karl-Strasse eignen würde.

- Die Traufhöhe der östlichen Randbebauung des Parkhauses überragt das nahegelegene Eltern-Kind-Zentrum um ein Mehrfaches der Stockwerkshöhe. Damit dadurch nicht eine weitgehende Verschattung der Kinderklinik eintritt, ist hier eine partielle Rückführung der Traufhöhe zu erörtern.

- Aus Sicht der Gesundheit Nord ist ein Erhalt des Bettenhochhauses nicht sinnvoll und wahrscheinlich kaum finanzierbar. Die Eignung des Baukörpers für Wohnungszwecke ist fraglich, die Kosten bei Umbau und Sanierung sollten nicht kleingeredet werden. Die im Plan jetzt ausgewiesene Kombination von Parkhaus und Mantelbebauung ist

aus Sicht der Gesundheit Nord die bessere Lösung.

- In der Nähe des Hubschrauber-Landeplatzes und des Einflugsektors gelegene Dachflächen (z.B. Parkhaus) müssen gegen Sog und Verwirbelung konstruktiv gesichert sein. Dies erfordert eine gesonderte Auslegung. Eine Abstimmung mit der Luftfahrtbehörde ist herbeizuführen.

- Herstellung und Mitgestaltung eines Spielplatzes in der „grünen Mitte" des neuen Viertels vor der Südfassade des Eltern-Kind-Zentrum: dieser Spielplatz soll gemeinsam genutzt werden. Festsetzung und Anordnung der Fläche erfolgt durch Planzeichnung. In das Verfahren „grüne Mitte" ist die Gesundheit Nord, speziell die Kinderklinik, mit einzubinden.

- Sog. Optionsfläche II: hier muss aus heutiger Sicht die Option auf eine Sondernutzung des Klinikums noch weiter bestehen bleiben. Der Grund dafür liegt in den nicht früher klärbaren Fragen der Krankenhauslogistik.

III. Weitere Fragen

- Es sollte angestrebt werden, das Glockenspiel der Kirche im Klinikum dauerhaft auf dem Gelände des Neuen Hulsberg-Viertels zu verorten.

- Weitere Baulasten / Dienstbarkeiten: noch in Klärung

Die Gesundheit Nord gGmbH behält sich vor, eine eigene Stellungnahme im Zusammenhang des städtebaulichen Vertrages zwischen SUBV und GEG abzugeben.

"

Anlage 2

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

Freie Hansestadt Bremen

Genehmigung für den Hubschrauber-Sonderlandeplatz

Klinikum Bremen-Mitte

(Version 19.08.2009, zuletzt geändert am 22.04.2015)

Az: 733-14-02/2015

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Genehmigung	3
2.	Nebenbestimmungen	5
3.	Hinweise	9

Der
Gesundheit Nord gGmbH Klinikverbund Bremen (Landeplatzhalter)
Kurfürstenallee 130
28211 Bremen

wird folgende

Genehmigung zur Anlage und zum Betrieb eines Hubschrauber-Sonderlandeplatzes (als Dachlandeplatz) am Klinikum Bremen-Mitte in Bremen

erteilt:

1. Genehmigung

1.1 Bezeichnung des Landeplatzes:

Hubschrauber-Sonderlandeplatz Klinikum Bremen-Mitte

1.2 Beschreibung des Landeplatzes

1.2.1 Lage:

Stadt Bremen, Stadtteil Östliche Vorstadt, Gelände des Klinikums Bremen-Mitte, auf dem Dach des Gebäudes „Zentraler OP/Zentrale Aufnahme". Die Lage des Landeplatzes ergibt sich aus Plananlage 7.1, die Bestandteil dieser Genehmigung ist.

1.2.2 Flugplatzbezugspunkt:

Koordinaten: N 53° 04' 30,0"
E 08° 50' 16,6"

Höhe: 17,0 m ü. NN (56 ft MSL)

1.2.3 Betriebsfläche:

- Aufsetz- und Abhebefläche TLOF (touchdown and lift-off area): kreisrund mit einem Durchmesser von 15 m
- Endanflug- und Start-Fläche FATO (final approach and take-off area): Quadrat mit dem Abmessungen 22,5 m x 22, 5 m, das die Aufsetzfläche mittelpunktsgleich umgibt.
- Sicherheitsfläche (Safety Area): Ein die FATO allseits umgebender Streifen mit einer Breite von 3,75 m. Die Sicherheitsfläche ergibt zusammen mit der FATO ein Quadrat mit den Abmessungen 30 m x 30 m.
- Oberfläche: Beton
- An- und Abfluggrundlinien: 277°/097° rechtweisend

Die Plananlagen 7.1 und 7.2 enthalten eine Übersicht über diese Details.

1.3	Zugelassene Luftfahrzeuge:	Der Landeplatz ist zugelassen für mehrmotorige Drehflügler • bis zu einer höchstzulässigen Abflugmasse (MTOM) von maximal 6 t und • bis zu einer Länge (über alles) von maximal 14,9 m und • die nach Flugleistungsklasse 1 betrieben werden.
1.4	Art des Betriebes	Der Landeplatz ist zugelassen zur Durchführung von Flügen nach Sichtflugregeln bei Tag und bei Nacht[1].
1.5	Zweck des Landeplatzes:	Der Landeplatz dient als Sonderlandeplatz ausschließlich zur Durchführung von Medizinischen Hubschrauber Noteinsätzen (HEMS) und von sonstigen Transporten von kranken oder verletzten Personen, medizinischem Personal oder Gerät.

[1] Hinweis: Als Nacht gilt gem. Verordnung (EU) 923/2012 Artikel 2 die Zeit zwischen dem Ende der bürgerlichen Abenddämmerung und dem Beginn der Morgendämmerung.

2. Nebenbestimmungen

2.1 Tageskennzeichnung

Der Landeplatz ist zu kennzeichnen mit

- einer Erkennungsmarkierung (heliport identification marking) bestehend aus rotem Lande-„H" in weißem Kreuz
- jeweils einer aus jeder Anflugrichtung erkennbaren, weißen Höchstmassenmarkierung (maximum allowable mass marking) „06 t"
- einer weißen, 30 cm breiten TLOF-Markierung am Rande der 15 m x 15 m großen TLOF

Details zur Markierung sind in der Plananlage 7.2 dargestellt.

2.2 Befeuerung des Landeplatzes

Der Landeplatz ist zu befeuern mit:

- einer aus 20 grün leuchtenden Feuern bestehenden TLOF-Befeuerung auf dem Rand eines Quadrats von 15 m Seitenlänge
- zwei verkürzten, jeweils aus drei weißen Feuern bestehenden Anflugbefeuerungen und
- vier TLOF-Flutlichtstrahlern

Details zur Befeuerung sind in der Plananlage 7.2 dargestellt.

2.3 Windrichtungsanzeiger

Es sind jeweils ein Windrichtungsanzeiger

- auf dem Dach eines benachbarten, höheren Gebäudes (Mindestlänge 3 m),
- auf dem Dach des Aufzugschachtes (Zentraler OP) und
- in der Mitte der nördlichen Dachkante des zentralen OP (Maximallänge 1 m)

zu installieren. Sie müssen bei Flugbetrieb in der Dunkelheit beleuchtet werden.

2.4 Einfriedung des Geländes

Sämtliche Zugänge (Treppen, Aufzüge etc.) zum Landeplatz sind

- so zu gestalten, dass ausschließlich befugtes Personal Zugang hat und
- mit einer F-Schließung auszurüsten.

2.5 Mindestausrüstung für das Feuerlösch- und Rettungswesen

Es sind mindestens 2.500 Liter Wasser zur Erzeugung von Löschschaum der Leistungsstufe B sowie die entsprechende Menge Schaummittel einsatzbereit vorzuhalten[2]. Eine Ausstoßrate von 250 l/min Wasserschaummittelgemisch ist sicherzustellen.

Dazu sind sowohl

- ein Feuerlöschsystem mit zwei Löschmonitoren, die nach Auslösung automatisch oszillieren bzw. je einzeln von Hand gesteuert werden können als auch
- eine Schlauchleitung mit einem Mehrzweckstrahlrohr

[2] Angesichts der Tatsache, dass bereits eine nasse Leitung zum Landeplatz existiert wird empfohlen die Löschanlage aus dem Stadtwassernetz zu speisen.

zu installieren und betriebsbereit zu halten.

Die Bedienung des Feuerlöschsystems muss von einem geschützten Platz (Steuerstand) mit Sicht auf den Landeplatz möglich sein.

Ferner ist in dem auf dem Gebäudedach befindlichen Geräteraum am Landeplatz eine fahrbare Gerätekiste mit den Rettungsmitteln gem. Ziffer 6.1.4.2 der AVV vorzuhalten.

Im Fall von Flugbetrieb ist die sofortige Reaktion des Rettungs- und Feuerlöschdienstes dadurch sicherzustellen, dass sich bei Flugbetrieb eine sachkundige Person im Steuerstand aufhält.
Der Landeplatzhalter meldet die Namen der zu diesem Zwecke geschulten und eingewiesenen sachkundigen Personen an die Luftfahrtbehörde.

Der Zugang zum Geräteraum ist mit einer F-Schließung auszurüsten.

Darüber hinausgehende Anforderungen im Zusammenhang mit der Gebäudeausrüstung wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt und bleiben hiervon unberührt.

2.6 Fernmelde- und Alarmsysteme

Es ist mindestens ein Druckknopfmelder der Brandmeldeanlage in der Nähe des Wandhydranten zu installieren.
Darüber hinaus muss der Landeplatz an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen sein. An der Fernsprechstelle sind folgende Telefonnummern gut sichtbar auszuhängen:

- nächste Polizeiwache
- Feuerwehrzentrale
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Regionalstelle Bremen
- Bundesstelle für Flugunfalluntersuchung
- Luftfahrtbehörde Bremen
- Flugwetterwarte Hamburg

2.7 Betriebszeitenregelungen

Die Betriebszeiten sind täglich 0 bis 24 Uhr.
Im Zeitraum von 20 Uhr bis 8 Uhr sowie an Wochenenden und Feiertagen von 0 Uhr bis 24 Uhr dürfen Starts und Landungen ausschließlich im Rahmen von medizinischen Hubschrauber-Not- (HEMS-) Einsätzen durchgeführt werden.

2.8 Luftfahrthindernisse

2.8.1 Herstellung und Überwachung der Hindernisfreiheit

Die gemäß ICAO Anhang 14, Band 2 erforderliche Hindernisfreiheit für

- Hubschrauber mit einer Länge über alles und einem Rotordurchmesser von jeweils 15 m,
- Sichtflugbetrieb bei Nacht und
- Flugleistungsklasse 1

in den An- und Abflugsektoren ist nach Maßgabe der Genehmigungsbehörde herzustellen und zu überwachen.
Neue und/oder vorübergehende Hindernisse sind der Genehmigungsbehörde unverzüglich anzuzeigen und auf deren Verlangen nach Lage und Höhe zu vermessen.

Der Abflugsektor 097° darf durch eine ca. 107 m vom Flugplatzbezugspunkt entfernte Schornsteinanlage mit einer Höhe von 32 m ü. NN um maximal 10,8 m durchdrungen werden, sofern diese gem. 2.8.3 gekennzeichnet wird.

Der Abflugsektor 277° darf durch eine ca. 170 m vom Flugplatzbezugspunkt entfernte Antenne mit einer Höhe von 24,5 m ü. NN um maximal 0,5 m durchdrungen werden.

2.8.2 Tageskennzeichnung von Luftfahrthindernissen

Der Landeplatzhalter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Luftfahrthindernisse im Umfeld des Landeplatzes nach gesonderter Maßgabe der Genehmigungsbehörde mit einer Tageskennzeichnung versehen werden.

2.8.3 Nachtkennzeichnung von Luftfahrthindernissen

Der Landeplatzhalter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Luftfahrthindernisse im Umfeld des Landeplatzes nach gesonderter Maßgabe der Genehmigungsbehörde mit einer Nachtkennzeichnung versehen werden.
Diese ist mindestens dann in Betrieb zu setzen, wenn die Landeplatz-Befeuerung betrieben wird.

2.9 Bauliche Gestaltung

Die bereits bei der baulichen Ausführung des Gebäudes Zentrale Aufnahme/Zentraler OP erstellten Anlagen
- Fangitter
- zweiter geeigneter Fluchtweg
- Vorrichtungen, dass ggf. auslaufender Treibstoff nicht in das Gebäude-Innere gelangt und nicht an den Außenwänden herabfließen kann
- Treibstoffauffangbecken
- Überrollschutz

sind während der Dauer der Genehmigung in Funktion zu halten.

2.10 Landeplatz-Benutzungsordnung

Vor Aufnahme des Flugbetriebes ist eine Landeplatz-Benutzungsordnung zu erstellen und der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.
Die Landeplatz-Benutzungsordnung ist allen mit dem Flugbetrieb befassten Krankenhaus-Beschäftigten zur Kenntnis zu bringen und an geeigneter Stelle am Landeplatz auszuhängen.

2.11 Hauptflugbuch

Es ist ein Hauptflugbuch zu führen, in dem jeder Start und jede Landung mit folgenden Eintragungen nachzuweisen sind:
- Tag
- Uhrzeit

- Registrierung des Hubschraubers
- Art des Fluges
- Name der sachkundigen Person

2.12 Haftpflichtversicherung

Für die Regelung von Personen- und Sachschäden muss vor Betriebsaufnahme eine Landeplatzhalter-Haftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von jeweils 500.000 € für Personen- und Sachschäden abgeschlossen werden und für die Dauer der Genehmigung aufrechterhalten werden. Die Deckungssumme ist den Geldwertveränderungen anzugleichen.

Der Nachweis einer Haftpflichtversicherung kann unterbleiben, wenn der Nachweis erbracht wird, dass das entsprechende Risiko auf andere Art und Weise (z.B. kommunaler Schadensausgleich) abgedeckt ist.

2.13 Auflagenvorbehalt

Die Genehmigung ergeht unter dem Vorbehalt nachträglicher Auflagen, insbesondere hinsichtlich der Aufrechterhaltung und Herstellung der öffentlichen Sicherheit.

2.14 Betriebsaufnahme

Der Landeplatz darf erst in Betrieb genommen werden, wenn die Betriebsaufnahme durch die Genehmigungsbehörde gestattet wurde. Voraussetzungen für diese Gestattung sind

- eine Abnahmeprüfung,
- die Hindernisbeseitigung bzw. –kennzeichnung,
- die Vorlage einer Landeplatz-Benutzungsordnung,
- der Nachweis einer Haftpflichtversicherung,
- die Herstellung der erforderlichen Hindernisfreiheit und
- die Vorlage einer Vermessung des Flugplatzbezugspunktes und der Gebäudeecken nach Lage (in Gauß-Krüger-Koordinaten) und Höhe (in Metern über NN)

2.15 Anzeigen durch den Landeplatzhalter

Der Landeplatzhalter hat Vorkommnisse, die den Flugbetrieb auf dem Landeplatz wesentlich beeinträchtigen, unverzüglich sowie beabsichtigte, bauliche oder betriebliche Veränderungen rechtzeitig zuvor der Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

2.16 Benennung eines Verantwortlichen

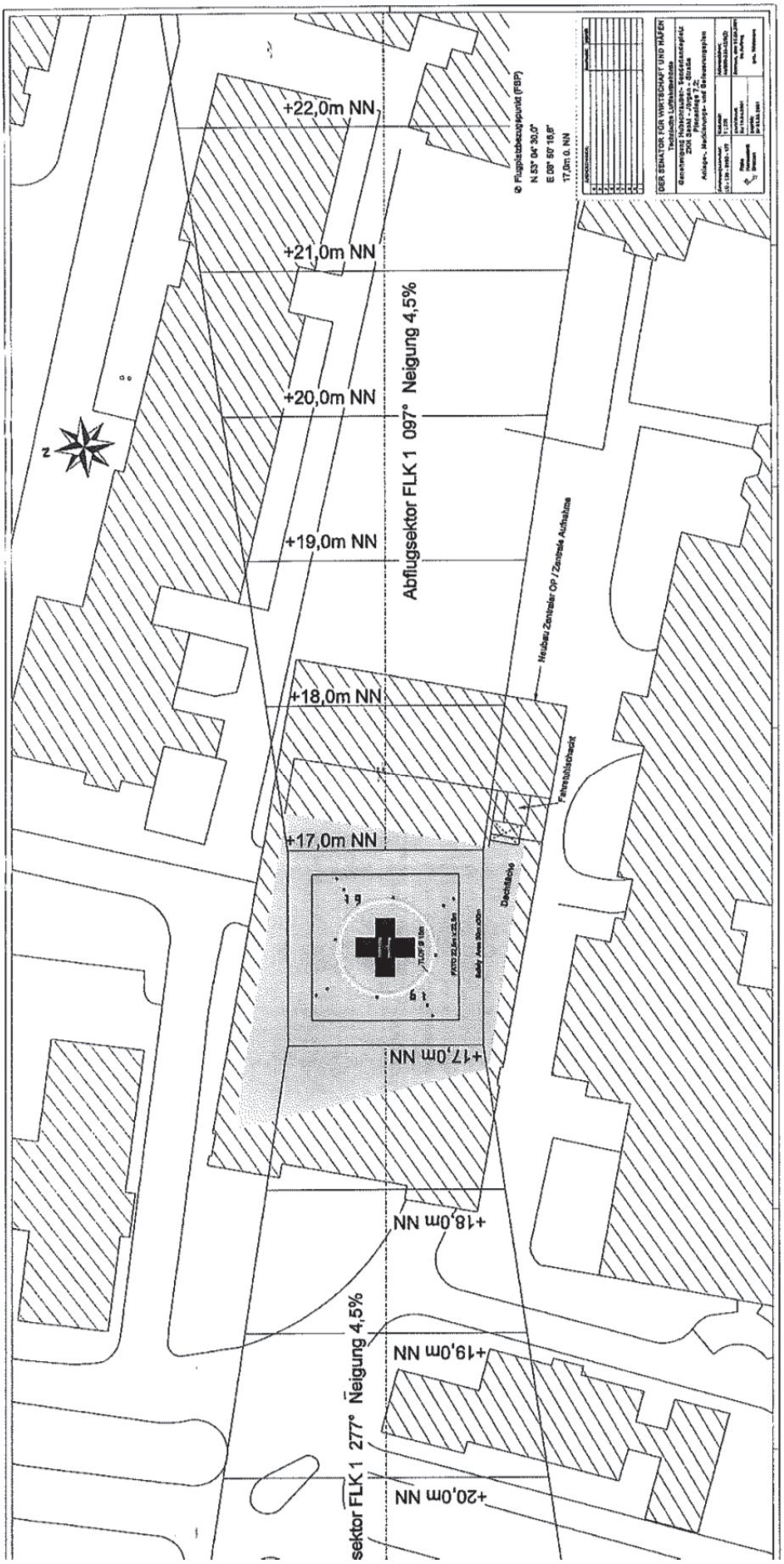
Der Landeplatzhalter hat der Genehmigungsbehörde einen Verantwortlichen zu benennen. Der Verantwortliche dient der Genehmigungsbehörde als unmittelbarer Ansprechpartner in allen Belangen, die den Flugbetrieb auf dem Landeplatz sowie den Landeplatz an sich betreffen, insbesondere jedoch für die aufgeführten Nebenbestimmungen in dieser Genehmigung. Eine personelle Veränderung ist der Genehmigungsbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

3. Hinweise

- Diese Genehmigung ersetzt nicht nach anderen Rechtsvorschriften erforderliche Genehmigungen oder Erlaubnisse.
- Sie kann nach § 6 Abs. 2 S. 4 LuftVG widerrufen und nach § 53 Abs. 1 i.V.m. § 48 LuftVZO widerrufen bzw. zurückgenommen werden. Die Genehmigung ist zurückzunehmen, wenn die Voraussetzungen für ihre Erteilung nicht vorgelegen haben. Sie ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen für ihre Erteilung nachträglich nicht nur vorübergehend entfallen sind. Sie kann widerrufen werden, wenn die erteilten Auflagen nicht eingehalten werden. So können insbesondere neue Luftfahrthindernisse im Umfeld des Landeplatzes, sofern die Hindernisbegrenzungsflächen durchstoßen werden, zu Beschränkungen des Flugbetriebes bis hin zur Schließung des Landeplatzes führen. Zudem kann die Genehmigung widerrufen werden, wenn sich später Tatsachen ergeben, die die Annahme rechtfertigen, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung gefährdet wird.
- Die Genehmigungsbehörde ist nach § 53 Abs. 1 i.V.m. § 47 LuftVZO jederzeit berechtigt nachzuprüfen, ob der bauliche und betriebliche Zustand des Landeplatzes entsprechend der Genehmigung fortbesteht, die erteilten Auflagen eingehalten werden und der Flugbetrieb ordnungsgemäß durchgeführt wird.
- Zuwiderhandlungen gegen diese Genehmigung können nach § 58 LuftVG als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, soweit sie nicht nach anderen Rechtsvorschriften strafbar sind.

Bremen, den 22.04.2015
Im Auftrag

Krüger


+22,0m NN
+21,0m NN
+20,0m NN
+19,0m NN
+18,0m NN
+17,0m NN
Abflugsektor FLK 1 097° Neigung 4,5%
Neubau Zentraler OP / Zentrale Aufnahme
Fahrradständerplatz
Deckfläche
+17,0m NN
+18,0m NN
+19,0m NN
+20,0m NN
Neigung 4,5%
277°
sektor FLK 1

5.1.1 <u>Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:</u>

1. Regelungen zur Vermeidung von übermäßigem Baulärm, übermäßigen Erschütterungen und Lichtbeeinträchtigungen
Jede Grundstücksveräußerung bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates der Verkäuferin. Empfohlen wird, falls erforderlich, die Vermeidung von übermäßigem Baulärm und übermäßigen Erschütterungen als Verpflichtung in die Kaufverträge aufzunehmen. Dieser Regelungsinhalt stellt keinen Belang der Bauleitplanung dar. Für eine solche Festsetzung fehlt die Rechtsgrundlage.

2. Begrenzung der Stellplatzquote auf 0,4, Verbot von Tiefgaragen, E-Mobilität Sicherstellung der dauerhaften Erreichbarkeit des Klinikums

2.1 Durch die Begrenzung der Stellplatzquote für Wohnbauvorhaben auf 0,4 wird voraussichtlich nicht der gewünschte Erlös erzielt.
2.2 Es wird vorgeschlagen, es in Teilbereichen des Areals zu ermöglichen, Tiefgaragen einzuplanen, wenn sich dadurch höhere Verkaufserlöse erzielen lassen. Zudem wird angeregt, keinen generellen Ausschluss von Tiefgaragen vorzunehmen.
2.3 Vor dem Hintergrund des gewollten Zuwachses der E-Mobilität sollten Lade- und Stellplätze in ausreichender Zahl und räumlicher Nähe ermöglicht werden.

zu 2.1: Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine der zentralen, integrierten Lage angemessene Bebauung ermöglicht. Diese sieht eine hohe Bebauungsdichte und damit auch eine hohe Ausnutzung der einzelnen Grundstücke vor. Das Stellplatzangebot entspricht in etwa dem in der unmittelbaren Umgebung statistisch nachgewiesenen Kfz-Besitz. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans 2450 wird es dennoch zu einer nicht unerheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen kommen. Für die voraussichtlich am Stärksten durch die Entwicklung betroffenen Kreuzungen St.-Jürgen Straße/ Bismarckstraße und Fr.-Karl-Straße/Bismarckstraße wurden unter Berücksichtigung der erwarteten Verkehre zum Klinikparkhaus an der St.-Jürgenstraße Leistungsfähigkeitsnachweise erstellt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass der durch das Vorhaben generierte Verkehr verträglich ist. Eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens birgt das Risiko, dass die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Systeme nicht mehr gegeben ist.
Die GeNo weist in ihrer Stellungnahme auf die Sicherstellung der dauerhaften Erreichbarkeit des Klinikums Bremen Mitte hin. Dazu wird hier ausgeführt, dass die mit dem reduzierten Stellplatzangebot im Plangebiet einhergehende Reduzierung des neu generierten Verkehrsaufkommens zu der Funktionsfähigkeit der Knotenpunkte St.-Jürgen Straße/ Bismarckstraße sowie St.-Jürgen Straße/ Klinikparkhaus und damit auch unmittelbar zu einer Verbesserung der Erreichbarkeit des Klinikparkhauses an der St.-Jürgen-Straße beiträgt.
Von einer Erlösminderung aufgrund Einschränkungen hinsichtlich des Stellplatzangebotes ist angesichts der guten, zentralen Lage nicht auszugehen. Aufgrund des gewählten Verkehrskonzeptes, das insbesondere durch den Ausschluss von Parken wenig Anreiz bietet in die Erschließungsbügel hineinzufahren, entstehen besonders viele gute und ruhige Wohnlagen, was sich wiederum positiv auf den Erlös auswirken kann. Die Festsetzung Nr. 25.1 beinhaltet eine Begrenzung der Verpflichtung zum Nachweis von Stellplätzen und stellt per se erst einmal einen wirtschaftlichen Vorteil für die zukünftigen Bauherren dar, da Kosten für 50% der nach dem für Bremen geltendem Stellplatzortsgesetz nachzuweisenden Stellplätze eingespart werden können. Die Begrenzung des Kfz-Verkehrs soll durch die Begrenzung des Angebotes an Abstellflächen für Kfz erreicht werden.

zu 2.2: Die Konzentration der Stellplätze in Sammelgaragen ausschließlich an den Rändern des Quartiers sowie die Begrenzung des Stellplatzangebotes insgesamt sind erforderlich, um das städtebauliche Ziel eines autoarmen Quartiers zu ermöglichen. Der damit einhergehende weitgehend autofreie Stadtraum hat einen positiven Einfluss auf die Freiraumqualität.
Die Festsetzung Nr. 9 beschränkt die Zulässigkeit von Tiefgaragen auf die mit TGa und TGa* gekennzeichneten Flächen. Dabei handelt es sich ausschließlich um Flächen, die an den Rändern des Quartiers liegen. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel einer nachhaltigen Mobilität verfolgt. Dieses beinhaltet eine Stärkung der Verkehrsmittelwahl von umweltbewussten Mobilitätsformen. Dazu zählen der ÖPNV, Fahrräder und Carsharing. Die Begrenzung des Stellplatzangebotes für den motorisierten Individualverkehr wird zudem durch eine Erhöhung des Stellplatzangebotes für Fahrräder flankiert.

zu 2.3: Die im Bebauungsplan verankerten Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge ermöglichen wohnungsnahe Stellplätze für alle Gebäude. Das Stellplatzkonzept, das auch Anlage des Städtebaulichen Vertrages ist, sieht die wohnungsnahe Verortung von Stellplätzen mit einer Entfernung von max. 200 m vor. Damit ist es grundsätzlich möglich, Lade- und Stellplätze für Elektromobile in ausreichender Zahl und räumlicher Nähe einzurichten. Darüber hinaus trifft der Städtebauliche Vertrag diverse Regelungen zur Unterstützung der E-Mobilität. Unter anderem regelt dieser, dass durch entsprechende bauliche Vorkehrungen mindestens 10% der Kfz-Stellplätze mit elektrischen Ladevorrichtungen vor, dass ausgestattet werden können.

3. Abflugsektor Hubschrauberlandeplatz
Es wird angeregt, den genehmigten Abflugsektor des Landeplatzes am KBM unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Luftfahrtbehörde vom 20.06.2016 in den Bebauungsplan einzutragen.
Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass es durch den Einsatz von Rettungshubschraubern am Klinikum Bremen-Mitte zu einzelnen Schallereignissen kommen kann, von denen eine störende Wirkung ausgehen kann. Weiter wird ausgeführt, dass bei der Bewertung der Fluglärmbelastung berücksichtigt werden sollte, dass die am Hubschrauberlandeplatz durchgeführten Flüge ausschließlich zur Gefahrenabwehr (Notsituationen) und damit in der Regel der Rettung von Menschenleben dienen. Ergänzend dazu dient die Eintragung des Abflugsektors dazu, die im Hinweis genannten Ereignisse zu lokalisieren.
Der Stellungnahme wird gefolgt. Es erfolgt eine nachrichtliche Anpassung.

4. Es wird dargelegt, dass die Mantelbebauung des Parkhauses das nahe gelegene Eltern-Kind-Zentrum um ein Mehrfaches der Stockwerkhöhe überragt. Es wird angeregt, die Traufhöhe der Mantelbebauung partiell zurückzuführen, um eine Verschattung des Eltern-Kind-Zentrums zu vermeiden.
Die Mantelbebauung dient der Formulierung eines Übergangs zwischen den großformatigen Gebäuden des Klinikums und den südlich angrenzenden überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäuden. Die für die Mantelbebauung festgesetzte Höhe von 24,00 m ist erforderlich, um das dahinter befindliche Parkhauses, für das eine maximale Gebäudehöhe von 22,00 m festgesetzt ist, vollständig abzuschirmen. Der Abstand zum Eltern-Kind-Zentrum beträgt ca. 24,00 m. Würde man den nach LBO vorgegebenen Abstand von 0,4 H zugrunde legen ergäbe sich eine erforderliche Abstandsfläche von 9,6 m. Die Abstandsfläche des Eltern-Kind-Zentrums würde bei der jetzt beabsichtigten 4-Geschossigkeit zuzüglich Techniketage mit einer geschätzten Höhe von etwa 20,00 m bei etwa 8,0 m liegen. Die Summierung der beiden Abstände ergibt einen erforderlichen Zwischenraum von 17,60 m. Nach Abstandflächenrecht dient bereits dieses Maß der Sicherung gesunder Wohn- und

Arbeitsverhältnisse und somit dem Schutz der in beiden Gebäuden befindlichen Nutzungen.
Weiter ist darauf hinzuweisen, dass der bemängelte aus Sicht der GeNo zu geringe Abstand nur ein sehr kleines Teilstück der Westfassade des Eltern-Kind-Zentrum betreffen würde. Das Maß der Überlappung beträgt gerade einmal 7,00 m.
Eine übermäßige Verschattung der Kinderklinik ist aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen.
Die Höhenfestsetzung für die Mantelbebauung dient zudem der Umsetzung des Städtebaulichen Ziels eines urbanen Quartiers. Die verhältnismäßig hohe bauliche Dichte ermöglicht eine hohe Wohnungsanzahl, was eine der wesentlichen Voraussetzungen für ein lebendiges und damit urbanes Stadtquartier darstellt. Zudem würde eine Reduzierung der Höhe zu einer Reduzierung der realisierbaren Bruttogeschossfläche und damit zwangsläufig zu einer Verringerung des Grundstückserlöses führen.

5. Der Erhalt des Bettenhauses sei weder sinnvoll noch finanzierbar.
Gemäß Bebauungsplan 2450 sind sowohl der Abriss des Bettenhauses und die Errichtung des großen Klinikparkhauses mit Mantelbebauung, als auch alternativ der Erhalt des Bettenhauses, die Errichtung eines vergleichbar großen Klinikparkhauses nördlich davon sowie eine ergänzende Teilmantelbebauung möglich.
Auch der Städtebauliche Vertrag regelt nicht abschließend, ob das Bettenhaus erhalten wird. Er bestimmt vielmehr ein Verfahren, über das die Klärung herbeigeführt wird. Außerdem ist durch die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages gewährleistet, dass in beiden Fällen ein Parkhaus mit mehr als 850 Stellplätzen entstehen und die Parkraumversorgung des Klinikums und des Ärztehauses entsprechend gesichert werden kann.
Die Bettenhausinitiative, mittlerweile genossenschaftlich organisiert, zeigt weiterhin großes Interesse an dem Erwerb und der Nachnutzung des Bettenhauses zu Wohnzwecken. Eine vertiefte Prüfung der Realisierbarkeit in funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht erfolgt zurzeit. In ersten Sondierungsgesprächen mit Finanzierungsexperten ist die mögliche Realisierbarkeit erörtert worden, diesbezüglich sind noch einige wesentliche Punkte zu prüfen.
Um in der Angelegenheit zu einem abschließenden Ergebnis zu kommen, sieht der Städtebauliche Vertrag die Regelung vor, dass die GEG das Bettenhausgrundstück auf Verlangen von SUBV zum Festpreis in Höhe des Verkehrswertes für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung zur Anhandgabe für maximal 1 Jahr anbietet. Dieser Zeitraum dient der Käuferseite zur verbindlichen Klärung der Finanzierung sowie der Erarbeitung und Vorlage eines genehmigungsfähigen Bauantrages bei SUBV und GEG. Liegt bis Fristende kein verbindlicher Finanzierungsnachweis vor und ist die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Nutzung nicht geklärt, endet die Anhandgabe und die GEG kann das Bettenhaus abreißen.
Der Verkauf ist zum Verkehrswert vorgesehen, was der Veräußerung von Grundstücken an Baugemeinschaften entspricht. Alle im Zuge der Realisierung des genossenschaftlichen Wohnmodells im Bettenhaus hergestellten Wohnungen werden auf die Quote für Baugemeinschaften angerechnet. Seitens der Genossenschaft sind zudem zu etwa einem Drittel geförderte Wohnungen vorgesehen, die darüber hinaus auf die Sozialwohnungsquote angerechnet werden können.

6. Konstruktive Sicherung von in der Nähe liegenden Dachflächen gegen Sog und Verwirbelung durch den Hubschrauber
Die Luftfahrtbehörde wird im Rahmen der Baugenehmigung beteiligt. Falls entsprechende Maßnahmen erforderlich sind, werden diese durch Luftfahrtbehörde mitgeteilt und als Auflage in die Baugenehmigung übernommen.

7. Festsetzung und Anordnung des Spielplatzes in der „Grünen Mitte“ durch Planzeichnung
Die Gestaltung der öffentlichen Grünanlagen wird in einem freiraumplanerischen Qualifizierungsverfahren unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit entwickelt. Es ist geplant, bereits im Vorfeld mit der Kinderklinik und den sonstigen Interessierten des Klinikums Bremen Mitte Gespräche aufzunehmen, um alle Interessen berücksichtigen zu können. An die Grünanlagen werden vielfältige Ansprüche der Freizeitgestaltung und der Erholung gestellt. Darüber hinaus sind Belange der Umweltbehörde und der Grünordnung zu beachten. In den öffentlichen Grünanlagen müssen zahlreiche Baumersatzplanzungen vorgenommen werden und Vertiefungen zur Regenrückhaltung integriert werden. Um all diesen Belangen gerecht zu werden, bedarf es eines wohlüberlegten Planungsprozesses, aus der auch die definitive Anordnung des großen Spielplatzes hervorgehen wird.

8. Festsetzungen, die die Umsetzung des Zieles der Erlösmaximierung einschränken oder gefährden, sollten grundsätzlich unterlassen werden
Es ist richtig, dass der Senat in seinem Beschluss vom 22.06.2010 die Maximierung des Erlöses bei gleichzeitiger Risiko- und Kostenminimierung in der Entwicklung als Ziele für die Entwicklung des Neuen Hulsberg-Viertel genannt hat. Darüber hinaus hat der Senat jedoch auch die Realisierung städtebaulicher Ziele als wichtige Prämisse formuliert. Letzteres wird gestützt und präzisiert durch den Beschluss der Bürgerschaft vom 07.12.2010. Danach soll u.a. eine städtebauliche Struktur entstehen, die eine große Vielfalt von Wohn- und Eigentumsformen ermöglicht, ökologischen Belangen soll ein hoher Stellenwert eingeräumt und ein umfangreiches Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit installiert werden. Weiterhin stellt das Baugesetz in § 1 (5) hohe Anforderungen: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“
Alle diese und viele weitere relevante Belange galt es zu berücksichtigen und untereinander abzuwägen. Dabei kann und darf das Ziel der Erlösmaximierung weder die alleinige noch eine gegenüber anderen Belangen automatisch vorrangige Vorgabe für die Abwägung sein, sondern ist lediglich ein, wenn auch sehr wichtiger, Belang unter vielen.
Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf stellt also nicht nur ein rechtmäßiges, sondern auch in Bezug auf den Aspekt der Erlöserwartung sachgerecht abgewogenes Ergebnis dar.

9. Erhalt von in Summe zehn Bestandsgebäuden muss vor dem Hintergrund der Erlössituation und Gewinnmaximierung noch einmal erörtert werden.

Drei Gebäude sind unter Denkmalschutz gestellt, fünf Gebäude sind mit einer Erhaltungssatzung versehen und zwei der Gebäude wurden mit nahe an den Bestand angelehnten Baufenstern umrahmt. Insofern ist lediglich der Erhalt von acht Bestandsgebäuden hinreichend gesichert, davon fünf durch die Festsetzung einer Erhaltungssatzung im Bebauungsplan.
Die Integration der Bestandsgebäude in die neu entstehenden Blockstrukturen ist ein Grundprinzip des städtebaulichen Konzeptes und damit ein Grundzug der Planung. Die Gebäude stellen architektonische Kulturgüter dar, die einen wertvollen Beitrag zu der städtebaulichen Qualität des Neuen Hulsberg-Viertels leisten können. Die Bestandsgebäude sind zudem als physisches Abbild der mehr als 150-jährigen

Krankenhausgeschichte besonders Identitätsbildend. Die mit einer Erhaltungssatzung versehenen Gebäude verfügen nachweislich über einen guten baulichen Zustand und eine hohe Nachnutzungsqualität. Auch immobilienwirtschaftlich stellen Sie ein hohes Gut dar.

10. Hinweis, dass die Schutzwürdigkeit der neuen (Wohn-) Bebauung aufgrund der 150 Jahren bestehenden Krankenhausnutzung gemindert ist.
Etwaige immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen wurden geprüft. Der Schutz der Wohnbebauung ist ein hohes Gut. Ein wesentliches Ziel der Bauleitplanung ist es, Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft zu vermeiden.

11. Die Bebauung bzw. Umnutzung der Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für das Eltern-Kindzentrum ist unzulässig und ggf. als Baulast einzutragen.
Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche östlich des Eltern-Kind-Zentrums ist sichergestellt, dass darauf eine Bebauung unzulässig ist. Die Eintragung einer Baulast ist grundsätzlich möglich, ob das Erfordernis gegeben ist, ist im weiteren Planungsprozess zu prüfen. Gemäß bisheriger Absprache mit der Feuerwehr und der Grünordnung ist eine Ausführung in Rasengittersteinbelag geeignet, die Belange der Feuerwehr mit den Belangen der Grünordnung zu verbinden.

12. Der jetzt im B-Planentwurf ausgewiesene Erhalt des heutigen Haus 38 a (Teil der Kinderklinik) sollte nicht relativiert werden.
Der aktuelle Bebauungsplanentwurf setzt für das entsprechende Grundstück ein Volumen fest, das die vorhandenen Konturen nachzeichnet und zudem eine Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoss ermöglicht. Dieses kann sowohl auf das Bestandsgebäude aufgebaut als auch im Rahmen eines Neubauvorhabens umgesetzt werden. Damit räumt der Bebauungsplan einen Spielraum ein, der auch einen wirtschaftlichen Vorteil darstellt.

13. Sogenannte Optionsfläche II: Hier muss die Option auf eine Sondernutzung des Klinikums noch weiter bestehen bleiben.
Der Bebauungsplan setzt für das entsprechende Grundstück MI 8 fest. Danach sind außer Wohnen alle Mischgebietstypischen Nutzungen zulässig. Einer Sondernutzung durch das Klinikum steht planungsrechtlich nichts im Wege, sofern die vorgesehene Nutzung der Gebietstypik eines Mischgebietes entspricht.

5.1.2 **Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt**, den Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der nachrichtlichen Eintragung des genehmigten Abflugsektors des Landeplatzes am KBM zu ändern. Im Übrigen regt die Deputation an, den Bebauungsplanentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

5.2 Die Handelskammer Bremen • Haus Schütting • Am Markt 13 in 28195 Bremen hat mit Schreiben vom 11. Juli 2016 Folgendes mitgeteilt:

„

der vorliegende Bebauungsplanentwurf veranschaulicht sehr deutlich, dass die Realisierung von Projekten der Innenentwicklung in einem urbanen Umfeld wie der Östlichen Vorstadt und in einer Größenordnung wie dem Neuen Hulsberg-Viertel eine sehr anspruchsvolle Aufgabe ist. Die Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven erkennt die Komplexität und Diffizilität dieses Stadtentwicklungsvorhabens und dessen planerische Umsetzung ausdrücklich an. Gegen die Grundzüge der Planung bestehen unsererseits – bis auf eine Ausnahme - auch keine Bedenken.

Nicht einverstanden sind wir mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 und den darin enthaltenen schwammigen Aussagen zum Mischgebiet MI 2. In der Planbegründung wird zu recht darauf hingewiesen, dass die hier zu errichtenden Garagenbauten einen wesentlichen Teil der insgesamt im Plangebiet erforderlichen Stellplätze aufnehmen müssen und damit die entscheidende Voraussetzung für die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes sind. Erforderlich ist der Bau einer großen Hochgarage, die sowohl die Beschäftigten-, Patienten- und Besucherstellplätze des Klinikneubaues beherbergen als auch private und Besucherstellplätze für das Neue Hulsberg-Viertel aufnehmen kann. An dieser Stelle nunmehr eine Option für den etwaigen Erhalt des Bettenhauses zu skizzieren, wird von uns aus folgenden Gründen entschieden abgelehnt:

- Dem Bebauungsplan liegt der überarbeitete städtebauliche Entwurf von Lorenzen (Kopenhagen) zu Grunde. In diesem städtebaulichen Entwurf kommt das Bettenhaus jedoch nicht mehr vor.
- Der Erhalt dieses Bestandsgebäudes wäre dem zukünftigen Image des Hulsberg-Viertels insbesondere durch seine Lage im zentralen Eingangsbereich abträglich, vermittelt es doch alles andere als Moderne und Aufbruchstimmung.
- Sollte das Bettenhaus stehen bleiben, würde das daran heranzubauende Parkhaus schmaler und länger werden müssen, um die gleiche Zahl an Stellplätzen aufzunehmen. Dieses müsste zudem eine Brandschutzwand zum Bettenhaus hin erhalten und wäre in der Errichtung insgesamt teurer. Zudem wäre bereits absehbar eine B-Plan-Änderung erforderlich.
- Insgesamt ist die Nachnutzung des Bettenhauses im Bestand als Wohngebäude höchst zweifelhaft. Ein solches Wohngebäude wäre gegenüber einem Wohnneubau deutlich weniger flächeneffizient und würde auf gleicher Fläche weniger Wohnraum schaffen.

- Es wäre inakzeptabel, sollte es sich bestätigen, dass die Genossenschaft, die hinter dem Gedanken eines Erhaltes des Bettenhauses steht, dem Vernehmen nach keinen oder nur einen symbolischen Grundstückspreis zahlen soll. Jedoch erscheinen selbst in diesem Fall die Finanzierungsaussichten eines solchen Vorhabens höchst unsicher zu sein, so dass u.E. keine ausreichend belastbaren Realisierungsaussichten bestehen.
- Die Frage des Parkhauses erlaubt keinen Aufschub, sondern ist zeitlich eng mit der Inbetriebnahme des Klinikneubaues sowie den ersten wesentlichen Teilprojekten des neuen Quartieres (konkret: dem neuen Ärztehaus in der Sankt-Jürgen-Straße) verknüpft. Es ist vollkommen inakzeptabel, das neue Parkhaus zu einer zeitverzehrenden Hängepartie werden zu lassen, die letztlich nur zu höheren Errichtungskosten, zu einem Stellplatzengpass für die Beschäftigten und Besucher des Klinikums sowie zu einem Entwicklungshemmnis für das Gesamtprojekt führt.

All dies vorangestellt, erinnern wir an die Grundzüge und Anforderungen der Bauleitplanung. Im Bebauungsplan legt die Stadtgemeinde Bremen per Ortsgesetz fest, welche Nutzungen auf einer bestimmten Fläche zulässig sind. Der Bebauungsplan schafft also Verlässlichkeit und Baurecht. Mehr noch: Im vorliegenden qualifizierten Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend geregelt. Genau dies ist aber im MI 2 nicht der Fall. Die Stadt scheut sich vor einer solchen abschließenden Regelung und jongliert wortreich mit Szenarien und Optionen. Für Planinteressierte und mögliche Investoren schafft dies weder Klarheit noch Wahrheit, sondern Reserviertheit und Zweifel an der Stadt als Planungs- und Umsetzungspartner. Dieses sollten wir uns beim Neuen Hulsberg-Viertel , das einen wichtigen und dringend benötigten Beitrag zur Stadtentwicklung darstellen soll, nicht leisten.

Aus Sicht der Handelskammer ist das Planverfahren zügig zum Abschluss zu bringen. Bitte berücksichtigen Sie dabei unsere Anmerkungen und Bedenken zum MI 2 (Parkhaus/Bettenhaus) möglichst umfänglich.

Mit freundlichen Grüßen

"

5.2.1 <u>Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:</u>

1. **Ablehnung der in der textlichen Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplans berücksichtigten Option, das Bettenhaus zu erhalten**
   1.1 Dieses entspräche nicht dem Rahmenplan, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt.
   1.2 Der Erhalt des Bettenhauses wäre dem Image des Neuen Hulsberg-Viertels abträglich.

1.3 Der Bau des Parkhauses würde beeinträchtigt und teurer. Zudem wäre eine B-Plan-Änderung erforderlich.
1.4 Nachnutzung des Bettenhauses als Wohngebäude ist zweifelhaft.
1.5 Realisierungs- und Finanzierungaussichten seien nicht belastbar, die Zahlung eines nur symbolischen Grundstückspreises nicht hinnehmbar.
1.6 Die Errichtung des Parkhauses ist zeitlich eng mit der Inbetriebnahme zu verknüpfen und darf durch den Erhalt des Bettenhauses weder zeitlich noch finanziell beeinträchtigt werden.
1.7 Mit den in der Festsetzung Nr. 6 und der Planurkunde für das Mischgebiet Nr. 2 verankerten Regelungen sei die Bebaubarkeit nicht verlässlich geregelt. Dieses würde bei möglichen Investoren Zweifel an der Stadt als Planungs- und Umsetzungspartner schaffen.

zu 1.1: Der mögliche Erhalt des Bettenhauses hat im Rahmen des Beteiligungsprozesses eine bedeutende Rolle gespielt. Da der Erhalt den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht, bildet der Rahmenplan nach wie vor das Bettenhaus als Variante in gestrichelter Form ab, auch wenn die Variante der Mantelbebauung deutlich hervorgehoben ist. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die Aussagen des Rahmenplans in Kombination mit den sonstigen verabredeten Zielen der Planung in abstraktes Planungsrecht umzusetzen. Um ein solches handelt es sich bei dem optionalen Erhalt des Bettenhauses.

zu 1.2.: Da im Zuge einer Umnutzung des Bettenhauses aufgrund von Vorschriften der EnEV auch eine umfassende Sanierung der Fassade erforderlich wäre, wäre die Möglichkeit zu einer neuen Gestaltung gegeben, der dem stadtbildprägenden Auftritt Rechnung trägt.

zu 1.3: Das Bettenhaus ragt auf seiner gesamten Länge nur etwa 4,00 m in das für die Errichtung des Klinikparkhauses festgesetzte Mischgebiet 2 hinein. Die in diesem Mischgebiet verbleibende Fläche ist mit einer Tiefe von über 40,00 m, gemessen ab der Nordfassade des Bettenhauses bis zur nördlichen Grenze des Mischgebietes, und bei Berücksichtigung eines Abstandes von ca. 6,00 m zum Bettenhaus mit einer Tiefe von 34,00 m für die Errichtung einer Hochgarage immer noch gut geeignet. Eine wirtschaftliche Hochgarage basiert auf einem Grundraster von etwa 17,00 m für eine zweihüftige Parkierungsanlage. Demnach kann mit einer Gebäudetiefe von 34,00 m aufgrund des optimalen Verhältnisses von Parkierungsfläche zu Erschließungsfläche eine wirtschaftlich effiziente und damit kostengünstige Garage errichtet werden. Da auch zu einer Mantelbebauung, die unmittelbar an das Parkhaus anschließen würde, eine Brandschutzwand errichtet werden müsste, entstünden dadurch keine Mehrkosten. Nicht auszuschließen sind jedoch Mehrkosten durch einen erhöhten Aufwand in der Baustelleneinrichtung und Bauabwicklung. Da der Bebauungsplan die Option des Bettenhauserhalts berücksichtigt, ist die Errichtung einer Hochgarage mit geänderten Proportionen und die Errichtung der von mehr als 850 Stellplätzen, darunter die 750 seitens des Klinikums benötigten Stellplätze, auch ohne Änderung des Planungsrechtes möglich.

zu 1.4 und 1.5: Zum jetzigen Zeitpunkt kann die Nachnutzung durch Wohnen weder bestätigt noch eindeutig ausgeschlossen werden. Eine tiefgehende Prüfung der technischen und der daraus resultierenden finanziellen Aspekte (Due Diligence) ist mit der noch vorhandenen Kliniknutzung größtenteils nicht vereinbar. Dazu gehören z.B. Schallübertragungsmessungen im Inneren des Gebäudes. Hinsichtlich der Grundrissoptionen hat der von der Genossenschaft beauftragte Architekt Vorschläge entwickelt, die allgemein als geeignet angesehen werden. Die Due Diligence ist Voraussetzung für eine verlässliche Projektfinanzierung, die auch im Zusammenhang

mit dem noch nicht vorliegenden Verkehrswert steht. Durch die gemäß Bremischem Haushaltsrecht bestehende Verpflichtung, öffentliche Immobilien zum Verkehrswert zu veräußern, ist die Zahlung eines angemessenen Kaufpreises, der auch die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit und Lage des Grundstücks berücksichtigt, gewährleistet.

zu 1.6: Der Zeitpunkt der Errichtung des Klinikparkhauses wird durch die optionale Festsetzung des Bettenhauserhalts nicht beeinträchtigt. Entscheidend sind der Freizug des Bettenhauses durch das KBM als Voraussetzung für Abbruch bzw. Umnutzung sowie die rechtzeitige Beendigung des Entscheidungsprozesses zum Erhalt oder Abbruch des Bettenhauses.

zu 1.7: Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung vielfältiger im Baugesetzbuch aufgeführter Belange vorzubereiten und zu leiten. Zu den Belangen zählt auch das Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklung. Der im 2. Quartal 2015 durch die Baudeputation beschlossene Rahmenplan enthält den oben beschriebenen optionalen Erhalt des Bettenhauses. Mit den im Bebauungsplan 2450 enthaltenen Festsetzungen im Bereich des Bettenhauses wird demnach auch hinsichtlich der Art der Nutzung ein Rahmen geschaffen, innerhalb dessen ein Vorhaben zulässig ist. Die optionale Nutzung eröffnet potentiellen Investoren die Möglichkeit, das für sie aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen vorteilhafte Modell weiterzuverfolgen. Insofern stellt der optionale Erhalt des Bettenhauses keine Einschränkung dar, sondern bietet im Gegenteil eine Wahlfreiheit im Rahmen der baurechtlichen Regelungen.

5.2.2 **Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt**, den Bebauungsplanentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

5.3 Der GESAMTVERBAND NATUR- UND UMWELTSCHUTZ UNTERWESER E.V. • Am Dobben 44 • 28203 Bremen hat mit Schreiben vom 15. Juli 2016 Folgendes mitgeteilt:

„zum Bebauungsplan 2450 – Neues hulsbergviertel nehmen wir zum Grünordnungsplan und dem Mobilitätskonzept wie folgt Stellung:

Grünflächen und Baumbestand

Heute

„Der Altbaumbestand ist prägend für den heutigen Charakter des Plangebietes und seine hohe Aufenthaltsqualität. Er entspricht altersmäßig den Gebäuden und entfaltet gemeinsam mit diesen die identitätsstiftende und ortsbildprägende Wirkung im innerstädtischen Gebiet des heutigen Krankenhausareals." (Grünordnungsplan zum B-Plan 2450, S.21)

„Im Plangebiet sind etwa 370 Bäume vorhanden, von denen etwa 330 Bäume geschützt sind...Der Baumbestand weist 290 erhaltenswürdige und 17 mit Baumpflegemaßnahmen erhaltenswürdige....Bäume auf" (Umweltbericht zum B-Plan 2450, S.17)

Vorgaben des Landschaftsprogramms Bremen

(cit. Nach Grünordnungsplan, S.5)
„Im Rahmen der ‚verbindlichen Bauleitplanung sind schutzwürdige Bäume (...) standortgenau zu identifizieren und in der Regel planungsrechtlich zu sichern" (LAPRO, S.335)

„Zur Grünschraffur führt das Landschaftsprogramm näher aus: ‚In diesen Bereichen ist bei baulichen Entwicklungen durch maßvolle Bebauung und gute Freiflächengestaltung besondere Rücksicht auf vorhandene Grünfunktionen zu nehmen (LAPRO 2015:334). In besonderer Weise bezieht sich dieser Anspruch auch auf bereits bebaute Flächen, in denen Nachverdichtung und/oder Umnutzung vorgenommen werden sollen (ebda. S.335)

Der planerische Anspruch

Planungsziel ist u.a. ein „attraktives Freiraumangebot" (Depu-Vorlage 19/140 v. 3.5.16)

„Der Schwerpunkt bei der Berücksichtigung der Umweltbelange liegt daher auf dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Altbaumbestandes und der dazugehörigen zukünftigen Baumgenerationen." (Umweltbericht,S.3)

„Das Freiraumkonzept basiert auf einem Netz von „grünen Fingern", die ausgehend von einer großzügigen, zentralen Grünanlage das gesamte Planungsgebiet durchziehen und große Teile des erhaltenswerten Baumbestandes aufnehmen." (B-Plan-Begründung, S.7)

„Mit den Festsetzungen des B-Planes 2450 wird ein prägender Teil des Altbaumbestandes erhalten bleiben und somit das Landschaftsbild im Grundsatz beibehalten." (Umweltbericht, S.17)

„Vor allem der Schutz des Altbaumbestandes und die Anlage einer nachwachsenden jungen Baumgeneration gewährleistet eine nachhaltig verbesserte Freiraumqualität. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes ist daher nicht zu erwarten." (Umweltbericht, S.25)

„Insgesamt ist festzustellen, dass durch die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans 2450 in Verbindung mit dem Grünordnungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter begründet werden, dass sich vielmehr die Qualität der Grünfunktionen und ihrer Wechselwirkungen im Sinne der Grünschraffur des Flächennutzungsplans insgesamt verbessert." (ebda.)

Die politisch-planerische Realität

„Der städtebauliche Entwurf mit einer höheren Baudichte und geringeren Verkehrsflächen bedingt, dass ein Teil des Baumbestandes gefällt werden muss." (Grünordnungsplan, S:22)

370 Bäume Bestand, davon 330 geschützt nach Brem.BaumSchVO bzw. gemäß Baumgutachten 307 erhaltenswürdig (Umweltbericht, S.17)

202 Bäume werden gefällt (ebda S.18)

Geplante Festsetzung im B-Plan als zu erhalten: 103 (ebda)

Unsere Forderungen

1. Die gemäß § 1(7) BauGB vorgeschriebene Abwägung hat bezüglich des Baumbestandes nicht stattgefunden! Der B-Plan Entwurf trägt den formulierten Ansprüchen (s.o.) nicht annähernd Rechnung.
2. Die Eingriffe in den Baumbestand müssen und können deutlich verringert werden. Bezüglich der Planalternativen verweisen wir auf Stellungnahmen von B.Lieber , P.Böhme und G.Stürwald. Die dort gemachten Alternativen sind zu prüfen; da, wo diese nicht berücksichtigt werden, ist dies, auch im Interesse einer bestmöglichen Akzeptanz des Vorhabens, zu begründen.
3. Aus Sicht des Stadtteils, der zukünftigen Bewohner als auch der im Klinikbereich Tätigen und der Patienten ist eine hochwertige Grünflächenausstattung und der Erhalt des wertvollen alten Baumbestandes ein Beitrag zur Lebensqualität und menschlichen Gesundheit. Nur so kann den absehbaren klimatischen Belastungen durch den Klimwandel im hochverdichteten Innenstadtbereich entgegengewirkt werden. Grüne Klinikparks mit vitaler Vegetation sind kein historisch-gartendenkmalpflegerische Fußnote, sondern ein hochaktueller Planungsaspekt!
4. Für den Bereich der Östlichen Vorstadt haben Grünflächen und Bäume im Hulsbergviertel eine herausragende, an anderer Stelle nicht kompensierbare Bedeutung. Vielfach sind gerade Bäume in den Innenstadtquartieren zahlreichen Belastungen ausgesetzt.
5. Als Ersatz für die zu fällenden 202 Bäume werden 280 neue, überwiegend großkronige Bäume angestrebt (sic!) (Grünordnungsplan S.23). Dieser Ersatz ist keinesfalls ausreichend! Die Bremische BaumschutzVO bestimmt:" Die Neuanpflanzungen müssen den durch die Beseitigung des Baumes eingetretenen Funktionsverlust für den Naturhaushalt, das Stadtklima oder das Orts- und Landschaftsbild in ausreichendem Maße ausgleichen oder ersetzen." (§ 9) In der Bremer Baumschutzfibel, 2009 vom

Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa herausgegeben, findet sich dazu ein konkretisierendes Beispiel: „ 2000 junge Bäume müssen gepflanzt werden, um eine 100-jährige Eiche zu ersetzen" (ebda. S3)
Der B-Planentwurf 2450 verstößt somit gegen die gültige Baumschutzverordnung. Die Ersatzpflanzungen müssen den vom Umweltsenator verbindlich definierten Anforderungen genügen. Das vorstehend genannte Beispiel Alteiche/Neupflanzungen unterstreicht den Wert alter Bäume. Die Zahl der Neupflanzungen kann rechtlich nur bewältigt werden, wenn die alten Bäume des Planbereiches weitestgehend erhalten werden. Für die erforderliche Zahl an Neupflanzungen fehlt es im Planbereich aber auch im umliegenden Stadtteil an Raum!

6. Bestandsbäume und Baumpflanzungen sind nachhaltig zu sichern. Dies gilt für grüne Baumscheiben, Fernhalten von Verdichtung, Streusalz etc. und Grundwasserabsenkungen während der Bauphase.

Stellplatz- und Mobilitätskonzept

Ziele des Konzepts als Maßstab für Verkehrsentwicklung

Das Stellplatz- und Mobilitätskonzept entwickelt sich entlang einer Reihe von Zielen, die bereits in der Voruntersuchung 2012 festgelegt wurden und sich auch in der aktuellen Fassung (2015) wiederfinden. Genannt wurden:

- Die nachhaltige Reduzierung des Verkehrsaufkommens im motorisierten Individualverkehr,
- die Gewährleistung einer guten Erreichbarkeit, insbesondere des Klinikums,
- die Verlagerung möglichst vieler Wege auf den Umweltverbund,
- die effiziente Nutzung der notwendigen Infrastrukturen des ruhenden und fließenden Verkehrs,
- die Bereitstellung von attraktiven Angeboten und Infrastrukturen im ÖPNV und Radverkehr als Mobilitätsalternative,
- die Schaffung von Anreizen zur Änderung des Verkehrsmittelverhaltens,
- die Bereitstellung von Informationen und für die Auswirkungen des eigenen Mobilitätsverhaltens zu sensibilisieren.

An diesen Zielen muss sich das Mobilitätskonzept messen und bemessen werden.

Bedarf einer konsequenten Stellplatzbegrenzung

Die Aufstellung eines Stellplatz- und Mobilitätskonzeptes für das Hulsbergviertel ist grundsätzlich zu begrüßen. Die Schaffung von Kfz-Stellplätzen ist ein wirksames, räumlich differenziertes Steuerungsinstrument für den Kfz-Verkehr. Das Angebot an Stellplätzen und die Nachfrage nach ihnen stellt eine wichtige Determinante des Verkehrs dar. Die Flächenknappheit in Verbindung mit einem hohen MIV und den damit verbundenen Belastungen durch Luftschadstoffe und Lärmbelastung rechtfertigen in jedem Fall eine Stellplatzbegrenzung. Ebenso kann ein reduziertes Stellplatzangebot für Pkw dazu führen, dass mehr Menschen aufs Fahrrad und/oder den ÖPVN wechseln. Zudem bietet die Stellplatzbegrenzung auch Kostenvorteile, da die Kosten zur Herstellung der Stellplätze wegfallen.

Integration von Klinik und Hulsbergviertel in ein gemeinsames Mobilitätskonzept

Was dem Mobilitätskonzept fehlt ist eine weiterreichende Integration des Klinikums in die Betrachtung und in das Konzept an sich. Während im Mobilitätskonzept von SHP Ingenieure (2012), das in der aktuellen Fassung von ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung (2015) als

Voruntersuchung bezeichnet das Klinikum explizit in die Untersuchung einschließt, wird es in der aktuellen Fassung weitgehend ausgeklammert.

Laut SHP Konzept stehen derzeit mehr als 700 Stellplätze auf dem Gelände des Klinikum zu Verfügung. Die mittlere Auslastung wird mit 55% und die maximal Auslastung mit 80% angegeben. Vor diesem Hintergrund wirken die Stellplatzzahlen in Höhe von 750 Plätzen für das neue Klinikparkhaus im ARGUS Konzept überhöht. Die Grundlagen und Berechnungen zur Ermittlung dieses Stellplatzbedarfs fehlen im ARGUS Papier. Die Reduktionsmöglichkeiten der Stellplatzverordnung werden zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs für das Klinikum nicht konsequent angewendet. Ein betriebliches Mobilitätsmanagement-Konzept der Klinik, dass sich den oben genannten Zielen anschließt wäre nicht nur wünschenswert, sondern zur Erreichung der gesetzten Ziele dringend erforderlich. Orientierungshilfe könnte hier das betriebliche Mobilitätsmanagement des Universitätsklinikums Freiburg sein.

Mehrfachnutzung von Parkraum erschließt Vorteile

Von den betrachteten Szenarien zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes wird Szenario III als Bemessungsgrundlage für den weiteren Planungsprozess verwendet. Vor dem Hintergrund, dass selbst das Mobilitätskonzept feststellt, dass bereits jetzt in den umliegenden Stadtteilen ein Stellplatzbedarf von 0,5 bis 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit gelebt wird, stellt die Reduzierung auf 0,4 Stellplätzen je Wohneinheit in Szenario IV nur eine minimale Verringerung gegenüber dem Status Quo dar. Vor diesem Hintergrund entwickelt die in Szenario IV enthaltende Mehrfachnutzung eine besondere Bedeutung. Sie steht für eine effizientere Nutzung der Infrastruktur und bietet bessere Chancen hinsichtlich der genannten Zielsetzung. Die Mehrfachnutzung von Parkraum kommt einer bedarfsorientierten Nutzung und einer Optimierung der Stellplatzauslastung entgegen. Auch die Auslastung des derzeitigen Parkraums mit 55% im Mittel und maximal 80% sprechen klar für eine Mehrfachnutzung des Parkraums.

Rad- und Fußverkehr

Positiv anzumerken ist, dass versucht wird das Stellplatzangebot für Kfz zu reduzieren und hinsichtlich der Fahrradstellplätze einen erhöhten Stellplatzschlüssel anzuwenden. Anders als in Abschnitt 5.1 *Vorhandene Mobilitätsangebote im Umfeld* behauptet, wird in Abschnitt 2 im Text nicht und bildlich nur unzureichend auf die Anbindung an das Bremer Radroutennetz eingegangen. Bereits im Verkehrsentwicklungsplan 2020/2025 wird das Gelände des Klinikums Bremen Mitte, zukünftig Hulsbergviertel, als Lücke im Radverkehrsnetz beschrieben. Eine direkte Zufahrt zum Gelände mit einer barrierefreien Querung der Sankt-Jürgen-Straße für den Radverkehr aus und in Richtung Humboldtstraße wäre wünschenswert und würde der Beseitigung der bestehenden Lücke im Radverkehrsnetz entsprechen. Leider ist dem Bebauungsplan an dieser Stelle eine entscheidende Schwachstelle anzurechnen.

Elektromobilität

Der Erfolg von Pedelecs der letzten Jahre zeigt, dass der Verkehr zukünftig elektromobiler wird. Ähnliche Entwicklungen lassen sich im Kfz-Bereich erkennen. Die geplanten Abstellmöglichkeiten mit Stromanschlüssen zum „betanken" von Pedelecs kommen diesem Trend entgegen. Die Absicht zur Herstellung von Stellplätzen mit Stromanschluss für Elektroautos fehlt jedoch im Mobilitätskonzept vollkommen. Ein klares Manko hinsichtlich der angestrebten Zukunftsfähigkeit.

Carsharing

Die Anzahl der geplanten Stellplätze für carsharing stellen sich im Vergleich zum Gesamtangebot von Stellplätzen zu gering dar. Studien zeigen, dass grade bei jungen Menschen der private Pkw eine immer weiter abnehmende Rolle spielt. Zur Förderung einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Mobilität sind mehr carsharing Stellplätze notwendig.

Feststellungen zur schalltechnischen Untersuchung zum BPE 2450

Eine Feststellung von Immissionsüberlastungen ist trivial und seit langem bekannt. Besonders von einem Gutachter aus dem Raum Hamburg hätte man Berichte zu Erfahrungen von Innenstadtverdichtungen und entsprechenden Schutzmaßnahmen erwarten können.

Das Papier „Lärmminderung durch Stadt- und Bauleitplanung – Hamburger Erfahrungen" (in Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3.2013) zeigt gute Schutzkonzeptionen für die Auslegung von Fenstern, Balkonen, Wintergärten, Fassaden bis hin zur Grundrissgestaltung, die in belasteten Gebieten eine ausreichende Aufenthaltsqualität ermöglichen. Die Erfahrungen aus der Hafencity in Hamburg sollten systematisch bei der Gestaltung von Gebäuden im neuen Hulsbergviertel berücksichtigt werden.

Es ist dringend notwendig sich mit den Herausforderungen des Immisionsschutzes konstuktiv auseinander zu setzen. Die Grundriss- und Fassadengestaltung des Neubaus des Krankenhauses zeichnen im Bereich der Bismarckstraße ein anderes Bild. Bereits 1975 wurde im Planungshandbuch Immissionsschutz bei der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ein Verbot von Zeilenbauten an belasteten Verkehrsstraßen angestrebt.

Ausgehend von der konkreten Belastungssituation und der aktuellen Entwicklungen ist eine Geschwindigkeitssenkung auf 30 km/h in den umliegenden Straßen des Klinikums und des Hulsbergviertels dringend geboten

"

5.3.1 <u>Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:</u>

I. Forderungen zu Grünflächen und Baumbestand

1. **Die gemäß § 1 (7) BauGB vorgeschriebene Abwägung habe bezüglich des Baumbestandes nicht stattgefunden.**
2. **Eingriffe in den Baumbestand müssten und könnten deutlich verringert werden. Es wird auf Stellungnahmen von Privaten verwiesen. Die darin enthaltenen Alternativen sind zu prüfen und bei Nichtakzeptanz zu begründen.**
3. **Hochwertige Grünflächenausstattung und Erhalt des wertvollen Altbaumbestandes sind ein Beitrag zur Lebensqualität und menschlichen Gesundheit**
4. **Grünflächen und Bäume im Hulsbergviertel haben eine herausragende, an anderer Stelle nicht kompensierbare Bedeutung**
5. **Der B-Plan verstößt angeblich gegen die gültige Baumschutzverordnung.**
6. **Bestandsbäume und Baumpflanzungen sind nachhaltig zu sichern.**

zu den Forderungen zu Grünflächen und Baumbestand:

Der Bebauungsplan 2450 setzt eine Fläche von insgesamt 13.200 m^2 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Grünanlage fest. Diese Fläche umfasst eine grüne Mitte mit davon ausgehenden grünen Fingern, die das Plangebiet mit den Gebietsrändern verbinden. Dieses entspricht einem Flächenanteil von etwa 10 % der Gesamtfläche. Diese Grünräume werden von Blockstrukturen, die die Bestandsgebäude integrieren, räumlich gefasst. Mit diesen Blockstrukturen wird auch im Sinne von § 1 a Abs. 2 BauGB eine gute Ausnutzung angestrebt, d.h. der vorhandene, bereits zu weiten Teilen versiegelte Grund und Boden wird für eine bauliche Entwicklung genutzt, die u.a. die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage ermöglicht.
Der Baumbestand (Stand 2016) weist 290 erhaltenswürdige, 17 mit Baumpflegemaßnahmen erhaltenswürdige, 11 bedingt erhaltenswürdige und 49 nicht erhaltenswürdige Bäume sowie 10 Bäume auf angrenzenden privaten Grundstücken auf. Von diesen Bäumen können insgesamt 128 Bäume aufgrund ihrer Lage und ihres Zustandes erhalten werden. Der Bebauungsplan setzt davon ca. 80 % als zu erhalten fest. Bei den anderen Bäumen handelt es sich um Bäume, die z.B. eine geringe Größe besitzen, eine nicht geschützte Art aufweisen oder nicht verkehrssicher sind. Einzelne

Bäume, deren Baumkrone sich mit den geplanten Gebäuden und Verkehrsflächen überschneidet, werden während der Baumaßnahmen genau beobachtet und sollen durch Maßnahmen des Baumschutzes möglichst erhalten werden. Ca. 200 Bäume werden im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen gefällt, davon sind ca. 20 Bäume ohne Schutzstatus.

zu den Forderungen I.1 und I.2:

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde die Planung bezogen auf den Baumbestand und seine Wertigkeit detailliert untersucht. Dabei wurde der Erhalt prägender Bäume mit anderen bedeutsamen Belangen, wie der Herstellung von Wohnraum in integrierter Lage und der Beibehaltung der durch die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 19. Mai 2016 beschlossenen städtebaulichen Figur abgewogen. Im Ergebnis wurden Korrekturen vorgenommen, die in einigen Fällen zu einem Verlust und in anderen Fällen zum Erhalt weiterer Bäume führten. Von weitergehenden Korrekturen zugunsten des Erhalts weiterer Bäume wurde nach gründlicher Prüfung von Varianten Abstand genommen, da diese mit den folgenden Beeinträchtigungen an der Städtebaulichen Figur einhergehen würden:

- Die Städtebauliche Figur würde nicht unerheblich verändert, Raumkanten würden ganz oder teilweise aufgehoben. Damit würde ein Grundprinzip des Städtebaulichen Entwurfs tangiert, das auf klar konturierten Blockstrukturen basiert, die durch ein Netz aus grünen Freiräumen durchzogen sind.
- Mit den Veränderungen der Baufelder würde ein erheblicher Verlust an Wohnfläche einhergehen, der sich in Summe bei Erhalt aller Bäume in den 4 durch den Einwender genannten Bereichen auf etwa 13.000 m^2 beläuft. Diese Fläche entspricht etwa 130 Wohneinheiten. In einigen Fällen würde die Qualität der Wohnnutzung dadurch gemindert werden, dass Blockstrukturen weniger geschlossen ausgeführt werden könnten. Die Ruhe und Intimität der Blockinnenbereiche wäre beeinträchtigt.

Im Folgenden wird auf die in den Stellungnahmen der Privaten skizzierten alternativen Vorschläge zu den einzelnen Baumbereichen (1. bis 4.) und prägenden Einzelbäumen (5. bis 8.) näher eingegangen und begründet, warum diese nicht berücksichtigt wurden:

1. Grüne Mitte, 6 Eichen im Klinikpark

Für den Erhalt aller nordwestlich der Pathologie stehenden Großbäume des jetzigen Klinikparks wäre ein vollständiger Verzicht auf den östlichen Schenkel des Baufeldes G erforderlich. Entwurfsprägend ist die Ausformulierung eines klar konturierten, auf das Gebäude der Pathologie ausgerichteten trapezförmigen Grünraumes östlich von Baufeld G. Dieser ermöglicht, dass die unter Denkmalschutz stehende Pathologie als baulicher Solitär deutlich in den Fokus rückt und zugleich den Auftakt des dort entstehenden Platzraumes bilden kann. Die Organisation einer für Wohnnutzung gleichermaßen geeigneten Blockstruktur auf der westlich neben der Baumgruppe verbleibenden Fläche ist mit den folgenden Problemen verbunden: Der Platz reicht nicht aus, um die für gute Besonnung und Belichtung besonders geeignete Öffnung in Richtung Süden zu ermöglichen. Eine Drehung der Figur mit Öffnung der Blockstruktur in Richtung Westen würde mit einem Verlust der klaren räumlichen Fassung des westlich angrenzenden Grünraumes einhergehen und damit dem oben genannten Grundprinzip widersprechen. Bei allen Varianten würde das Potential der auf dem Baufeld G (innerhalb eines WA 3) herzustellenden Fläche und damit auch der Wohneinheiten deutlich um etwa 20 % reduziert. Um dennoch einen weitgehenden Erhalt der den ehemaligen Klinikpark besonders prägenden Bäume zu ermöglichen,

wurde im Verlauf der Überarbeitung der Planung der östliche Schenkel um etwa 10 m gekürzt, so dass ein weiterer prägender Baum, eine Linde mit einem Kronendurchmesser von 16 m, im Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt werden konnte. Von den fünf vorhandenen Eichen sind zwei um 1950 gepflanzte Eichen mit Kronendurchmessern von 12 m ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

2. Erhalt der Wiese mit Bäumen hinter dem Wohngebiet an der Straße Sorgenfrei

Der Bebauungsplanentwurf sieht für diese Fläche ein privates Baufeld vor, das eine Bebauung entlang der neu entstehenden öffentlichen Räume und parallel zu dem westlich bestehenden Wohngebäude ermöglicht. Das Baufenster für den straßenflankierenden Teil der Bebauung liegt größtenteils außerhalb der Wiese auf aktuell als Erschließungsfläche genutzter und demnach bereits jetzt befestigter Fläche. Für einen großen Teilbereich der Wiese mit einer Fläche von ca.1.500 m^2 ist gemäß Bebauungsplanentwurf eine Bebauung unzulässig. Damit bleiben etwa 50 % des Grundstückes, das zurzeit überwiegend als Wiesenfläche genutzt wird, als private Grünfläche mit Baumbestand erhalten. Insgesamt sind auf dem Baufeld sieben der vorhandenen zwölf Bäume als zu erhalten festgesetzt, darunter vier von fünf Bäumen entlang der Grenze zu den Grundstücken Sorgenfrei. Ein weiterer Erhalt von Bäumen würde mit einem Verlust von etwa 20 % der potentiell in dem Baugebiet (Baufeld H im WA 3) herstellbaren Geschossfläche und Wohneinheiten einhergehen. Durch die Kürzung oder Verschiebung der Baustruktur würde die Ausbildung des zum Wohnen besonders geeigneten geschützten Innenbereichs beeinträchtigt.

3. Grünareal der Prof. Hess Kinderklinik, 3 Bäume Baufeld O

Das Grünkonzept des Neuen Hulsberg-Viertels basiert auf linearen Grünräumen, die die sogenannte „Grüne Mitte“, eine zusammenhängende etwa 6.000 m^2 große Grünfläche mit den Rändern des Quartiers verknüpfen. Diese Grünräume werden von Blockstrukturen, die die Bestandsgebäude integrieren, räumlich gefasst. Der geforderte Erhalt der Grünfläche und der darauf stehenden Bäume würde die Freihaltung einer weiteren Fläche von etwa 4.000 m^2 bedeuten. Während die grüne Mitte, wie der Name sagt, zentral im Plangebiet liegt, allseitig von neuen Gebäuden flankiert sein soll und über die linearen Freiräume auch visuell von vielen Orten innerhalb und von den Rändern des Plangebietes wahrnehmbar sein wird, befindet sich die Grünfläche vor der jetzigen Prof.-Hess Kinderklinik in einer Randlage mit nur wenigen Anrainern.

Der Einwender bezieht sich zudem auf die Bedeutung der Grünfläche im Vorfeld des städtebaulich bedeutsamen Klinikkomplexes, bestehend aus der historischen Prof.-Hess-Kinderklinik und dem Erweiterungsbau an der Friedrich-Karl-Straße. Weiter wird ausgeführt, dass diese Gebäudegruppe ihre größte Wirkung in Verbindung mit dem eingefassten Grünbereich und mit der Orientierung zum neuen Hulsberg-Viertel entfaltet. Dazu wird hier dargelegt, dass die bisherigen Einrichtungen zu Krankenhauszwecken vollständig in dem neuen Klinikkomplex an der Ecke St.-Jürgenstraße / Bismarckstraße untergebracht werden und auch eine anderweitige zusammenhängende Nutzung der beiden Gebäude in Zukunft nicht zu erwarten ist. Die bereits jetzt vorhandene Hauptausrichtung beider Gebäude zu den umliegenden Straßen wird sich durch die von der Klinik losgelöste Nutzung noch verstärken. Eine mögliche räumliche Orientierung zum Neuen Hulsberg-Viertel wird dadurch verhindert, dass im Westen der jetzigen Grünfläche ein in Kliniknutzung (Apotheke zur Eigenherstellung) verbleibendes Gebäude steht.

Im Folgenden wird auf den Vorschlag eines privaten Einwenders eingegangen, die optional südlich der historischen Prof.-Hess Kinderklinik vorgesehene Quartiersgarage auf der Fläche der Kapelle im Süden der Zentralküche und Apotheke zu verorten. Das auf dieser Fläche vorgesehene Gebäude bildet den nördlichen Abschluss eines

Baufeldes, das mit 70 m eine große Breite aufweist. Der so entstehende großzügige und mit vielen Bäumen bestandene Blockinnenbereich ist für eine höherwertige Nutzung wie z.B. Wohnen oder Büros besonders geeignet. Die Errichtung einer Hochgarage auf dieser Fläche würde den Charakter des Blocks aufgrund der großen Länge der Garagenfassade von über 40 m deutlich stärker beeinträchtigen als eine nördlich von Baufeld O errichtete Hochgarage, die nur eine Fassadenlänge von etwa 20 m aufweisen würde. Hinzu kommt, dass diese Fläche aufgrund der räumlichen Nähe zu dem zukünftigen Klinikkomplex besonders gut geeignet wäre, klinikaffine oder auch unmittelbar den Klinikbetrieb ergänzende Nutzungen aufzunehmen.

Ein Erhalt dieser Grünfläche und der darauf stehenden Bäume würde einen Verlust von etwa 5.300 m^2 Bruttogeschossfläche nach sich ziehen, was im Falle von vollständiger Wohnnutzung etwa 53 Wohneinheiten entspricht. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert ist, dass die unmittelbar an der Bismarckstraße gelegene Fläche (sog. Optionsfläche 2) für eine Quartiersgarage herangezogen werden kann, würde der Verzicht auf die Option, die Quartiersgarage südlich der historischen Prof.-Hess Kinderklinik zu errichten, die Stellplatzversorgung in dem entsprechenden Teilgebiet gefährden.

4. Bereich hinter der alten Dermatologie, Blutbuche Wiese Dermatologie

Die Planung verfolgt u.a. das übergeordnete städtebauliche Ziel, die Bebauung an den Rändern des Plangebietes unter Einbeziehung der Bestandsgebäude in Form von Blockstrukturen zu arrondieren. Damit soll erreicht werden, dass in der vom umgebenden Verkehrslärm abgewandten Mitte geschützte Freibereiche zur Erholung der Bevölkerung entstehen können. Die geschlossene Bebauung entlang der Friedrich-Karl-Straße ermöglicht einen geschützten Innenbereich östlich der Dermatologie. Ein weiteres städtebauliches Ziel ist die Formulierung einer Raumkante zu dem kleinen Platzbereich, der südlich der Zufahrt von der Friedrich-Karl-Straße entstehen wird. Zu diesem Zweck ist eine Kopfbebauung ausgebildet, die nur soweit an die Dermatologie herangeführt wird, dass der Erhalt eines zwischen der Dermatologie und der neuen Bebauung an der Friedrich-Karl-Straße stehenden Baumes ermöglicht wird. Dieser bildet mit den beiden ebenfalls als zu erhalten festgesetzten Bäumen auf dem beschriebenen Platzbereich eine kleine Baumgruppe. Ein Erhalt der Blutbuche hätte aufgrund der mittigen Lage im geplanten Gebäude zur Folge, dass der die Friedrich-Karl-Straße flankierende Gebäuderiegel um etwa 22 m kürzer ausfallen müsste und das Kopfgebäude nicht errichtet werden könnte. Das würde zudem eine Verringerung der Bruttogeschossfläche von etwa 1.500 m^2 bedeuten, wodurch etwa 15 Wohneinheiten weniger entstehen könnten. Da das Grundstück bereits erschlossen ist und auch vorzeitig freigezogen werden kann, ist beabsichtigt, dieses als eines der ersten Grundstücke zu vergeben. Es ist ein politisches Ziel, Baugemeinschaften als Instrument der Wohnraumversorgung auch im Neuen Hulsberg-Viertel stärker zu verankern. Da für dieses frühzeitig zur Verfügung stehende Grundstück eine Vergabe an Baugemeinschaften vorgesehen ist, würde eine Reduzierung der herstellbaren Wohneinheiten dieses Ziel beeinträchtigen.

Aufgrund der genannten Beeinträchtigungen wurde von einem Erhalt weiterer Bäume in den durch den Einwender besonders hervorgehobenen Baumbereichen abgesehen.

Darüber hinaus haben private Einwender den Erhalt weiterer prägender Einzelbäume gefordert. Dazu wird hier ausgeführt:

5. Erhalt der 3 Platanen: Bettenhaus, Chirurgie, Frauenklinik

Die Standorte der 3 Platanen werden in der Einwendung nicht näher bestimmt. Daher werden hier die 3 Standorte erläutert, die im Rahmen der Beteiligung auch durch den Einwender genannt wurden.
Um den Erhalt der östlich Haus 7 (alte HNO-Klinik) stehenden Platane zu ermöglichen, erfolgte im Bereich des Baufeldes C eine Anpassung der Städtebaulichen Figur. Der ursprünglich in Richtung Westen geschlossene Block wurde geöffnet. Durch einen zusätzlichen Rücksprung des südlichen Gebäuderiegels konnte erreicht werden, dass die Krone der hinter Haus 7 (ehemalige HNO-Klinik) stehenden Platane sich nicht mehr mit überbaubaren Flächen überschneidet, wodurch der Erhalt voraussichtlich gesichert ist. Dieses hat zu einem geringen Verlust von Geschossfläche und Wohneinheiten geführt. Der geringe Flächenverlust in Höhe von ca. 7 % der auf dem Baufeld herstellbaren Bruttogeschossfläche beeinträchtigt den Belang der Wohnraumversorgung nur geringfügig. Die daraus resultierenden ca. 700 m^2 entsprechen etwa 7 Wohneinheiten, weshalb die Änderung zugunsten des Baumerhalts hier vorgenommen wurde. Sonstige Belange, wie eine Verschlechterung der städtebaulichen Figur, werden dadurch nicht berührt.

6. Erhalt der 3 Bäume am Bunker St. Jürgenstraße

Städtebauliches Ziel ist es, die historischen Gebäude mit Neubauten zu ergänzen, um die neue, gemischte Nutzungskonzeption auch durch die Architektur der Gebäude ablesbar zu machen. Die Fläche zwischen den beiden im Denkmalensemblebereich stehenden Häusern, auf der aktuell ein Hochbunker steht, ist einer der wenigen Bereiche, in denen die Neukonzeption auch durch einen Neubau in die umgebenden Quartiere wirken kann. Das Städtebauliche Konzept sieht hier die Bildung einer nach Westen geschlossenen Blockstruktur vor. Ein Erhalt weiterer Bäume hätte zur Folge, dass die Blockstruktur in Richtung St.-Jürgen Straße geöffnet werden müsste, wodurch das ruhige Wohnen zum Blockinneren hin beeinträchtigt würde.

7. 2 Buchen Baufeld K

Bei den Buchen auf Baufeld K handelt es sich gemäß Erhebung des Baumbestandes um Bäume, die aufgrund fehlender Verkehrssicherheit nicht erhaltenswürdig sind.

8. Verlust der Platane neben Eltern-Kind-Zentrum

Städtebauliches Ziel ist es, den durch Klinikverkehre im Bereich der Notzufahrt, im Süden des neuen Klinikkomplexes (Teilersatzneubau) geprägten Bereich räumlich und visuell vom Neuen Hulsberg-Viertel abzuschirmen. Vom Einwender wird dargelegt, dass auch von dem Ersatzlandeplatz für den Hubschrauber und der zwischen Klinikparkhaus und Mantelbebauung bzw. Bettenhaus und Neuem Hulsberg-Quartier verlaufenden Straße eine erhebliche Verkehrslärmbelastung ausgeht. Dazu wird hier dargelegt, dass der Ersatzlandeplatz für den Hubschrauber ausgesprochen selten, d.h. voraussichtlich nicht mehr als 10 mal pro Jahr angeflogen wird. Der Erschließungsbügel wird bis auf weiteres ausschließlich für Taxen befahrbar sein. Nur im Falle der Erweiterung des Busliniennetzes werden zusätzlich Linienbusse darauf fahren. Die Befahrung für sonstige Verkehre wird langfristig ausgeschlossen sein. An der Notaufnahme finden hingegen sehr häufig und auch in den Nachtstunden (im Mittel voraussichtlich 35 bis 40 mal pro Tag) Notfallzuführungen durch Rettungswagen und Anfahrten durch Liegendtransporte statt. Die dadurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung wären demnach um ein vielfaches höher. In der Konsequenz rückt die Fortsetzung des sogenannten Mantelbaus für das große Klinikparkhaus, unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen, so nahe wie möglich an das Gebäude des Eltern-Kind-Zentrums heran.

zu den Forderungen 3 bis 5:

Hinsichtlich einer hochwertigen Grünflächenausstattung wird hier dargelegt, dass der Bebauungsplan 2450 eine Fläche von insgesamt 13.200 m^2 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Grünanlage festsetzt. Diese Fläche umfasst die sogenannte grüne Mitte sowie die davon ausgehenden grünen Finger, die das Plangebiet mit den Gebietsrändern verbinden. Dieses entspricht einem Flächenanteil von etwa 10 % der Gesamtfläche. Für diese öffentlichen Grünflächen, die auch einen Großteil der zu erhaltenden Bäume umfassen, ist eine hochwertige Gestaltung beabsichtigt. Um diese auch verbindlich zu sichern, wird in § 13 des Städtebaulichen Vertrages zum Neuen Hulsberg-Viertel die Unterhaltung der Grünflächen entsprechend der höchsten Pflegestufe (Pflegestufe 1) festgeschrieben.

Mit einem Anteil von etwa 6 m^2 öffentliche Grünfläche je zukünftigem/r Einwohner/in leistet das Neue Hulsberg-Viertel auch einen wichtigen Beitrag zur Grünraumversorgung in der Östlichen Vorstadt. Die neuen Nutzungen werden im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Figur eine räumliche und inhaltliche Öffnung des Quartiers in die angrenzenden Stadtteile hinein bewirken. Aus dem in der Quartiersmitte liegenden bislang durch monofunktional genutzte Gebäude weitestgehend abgeschirmten Klinikpark wird gemäß Bebauungsplan ein netzartiges Grünflächensystem mit einer weitläufigen grünen Mitte entstehen, die bereits von den Rändern des Quartiers aus erlebbar ist.

Hinsichtlich der klimatischen Bedingungen sowie daraus ggf. resultierender gesundheitlicher Belastungen wird hier dargelegt, dass die neue Bebauung nicht zu einer Verschlechterung des Mikroklimas führt, da das Plangebiet bereits jetzt schon in weiten Teilen bebaut ist. Mit der Anlage der Grünen Mitte und den davon ausgehenden grünen Fingern und Straßenräumen in Nord-Süd-Richtung werden die Durchlässigkeit für das Durchströmen der Kaltluft und damit der Luftaustausch sogar verbessert. Die kompakte Bebauung ermöglicht die Freihaltung vieler öffentlich nutzbarer Grünräume, darunter die zentrale große Grünfläche, als innere „Klimaoasen“. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zu einer positiven bioklimatischen Situation im Gebiet geleistet. Die Verringerung des Anteils an Individualverkehren im Gebiet lässt weitere positive Effekte erwarten. So bietet sich insgesamt die Chance der Herausbildung einer kleinräumigen „Klimaoase“ in einem Stadtgebiet mit ansonsten ungünstiger bioklimatischer Situation (Lapro 2015: 146 sowie Karte D).

Voraussetzung für die Fällung eines Baumes ist auch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die Erteilung einer Fällgenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Der städtebauliche Vertrag regelt, dass ein durch die GEG vorzulegendes Gesamtkonzept für die Ersatzpflanzungen mit detaillierter Ermittlung der Neupflanzungen (Gehölzkonzept), das sowohl die öffentlichen als auch die privaten Flächen umfasst, die Voraussetzung für die Erteilung einer Fällgenehmigung darstellt. Weiter ist geregelt, dass die Zustimmung von SUBV Baumschutz und Stadtplanung zu etwaigen vorgezogenen Fällungen erforderlich ist.

Mit diesen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde verfassten Regelungen ist gewährleistet, dass die Anforderungen der Baumschutzverordnung, darunter auch der Ausgleich des durch die Beseitigung des Baumes eingetretenen Funktionsverlustes für den Naturhaushalt, das Stadtklima oder das Orts- und Landschaftsbild, eingehalten werden. Somit liegt kein Verstoß des Bebauungsplans 2450 gegen die Baumschutzverordnung vor.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts hat die untere Naturschutzbehörde die Zahl der für die Kompensation voraussichtlich erforderlichen Neupflanzungen auf Basis der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen

(Baumschutzverordnung vom 23. Juni 2009) gültig ab 01. Juli 2009 überschlägig ermittelt. Danach müssen voraussichtlich rund 280 neue Bäume als Kompensation gepflanzt werden. Gemäß § 9 Baumschutzverordnung sind diese vorrangig auf der Fläche durchzuführen, auf der die zur Beseitigung freigegebenen Bäume standen.

Ziel der Planung ist es, die bestehende Großbaumstruktur durch Baumneupflanzungen im Rahmen der Umsetzung des neuen städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts weiter zu entwickeln. Dabei wird angestrebt, den größten Teil der Ersatzpflanzungen innerhalb des Neuen Hulsberg-Viertels vorzunehmen. Die landschaftsplanerischen Vorschläge von relais Landschaftsarchitekten liegen bei 95 neu zu pflanzenden Bäumen, die Suchräume ergeben noch einmal ca. 1.200 m für Wege und lineare Grünflächen (Multifunktionsflächen) und rund 7.500 qm für die zentrale Grünanlage als Standortmöglichkeiten für weitere Pflanzungen. Hinzu kommen zahlreiche Neupflanzungen in den privaten Blockinnenbereichen, zu denen die zukünftigen Grundstückseigentümer verpflichtet werden können.

Dennoch kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass der Ausgleich für gefällte Bäume nicht vollumfänglich innerhalb des Quartiers durchgeführt werden kann. Daher verpflichtet der Städtebauliche Vertrag die GEG, in dem Pflanzkonzept auch die in der Umgebung vorhandenen, geeigneten Standorte für Ersatzpflanzungen zu berücksichtigen. Nur wenn auch diese nicht ausreichen, ist eine Ausgleichszahlung gemäß § 10 der Baumschutzverordnung heranzuziehen. Damit ist gewährleistet, dass der Ausgleich in Form von Ersatzpflanzungen vorrangig innerhalb des Quartiers und der Östlichen Vorstadt erfolgen muss. Für die Ausgleichszahlungen sichert die Baumschutzverordnung die zweckgebundene Verwendung für Maßnahmen, durch die die Werte und Funktionen des Naturhaushaltes hergestellt oder in ihrem Bestand gesichert werden.

zu der Forderung 6:

Um den nachhaltigen Schutz der Bestandsbäume insbesondere im Rahmen der Bauphase zu gewährleisten, verpflichtet der Städtebauliche Vertrag die GEG und ihre Rechtsnachfolger zu einer ökologischen Baubegleitung gemäß „Merkblatt Baumschutz auf Baustellen“. Im Rahmen der weiteren Planungen, das ist für die öffentlichen Räume das in einem konkurrierenden Verfahren zu entwickelnde Freiraumkonzept und für die privaten Freiräume ein Gestaltungskonzept, wird großer Wert auf einen schonenden Umgang mit den Bestandsbäumen sowie auf artgerechte Neupflanzungen gelegt. Dazu gehört auch ausreichender Raum für das Wurzelwerk.

zu „Stellplatz und Mobilitätskonzept“

zu „Integration von Klinik und Hulsbergviertel in ein gemeinsames Mobilitätskonzept“

Die Umstrukturierung des Klinikareals hat den Weg freigemacht für die Entwicklung des Neuen Hulsberg-Viertels. Insofern sind die Belange des Klinikums Bremen-Mitte, bei dem es sich um ein Klinikum der Maximalversorgung handelt, im besonderen Maße zu berücksichtigen. Für die Gesundheitsversorgung der Bevölkerung ist es zwingend erforderlich, dass die gesundheitlichen Einrichtungen optimal erreichbar sind. Dazu gehört auch eine ausreichende Versorgung mit Kfz-Stellplätzen für Mitarbeiter, Patienten und Besucher. Nach dem Wegfall der aktuell auf dem Areal verteilten Stellplätze wird nach Angaben der Gesundheit Nord (GeNo) ein Parkhaus für 2.300 Mitarbeiter, Patienten und Besucher erforderlich.

Die Stadtbürgerschaft hat in ihrem Beschluss vom 07.10.2010 den Senat aufgefordert, ökologischen Belangen auch in Bezug auf den Verkehr bei der Planung und

Umsetzung der Grundstücksentwicklung einen hohen Stellenwert einzuräumen. Um die verkehrlichen Belange von Anfang an zu berücksichtigen, haben GEG und SUBV im Vorfeld der Planungen SHP Ingenieure beauftragt, ein integriertes Mobilitätskonzept für das Neue Hulsberg-Viertel und den Teilersatzneubau des Klinikums zu entwickeln, das die hohen Anforderungen an die Quartiersentwicklung erfüllt und im Einklang mit den nutzungsspezifischen Anforderungen eines zeitgemäßen Krankenhausbetriebes steht.

Während die Planung für das Neue Hulsberg-Viertel im Vergleich zu der im Jahre 2012 angefertigten Machbarkeitsstudie, die Basis des oben genannten Gutachtens war, erheblich weiterentwickelt und verändert wurde, ist die Planung für die zukünftigen Einrichtungen des Klinikums Bremen-Mitte weitgehend unverändert geblieben.

Das Mobilitätskonzept von SHP basiert auf Erhebungen bei den Beschäftigten sowie der Gruppe der Patienten, der Besucher und gewerblichen Kontakte. Die Erhebungen wurden im Jahre 2010 durchgeführt, also zu einem Zeitpunkt, als die Einrichtungen des Klinikums Bremen Mitte noch in vielen Gebäuden auf dem gesamten Areal verstreut waren. Dabei wurden die Fragen mit Blick auf die erfolgte Umstrukturierung formuliert, so z.B. die Frage, ob die Mitarbeiter das Rad stärker nutzen würden, wenn die Stellplatzkapazitäten für Fahrräder ausgebaut würden, oder ob sie ihr Fahrzeug in einem kostenpflichtigen Parkhaus am Klinikum abstellen würden.

Eine erneute Befragung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht sinnvoll, da davon ausgegangen werden kann, dass nach der Inbetriebnahme des Teilersatzneubaus, also dann, wenn die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Klinikums tatsächlich unter den geänderten Umständen arbeiten, andere Ergebnisse erzielt werden. Daher ist seitens der Gesundheit Nord vorgesehen und im Städtebaulichen Vertrag geregelt, dass nach der Inbetriebnahme des Teilersatzneubaus eine erneute Mobilitätsbefragung bei Mitarbeitern, Patienten und Besuchern durchgeführt wird. Darauf aufbauend können ggf. weitergehende Mobilitätsmaßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs entwickelt und umgesetzt werden.

Aus den hier genannten Gründen werden dem durch Argus vorgelegten Mobilitätskonzept (Stand 12.2015) hinsichtlich des Stellplatzbedarfes für das Klinikum die Zahlen des durch SHP erstellten Gutachtens zugrunde gelegt und die Stellplatzbedarfe des Klinikums ausreichend berücksichtigt.

Zu „Mehrfachnutzung von Parkraum erschließt Vorteile“

Zur Beurteilung der Verhältnismäßigkeit des festgesetzten Stellplatzschlüssels sollten neben der Betrachtung des Stellplatzbesitzes in den umliegenden Quartieren auch die realisierten Stellplatzzahlen vergleichbarer städtebaulicher Entwicklungen in Bremen herangezogen werden. Diese liegen bei größeren Neubauprojekten in ebenfalls gut integrierten Lagen bei etwa 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit. Im Verhältnis dazu stellt die Reduzierung der gemäß Stellplatzortsgesetz notwendigen Stellplätze um 50 % für alle Nutzungen eine erhebliche Reduzierung dar.

Betrachtet man den Stellplatzbedarf des Klinikums mit etwa 750 Stellplätzen und den voraussichtlichen Stellplatzbedarf im Neuen Hulsberg-Viertel mit etwa 970 Stellplätzen zusammen (Szenario IV.1 der Stellplatzermittlung (Mobilitätskonzept, Argus, 5.12.2015)), so entsteht ein Gesamtstellplatzbedarf von 1.720 Stellplätzen. Das Szenario IV.1 berücksichtigt die Mehrfachnutzung im Klinikparkhaus, das ein Stellplatzangebot von etwa 950 bzw. ca. 910 Stellplätzen, wenn das Bettenhaus erhalten bleiben sollte, umfassen wird. Voraussetzung für deutliche Reduzierungseffekte ist das Vorhandensein unterschiedlicher Nutzungen in nicht zu vernachlässigendem Maß. Dieses ist nur im Bereich des Klinikums gegeben. Das

verdeutlicht auch die bei Verfolgung des Szenario IV.2, in dem Mehrfachnutzung für alle Hochgaragen berücksichtigt wird, verhältnismäßig geringe Einsparung von Stellplätzen um 6 % (670 Stellplätze anstelle 715 Stellplätze). Voraussetzung dafür wäre zudem die Öffnung aller Hochgaragen für die Öffentlichkeit und somit ein deutlich aufwändigerer Betrieb, der bei den kleineren Hochgaragen unverhältnismäßig wäre

Um dennoch die Voraussetzungen für Mehrfachnutzung insbesondere bei späteren Nutzungsänderungen oder Leerständen zu begünstigen, regelt der Städtebauliche Vertrag, dass die Einführung von Mehrfachnutzung grundsätzlich anzustreben ist.

Zu „Rad- und Fußverkehr“

Eine unmittelbare Weiterführung der Humboldtstraße ist nicht möglich, da exakt in der Achse der Humboldtstraße der unter Denkmalschutz stehende Gründungsbau des Klinikums steht. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Fortführung der Radroute direkt nördlich des geschützten Gebäudes. Sowohl an der vorhandenen T-Kreuzung Humboldtstraße/St.-Jürgen-Straße als auch in der Achse der zukünftigen Radroute sind Umbaumaßnahmen der Randanlagen der St.-Jürgen-Straße sowie der Einbau von Mittelinseln für Rad- und Fußverkehr vorgesehen, um den Radverkehr barriere- und gefahrenfrei zu lenken.

Zu „Elektromobilität“
Um die Herstellung von Stellplätzen mit Stromanschluss für Elektromobilität zu stärken, regelt der Städtebauliche Vertrag, dass bei der Errichtung von Hoch- und Tiefgaragen durch bauliche Vorkehrungen zu ermöglichen ist, dass später mindestens 10% der Kfz-Stellplätze mit elektrischen Ladevorrichtungen ausgestattet werden können.

Zu „Carsharing“

Die im Mobilitätskonzept genannte Zahl von 25 Carsharing Stellplätzen stellt eine Eingangsgröße dar, die mit dem lokalen Anbieter Cambio abgestimmt wurde. Wesentlich ist, dass ein nicht unerheblicher Anteil der Carsharing-Stellplätze im Unterschied zu allen anderen Stellplätzen im Quartier oberirdisch und damit besonders gut erreich- und sichtbar angeordnet wird.

Zu „Feststellungen zur schalltechnischen Untersuchung zum BPE 2450“

Den schalltechnischen Regelungen des Bebauungsplanes (Festsetzung Nr. 25 bis 25.4) liegt eine umfassende Auseinandersetzung mit den Herausforderungen des Immissionsschutzes zugrunde. Durch die Regelungen werden im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Im Hinblick auf die städtebauliche Figur ist zu ergänzen, dass die Plangebietsränder bereits überwiegend mit durch Denkmalschutz oder Erhaltungssatzungen geschützten Gebäuden bestanden sind. Für die Nachnutzug dieser aktuell in Klinikbetrieb befindlichen Gebäude trifft der Bebauungsplan entsprechende Regelungen zum Schutz vor Lärmimmissionen.

5.3.2 **Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt**, den Bebauungsplanentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

5.4 Die wesernetz Bremen GmbH • Am Gaswerkgraben 2 • 28197 Bremen hat mit Schreiben vom 14. Juli 2016 Folgendes mitgeteilt:

„

in Beantwortung Ihrer Anfrage vom 31. Mai 2016 teilen wir mit, dass bei der von Ihnen geplanten Maßnahme einige Bedingungen erfüllt sein müssen damit seitens wesernetz Bremen GmbH keine Bedenken bestehen.
Diese sind erfüllt, wenn

- unsere Belange innerhalb des Geltungsbereichs für eine Energie- und Wasserversorgung berücksichtigt werden.

- bei Neu- und Ausbau von Straßen und Wegen für die Unterbringung unserer Versorgungsleitungen in den Nebenanlagen ausreichende, verlegefähige Trassen nach DIN 1998 vorgesehen sind.

- ausreichend Platz für die oberirdisch angeordneten Verteilerschränke in der Planung berücksichtig sind. Die entsprechende Anzahl und Lage wird noch von uns bekannt gegeben.

- berücksichtigt wurde, dass der Abstand unserer Trasse zu den Grundstücken 0,30 m beträgt.

- gewährleistet ist, dass Trinkwasserleitungen höher als die Abwasserleitungen liegen. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Abstand von min. 0,40 m zur Versorgungstrasse einzuhalten.
  Wenn die Trinkwasserleitung auf gleicher Höhe oder tiefer als die parallel geführte Abwasserleitung liegt, ist ein Abstand von min. 1 m einzuhalten.

- bei Aufstellung und Ausführung von Straßenausbauplänen ein Sicherheitsabstand von ca. 2m zwischen Baumachse und Versorgungsleitung vorgesehen ist.
  Ein Überpflanzen unserer Versorgungsleitungen mit Bäumen wird von uns abgelehnt und ist unzulässig. Zu beachten sind hier die allgemeinen Regeln der Technik, z. B. die „GW 125" des DVGW oder das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsanstalt für Straßen und Verkehrswesen".

- der Bestand unserer Versorgungs- und Anschlussleitungen nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Erforderliche Änderungen oder Umverlegungen sind entsprechend der gültigen Vereinbarungen erstattungspflichtig.

- dass bei einem konkreterem Planungsstand über die Bebauung und mit belastbaren Werten über benötigte Strom und Gasleistungen, evt. Standorte für Gasregler und Netzstation abgestimmt werden müssen.

- gewährleistet ist, dass unsere Leitungen zu keiner Zeit überbaut werden, hierzu zählt auch die Überdeckung der Leitungen mit Geotextilien.

- vor Baubeginn die Ver- und Entsorgungstrassen inkl. der Höhenlagen der wesernetz Bremen GmbH mitgeteilt werden.

- wird eine Baustraße erstellt, behält wesernetz Bremen GmbH die Möglichkeit diese in offener Bauweise zu kreuzen ohne die Oberflächengewährleistung zu übernehmen.

- berücksichtigt wurde, dass die erforderlichen Baumaßnahmen seitens wesernetz Bremen GmbH erst beginnen, wenn die Lage der Versorgungstrasse sicher bekannt ist. Am geeignetsten hierfür ist ein gesetztes Bord und Rinne.

- der Trassenverlauf eingemessen und abgesteckt ist und Höhenpunkte vorhanden sind.

  es gewährleistet ist, das ausreichend geeigneter Boden für die Mindestüberdeckung der Leitungstrasse vorhanden ist.

- im Bereich des Bebauungsplanes für die Stromversorgung je Investorengrundstück eine Fläche von ca. 40m² für eine Netzstation vorgesehen ist.

Eine Versorgungstrasse zur Sicherstellung der Fernwärmeversorgung für den Bereich „Am Schwarzen Meer" ist wie in unseren vorherigen Stellungnahmen gefordert nun in Ihre Planung, den textlichen Festsetzungen, aufgenommen worden.

Die erforderliche Trassenbreite beträgt 2,00m zuzüglich eines Schutzstreifens von 3,50m.
Die gesamte Trasse (5,50m) muss frei von Bebauung oder Bepflanzung sein.

Wir weisen außerdem darauf hin, dass sich hier auf dem Gelände Hausanschlussleitungen aller Sparten sowie die Trafostation 303 „Desinfektions-Anstalt" an der Bismarckstraße befinden.

Die Gasreglerstation an der St.-Jürgen-Straße inklusive entsprechender Kommunikationstechnik wurde nun von Ihnen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt. Die bisherigen Hinweise und Anforderungen in Bezug auf dieses im wesernetz befindlichen Eigentums können also entfallen.

Im angrenzenden Bereich in den Nebenanlagen befinden sich diverse Versorgungssysteme aller Sparten.

Allgemeingültig sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, unsere Leitungssysteme in ihrer jetzigen Lage und im schadfreien Zustand zu belassen, eine Überbauung jeglicher Art unserer Versorgungsanlagen ist unzulässig, hierzu zählt auch die Überdeckung der Leitungen mit Geotextilien. Bei Überfahren unserer Leitungen bei Einsatz von schweren Baufahrzeugen ist die Lage der Versorgungsleitungen durch geeignete Maßnahmen ordnungsgemäß zu sichern und schadfrei zu halten.
Eine notwendige Feststellung der Lage unserer Versorgungssysteme ist mittels Freischachtung per Hand durchzuführen. Reparaturen und Mängelbeseitigung an unseren Leitungen sind nur durch von uns beauftragtes Fachpersonal zu beseitigen.
Die freie Zugänglichkeit zu unseren Versorgungsanlagen wegen notwendiger Schalthandlungen im Betriebs- oder Störfall sowie bei eventuellen Reparaturarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein.
Eventuell einzuleitende Beweissicherungsverfahren und deren Umfang zur Feststellung der Lage unserer Versorgungseinrichtungen und Hausanschlussleitungen während der Tiefbauausführung, behalten wir uns mit Kostenübernahme durch den Verursacher vor.
Bei Änderung von Geländehöhen sind Straßenkappen und ähnliche Bauelemente dem endgültigen Oberflächeniveau ordnungsgemäß anzupassen.

Der Auftraggeber hat sicherzustellen, dass die bauausführende Firma vor Arbeitsbeginn die Beschaffung des kompletten Planwerks aller unserer Versorgungseinrichtungen inklusive Hausanschlussleitungen aller Gewerke zeitnah zur Bauausführung bei der Netzauskunft der wesernetz Bremen GmbH tätigt und vor Ort vorhält.
Die Forderungen der Schutzanweisungen für Versorgungseinrichtungen der wesernetz Bremen GmbH sind zu beachten und einzuhalten.
Für etwaige Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung. "

5.4.1 <u>Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:</u>

Die mit Schreiben vom 14. Juli 2016 durch die Wesernetz Bremen GmbH mitgeteilten Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung sowie zum Umgang mit den bestehenden Leitungssystem wurden der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG mitgeteilt und werden im Zuge der Entwicklung entsprechend berücksichtigt werden.

5.4.2 <u>Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt</u>, den Bebauungsplanentwurf unverändert zu lassen.

5.5 Die BREPARK GmbH • Ansgaritorstraße 16 • 28195 Bremen hat mit Schreiben vom 27. Juni 2016 Folgendes mitgeteilt:

"

die BREPARK GmbH nimmt zum Thema „Parken" wie folgt Stellung:

1. Die im Bebauungsplan 2450, als textliche Festsetzung (Pkt. 26.1) vorgesehene Absenkung der Stellplatzzahlen durch Abminderung der Schlüssel aus dem StellplOG für Wohnen auf 0,4 Stpl./WE und alle sonstigen Vorhaben um 50% wird weiterhin kritisch gesehen. Der steigende Motorisierungsgrad (ca. 30% aller Haushalte haben mindestens 2 PKW) und die zu erwartende Anwohnerklientel werden nach unserer Einschätzung zu einem erheblich höheren als dem bisher geplanten Parkplatzbedarf führen.

2. Die textlichen Festsetzungen, Pkt. 26.2 und 26.3 eröffnen die Möglichkeit, notwendige Stellplätze auch in einem weiteren Radius von bis zu 500 m vom Baugrundstück entfernt nachzuweisen, bzw. diese – unter Zahlung eines Ablösebetrages - nicht zu erstellen. Für Fahrradstellplätze ist eine Ablösemöglichkeit explizit ausgeschlossen. Diese Festsetzungen führen zu einer weiteren Verschärfung der Stellplatzsituation im Quartier. Eine Ablösemöglichkeit, vor dem Hintergrund der ohnehin reduzierten Stellplatzanzahl, sollte ausgeschlossen werden.

3. Die angrenzenden Quartiere können bereits jetzt nicht den benötigten Stellplatzbedarf abdecken, so dass hier zusätzlicher Druck in beide Richtungen entstehen könnte. Das Verkehrskonzept vom 22.12.2015 beschreibt unter Pkt. 5.6 bereits die Gefahr der „Unterwanderung des Mobilitätskonzeptes, die nur durch strikte Parkraumbewirtschaftung mit entsprechenden Kontrollen begrenzt werden könne". Diese Maßnahmen bestätigen die Unauskömmlichkeit des öffentlichen Parkraumangebotes und führen zu einem Verdrängungswettbewerb zwischen den Quartieren.

4. Es ist fraglich, ob das dezentrale Angebot von 35 Car-Sharing Plätzen im NHV entsprechend angenommen, zu einer relevanten Verminderung von PKW im Quartier führen und einen ausreichenden Kompensationsbeitrag leisten können wird.
Wir empfehlen, bereits jetzt Vorsorge für den Fall zu treffen, dass das angedachte Mobilitätskonzept nicht entsprechend angenommen wird und weitere, den Stellplatzbedarf verstärkende Nutzungen im Quartier (neue Schule, KiGa) realisiert werden.

5. Das Parkhaus am Klinikum-Mitte erscheint aufgrund des hohen Eigenbedarfs des Klinikums und des kritisch zu betrachtenden Anteils an Mehrfachnutzungen von Parkplätzen unterdimensioniert. Nach unserer Erfahrung wird es insbesondere durch Schichtzeitüberschneidungen der Beschäftigten des Klinikums zu Engpässen kommen. Das Verkehrskonzept vom 22.12.2015 unter Pkt. 5.6 beschreibt die Aufstockung des Parkhauses als räumliche Rückfallebene. Diese zusätzliche Ebene sollte bereits bei der Erstellung des Gebäudes Berücksichtigung finden.

“

5.5.1 <u>Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:</u>

Zu 1.
Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels um 50 % basiert auf dem Ergebnis des durch SHP Ingenieure bereits im Jahre 2011 als Vorbereitung für das Gutachterverfahren erstellten Mobilitätskonzept. Die erneute intensive Befassung mit der Quartiersmobilität, deren Ergebnis mit dem Mobilitätskonzept von Argus (Stand 12/2016) vorliegt, hat die erste Einschätzung bestätigt, dass in der besonders gut integrierten Lage die deutliche Reduzierung der notwendigen Stellplätze voraussichtlich mit dem Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohner/innen und Beschäftigten vereinbar sein wird. Zwingende Voraussetzung für eine langfristig gut funktionierende Quartiersmobilität ist eine Vielzahl von Maßnahmen, die dazu beitragen, die Verkehrsmittel des Umweltverbundes gegenüber dem motorisierten Individualverkehr zu stärken. Die Durchführung der Maßnahmen wird sowohl über Festsetzungen im Bebauungsplan als auch Regelungen des Städtebaulichen Vertrages gesichert.

Zu 2.
Auch wenn die Festsetzung Nr. 26.2 grundsätzlich die Möglichkeit zum Nachweis von Stellplätzen in einem Radius bis zu 500 m vorsieht, ist im Plangebiet für den überwiegenden Teil der Stellplätze sichergestellt, dass lediglich eine Entfernung von bis zu 200 m von der Hauseingangstür bis zum Stellplatz zu überwinden ist. Der Passus dient der Flexibilität der Entwicklungsgesellschaft mit dem Ziel der wirtschaftlichen Vermarktung. Die in der Festsetzung Nr. 26.3 vorgesehene Möglichkeit zur Ablösung von Stellplätzen ist mit der Voraussetzung verknüpft, dass bei Beantragung einer neuen Nutzung der Nachweis eines Stellplatzes innerhalb des gesamten Plangebiets nicht möglich ist. Da das Konzept zur Stellplatzverortung einen Überhang von Stellplätzen vorsieht, ist dieses eher nicht zu erwarten.

Zu 3.
Die Zahl der öffentlichen Stellplätze im Quartier ist mit 0,2 pro Wohneinheit für sehr gut integrierte Lagen als verhältnismäßig hoch anzusehen. Eine zu hohe Anzahl von Besucherstellplätzen führt in vielen vor allem suburbanen Quartieren zu hohen Herstellungskosten für überdimensionierte Straßenräume und zu leerstehenden

Stellplätzen. Die Bewirtschaftung aller im Plangebiet eingerichteten Besucherstellplätze stellt sicher, dass diese überwiegend durch Kurzparker genutzt werden. Da das Parkraumangebot der umliegenden Quartiere tatsächlich nicht auskömmlich ist, ist die Aufnahme weiterer PKW in den umliegenden Quartieren tatsächlich nur sehr begrenzt gegeben. Der Parkplatzsuchende hat also die Wahl zwischen unmittelbar verfügbaren kostenpflichtigen Stellplätzen und einer langwierigen unter Umständen nicht von Erfolg gekrönten Parkplatzsuche.

Zu 4.
Die genannten Stellplatzbedarf verstärkenden Nutzungen sind bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs bereits vollständig berücksichtigt. Die Verfügbarkeit des Car-sharings ist von wesentlicher Bedeutung für die Absenkung des Stellplatzbedarfs. Gemäß Nutzerbefragung von Cambio Bremen aus dem Jahr 2012 ersetzt ein Carsharing-Fahrzeug etwa 11 private Pkw. Auch die verhältnismäßig hohe Anzahl von im Umfeld des Neuen Hulsberg-Viertels bereits vorhandenen Stationen zeigt, dass das Angebot in diesem Stadtteil sehr gut angenommen wird. Die Zahl der im Plangebiet darüber hinaus vorgesehenen Carsharingstationen stützt sich auch auf Gespräche mit möglichen Anbietern, die einen erheblichen Bedarf an weiteren Carsharingstationen im Plangebiet gesehen haben.

Zu 5.
Maßgeblich für die Größe der Klinikgarage ist der Bedarf für Mitarbeiter, Patienten und Besucher des Klinikums Bremen-Mitte. Diesen beziffert das Mobilitätskonzept von SHP, Stand Mai 2012, in Szenario II – mit Mobilitätsmaßnahmen auf 680 Stellplätze. In Szenario I, ohne Mobilitätsmaßnahmen, wären gemäß Gutachten 800 Stellplätze erforderlich. Das Klinikum Bremen-Mitte beabsichtigt die Durchführung von Mobilitätsmaßnahmen entsprechend eines Mobilitätsgutachtens, weshalb ein Bedarf von deutlich weniger als 800 Stellplätzen vorhanden sein wird. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der seitens des Klinikums angemeldete und vertraglich zugesicherte Bedarf von 750 Stellplätzen bereits einen gewissen Puffer beinhaltet. Die weiteren etwa 200 Stellplätze decken die Bedarfe aus dem eigentlichen Plangebiet ab. Die in die Berechnung eingeflossene Reduzierung der Stellplätze durch Mehrfachnutzung bezieht sich ausschließlich auf einen Teil der darüber hinaus im Plangebiet erforderlichen Besucherstellplätze. Die unmittelbare Berücksichtigung der Rückfallebene würde höhere Herstellungskosten und aufgrund der voraussichtlichen größeren Leerstände einen unwirtschaftlicheren Betrieb des dann größeren Parkhauses nach sich ziehen.

5.5.2 **Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt**, den Bebauungsplanentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

5.6 Die Bremer Straßenbahn AG • Flughafendamm 12 • 28199 Bremen hat mit Schreiben vom 30. Juni 2016 Folgendes mitgeteilt:

„

in den oben genannten und uns von Ihnen mit Schreiben vom 31.05.2016 zugesandten Bebauungsplan haben wir Einsicht genommen. Seitens der BSAG bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 02.09.2015 (siehe Anlage).

Die Bremer Straßenbahn AG hat mit Schreiben vom 2. September 2015 im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Folgendes mitgeteilt:

„

in den oben genannten und uns von Ihnen mit Schreiben vom 23.07.2015 zugesandten Bebauungsplan haben wir Einsicht genommen. Seitens der BSAG bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Aus unserer Sicht ist das Gebiet durch die Anbindung an die dort verkehrenden Bus- und Straßenbahnlinien erschlossen. Anschluss an den ÖPNV erhalten die Bewohner an den Haltestellen „Klinikum-Mitte" und „Friedrich-Karl-Straße" (Buslinie 25) sowie den Haltestellen „St.-Jürgen-Straße" (Linien 2, 3 und 10) und „Am Hulsberg" (Linien 2 und 10). Diese befinden sich in fußläufiger Nähe zu dem geplanten Neubaugebiet. Die Haltestellen sind zwischen 200 und 400 m vom Baugebiet entfernt.

Hinsichtlich des Mobilitätskonzeptes gibt es Überlegungen, eine Buslinie in das geplante Gebiet über die Bügelstraße um das Klinikum herum zu führen und somit das Neue Hulsberg-Viertel noch besser an den ÖPNV anzubinden.
Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, wäre es hilfreich, wenn bereits im Rahmen des Bebauungsplanes bezüglich der vorhandenen Verkehrsflächen folgende Punkte beachtet würden.

1. Die Durchfahrung der Busse im privaten Bereich des Betriebsgeländes vom Krankenhaus ist dauerhaft störungsfrei zu sichern. Die Erhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht durch den privaten Eigentümer sollte gewährleistet sein.

2. Die vorhandenen Verkehrsflächen der Haupterschließung (Bügelstraße um das Klinikum) sollen so dimensioniert werden, dass eine Fahrbahnanlage für BSAG-Verkehre und entsprechenden Nebenanlagen vorgehalten werden.
3. Im Bereich der Bügelstraße ist der Straßenraum so zu bemessen, dass eine Haltestelle für länger haltende Busse und eine Fahrgastaufstellfläche ausreichend breit für die Aufstellung eines Fahrgastunterstandes angelegt werden kann.

4. In der Bismarckstraße muss der Überfahrtsbereich so bemessen werden, dass der einfahrende Bus nicht durch ausfahrende Lkw oder Pkw behindert wird.
5. Im Einmündungsbereich zur St.-Jürgen-Straße ist zudem eine Aufweitung der Verkehrsfläche erforderlich, um das Ausfahren der Busse zu ermöglichen.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn diese Punkte in der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

"

5.6.1 <u>Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:</u>

Die Stärkung der alternativen, die Umwelt schonenden Mobilitätsangebote, und demnach auch des ÖPNV, ist ein Ziel der städtebaulichen Planung. Daher berücksichtigt der Bebauungsplan die für die Führung einer Buslinie erforderlichen Anforderungen innerhalb des Geltungsbereiches. Für die technische und rechtliche Realisierbarkeit der Führung einer Buslinie, die von der Bismarckstraße in Richtung St.-Jürgen-Straße verlaufen würde, ist auch die Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Diese befinden sich auf dem bei der GeNo verbleibenden Grundstücksteil, über den ausgehend von der Bismarckstraße langfristig die Anlieferung des Klinikums erfolgt. Zur Sicherung von Rechten und Pflichten für diese Flächen enthält der Städtebauliche Vertrag entsprechende Regelungen.

zu 1. und 2: Zur Sicherung der Durchfahrt für den Bus setzt der Bebauungsplan 2450 innerhalb des Geltungsbereiches die für eine Buslinie erforderlichen Fahrbahnbreiten auf der Bügelstraße fest, die von der St.-Jürgen-Straße zum Eltern-Kind-Zentrum und östlich desselben in Richtung Bismarckstraße führt. Für den nördlich angrenzende Bereich ist gemäß Städtebaulichem Vertrag zum Bebauungsplan 2450 auf dem Grundstück des KBM die dauerhaft störungsfreie Nutzung dieser Flächen grundbuchlich zu sichern. Weiter ist geregelt, dass die Erhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht sowie die ggf. erforderliche technische Ausstattung (Schranke) und deren dauerhafte Unterhaltung durch die GeNo zu gewährleisten ist.

zu 3.: Hinsichtlich der Fahrgastaufstellfläche sieht der Städtebauliche Vertrag die Regelung vor, dass die GeNo der Errichtung eines Fahrgastunterstandes auf ihrem Grundstück im Vorbereich des ElKi zustimmt und die dafür erforderliche Fläche sowie die entsprechenden Nutzungsrechte grundbuchrechtlich sichert, sofern die BSAG die Führung einer Buslinie auf der das Klinikareal umgebenden Bügelstraße plant. Der seitens der BSAG ebenfalls geforderte Halteplatz für die Ruhepause von Bussen (sogenannter Überlieger) kann in dem als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Raum abgebildet werden. Eine zusätzliche Haltebucht ist hierfür nicht erforderlich.

zu 4. und 5.: Bzgl. der technischen Realisierbarkeit regelt der Städtebauliche Vertrag, dass die Durchfahrmöglichkeit für Busse der BSAG in dem zwischen Heizwerk (swb) und Großküche KBM liegenden Bereich einschließlich der Anbindung an die Bismarckstraße im Rahmen der Erschließungsplanung (vgl. § 4) darzustellen und zu ermitteln ist. Weiter soll geregelt werden, dass die Umsetzung dieser für eine Buslinie ggf. notwendigen Maßnahmen auf eigene Kosten durch den Grundstückseigentümer erfolgt, sofern eine Buslinie eingerichtet wird.

Mit den oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans 2450 und den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages sind alle seitens der BSAG geäußerten Aspekte berücksichtigt.

5.6.2 **Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt**, den Bebauungsplanentwurf insoweit zu ändern und im Übrigen unverändert zu lassen.

5.7 **Das Ortsamt Mitte Östliche Vorstadt hat mit Schreiben vom Mai 2018 folgenden Beschluss des Beirates Östliche Vorstadt vom 8. Mai 2018 mitgeteilt:**

Dem Beirat Östliche Vorstadt wurden in der öffentlichen Beiratssitzung am 8. Mai 2018 die wesentlichen Inhalte des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan 2450 "Neues Hulsberg-Viertel" präsentiert. Der Beirat Östliche Vorstadt hat im Anschluss an diese Sitzung folgenden Beschluss gefasst.

- wird zur Deputationssitzung nachgereicht-

5.8 Aufgrund der Verkehrslärmwerte im Kreuzungsbereich Bismarckstraße / Friedrich-Karl-Straße lehnt das Gesundheitsressort den Bebauungsplanentwurf 2450 ab. Entsprechend der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung" ist die Auffassung der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Deputationssitzung am 9.05.2018 vorgetragen worden. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat sich in Kenntnis der ablehnenden Stellungnahme des Gesundheitsbereiches der Auffassung von SUBV angeschlossen.

5.9 Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfes und zu redaktionellen Anpassungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 8. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

6. Petition

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2450 hat Frau Imke Wienken folgende öffentliche Petition an den Petitionsausschuss der Bremischen Bürgerschaft (Az: S 19/345 vom 20.04.2018) gerichtet:

„Kein Kahlschlag im Hulsberg-Viertel in Bremen für das neue Hulsberg-Quartier!

Circa 14 Hektar Fläche werden frei, wenn das neue Klinikum an der Bismarckstraße fertig gestellt ist. Auf dem Gelände stehen derzeit circa 370 Bäume. Einige davon sind über 100 Jahre alt. Laut Bebauungsplan sollen davon über 200 Bäume gefällt werden. Wir wollen, dass die Bäume bleiben. Eine grüne Lunge für den Hulsberg! Die auf dem Gelände im Randbereich geplanten Parkhäuser sind deutlich zu groß und vor allem zu

hoch. Ein Beispiel: Das Parkhaus im Bereich der Friedrich-Karl-Straße / Am Schwarzen Meer darf mit einer Höhe von über 15 Meter gebaut werden. Nicht geklärt ist, wie der Fahrzeugverkehr in dem Bereich geregelt werden soll. Schon jetzt ist die Friedrich-Karl-Straße zu Berufszeiten ein Nadelöhr. Wir fordern kleinere Parkhäuser und eine detaillierte Planung damit das alte Hulsberg-Quartier nicht an den PKWs des neuen Quartiers erstickt.

Lasst die Bäume leben - für die Menschen in der Stadt, für ein gesundes und wohnfreundliches Klima im Hulsberg-Viertel!“

Die vorgenannte Petition wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft als Material im Planaufstellungsverfahren sowie als Stellungnahme nach § 3 Absatz 2 BauGB zur Beratung vorgelegt (§ 3 Abs. 3 Ziff 1 PetG).

6.1 Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan 2450 stellt im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Auf dem seit über 150 Jahren intensiv zu Krankenhauszwecken genutzten und in weiten Teilen versiegelten Areal hat sich ein bedeutsamer Baumbestand entwickelt. Der vollständige Erhalt aller Bäume ist mit den sonstigen Planungszielen, darunter die Entstehung eines gemischt genutzten Quartiers und die Versorgung der Bevölkerung mit zahlreichen Wohnungen nicht vereinbar. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde unter weitgehender Berücksichtigung des Baumbestandes entwickelt. Eine Verschlechterung des Mikroklimas durch den teilweisen Wegfall der wie die Petentin schreibt „grünen Lunge“ ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits jetzt zu großen Teilen bebaut ist und das Durchströmen von Kaltluft durch die vorhandene Bebauung an den Rändern weitgehend gehindert wird. Das Freiraumkonzept in Form von grünen Fingern, die die grüne Mitte mit den Rändern des Quartiers verbinden, trägt zu einer Verbesserung des Luftaustauschs mit den Rändern des Quartiers bei. Die Integration eines großen Teils der bestehenden Bäume in die neu entstehenden Freiräume, die auch unmittelbare Bezugsräume für alle neu entstehenden Wohngebäude sind, führt im Ergebnis zu einer hohen Wohnqualität.

Ein wesentliches Planungsziel ist die deutliche Reduzierung des für ein urbanes, gemischt genutztes Gebiet erforderlichen Stellplatzbedarfs. Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität soll die Freihaltung der im Quartier vorgesehenen öffentlichen Räume von Park- und Parksuchverkehren zu einer deutlich höheren Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer im gesamten Quartier beitragen. Für die Umsetzung dieses Ziels sind besondere Maßnahmen erforderlich. Dazu gehören, neben der Reduzierung des Stellplatzbedarfs um etwa die Hälfte, das weitgehende Verbot von Tiefgaragen innerhalb des Quartiers und die Unterbringung von Stellplätzen in unmittelbar von den Rändern des Quartiers erreichbaren Hochgaragen. Um dennoch der im Stellplatzortsgesetz geforderten Verpflichtung einer wohnortnahen Versorgung mit Stellplätzen gerecht zu werden, sind Parkierungsanlagen in allen vier Teilgebieten des Quartiers erforderlich. Die von der Friedrich-Karl-Straße anzufahrende Hochgarage versorgt das südöstliche Teilgebiet mit Stellplätzen. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu dem Maß der Quartiersgaragen garantieren eine harmonische Integration in das neu entstehende Gesamtquartier. Für die an der Friedrich-Karl-Straße entstehende Quartiersgarage sind eine maximale Höhe von 14,40 m und die Herstellung eines Flachdachs als extensiv begrüntes Dach festgesetzt. Diese maximale Höhe entspricht der für das unmittelbar angrenzende

Baufenster festgesetzten Höhe. Die Zufahrt zu der Quartiersgarage wird unmittelbar von der Friedrich-Karl-Straße erfolgen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Friedrich-Karl-Straße/Bismarckstraße wurde geprüft und als weiterhin gegeben beurteilt, so dass keine Überlastung der Friedrich-Karl-Straße zu befürchten ist. Durch die in etwa ausgewogene Verteilung der an den Rändern liegenden Parkierungsanlagen und damit auch der Parkhauszufahrten auf alle das Plangebiet umgebenden Straßen werden die Verkehrsströme entsprechend verteilt und Überlastungen der vorhandenen Straßen und damit auch der bestehenden Quartiere vermieden.

6.1.2 **Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt**, den Bebauungsplanentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

7. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zu diesem Bericht der Deputation aufgeführt.

8. Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung redaktionell überarbeitet und wie folgt angepasst bzw. ergänzt worden.

8.1 Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs

- **Zeichnerische Festsetzungen:**

- Auf dem Baufeld der alten Prof.-Hess-Kinderklinik wurde der vorhandene zweigeschossige gläserne Übergang, der dem östlichen Flügel an der Blockinnenseite vorgelagert ist, in das Baufenster integriert.

  Begründung: Der bestehende Gebäudeteil kann ggf. erhalten und in die neue Gebäudekonzeption integriert werden.

- Der heutige Verbindungsweg hinter den Häusern Am Schwarzen Meer 152 bis 166 wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbindung festgesetzt.

  Begründung: Dadurch soll den Anliegern auch weiterhin die Zufahrt ihrer Garagen und die Anfahrt der Höfe und Gärten ermöglicht werden. Hauptzweck der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird jedoch weiterhin die öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer sein. Die Durchfahrung mit Kraftfahrzeugen wird im Rahmen der Umsetzung durch entsprechende Maßnahmen, z.B. Poller, verhindert.

- Nördlich und südlich der Pathologie wurden Gehrechte für die Allgemeinheit ergänzt.

  Begründung: Städtebauliches Ziel ist es, die allseitig an die Pathologie angrenzenden Flächen so auszubilden, dass sie einen Platzcharakter aufweisen und als räumliche Einheit wahrgenommen werden. Es ist geplant, die nördlich der Pathologie liegende, unmittelbar an die Grüne Mitte angrenzende Teilfläche als urbanen

Quartiersplatz auszubilden. Dieser soll die angestrebte öffentlichkeitswirksame Nachnutzung der Pathologie, beispielsweise in Form eines Quartierszentrums oder Kunst- und Kulturhauses, ergänzen. Ein Gehrecht für die Allgemeinheit ist darüber hinaus erforderlich, weil diese Fläche die einzige direkte fußläufige Verbindung zwischen den beiden die Pathologie flankierenden Bügelstraßen darstellt. Die der Pathologie im Süden vorgelagerte Freifläche bietet die Chance, hier in Form eines kleinen Platzes einen räumlichen Auftakt des neuen Quartiers entlang der Straße „Am Schwarzen Meer“ auszubilden. Eine mögliche Nutzung von Teilen der jeweils im Norden und Süden vorgelagerten Freiflächen z.B. für Außengastronomie ist mit dem Gehrecht vereinbar.

- Im Bereich des Zentralen Operationsgebäudes an der St.-Jürgen-Straße wurde die Einflugschneise des auf demselben Gebäude befindlichen Hubschrauberlandeplatzes ergänzt.

  Begründung: Hierbei handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme, die in Kombination mit dem ebenfalls auf dem Plan stehenden Hinweis zum Einsatz von Rettungshubschraubern am Klinikum-Bremen-Mitte der Information über das Auftreten von Lärmimmissionen durch Hubschrauberflüge dient. Bei diesen handelt es sich ausschließlich um Flüge, die zur Gefahrenabwehr (Notsituationen) und damit in der Regel der Rettung von Menschenleben dienen.

- In dem östlich der alten medizinischen Klinik liegenden als WA 2 gekennzeichneten Teilbereich wurde die Angabe zu der maximalen Traufhöhe für die dort festgesetzte Bebauung mit maximal fünf Vollgeschossen angepasst.

  Begründung: Die im Bebauungsplan 2450 festgesetzten Traufhöhen stehen jeweils im Verhältnis zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. In diesem Fall wurde die Traufhöhe von 14,40 m, was nicht mit der dort festgesetzten Zahl von fünf Vollgeschossen korrespondiert, auf 15,60 m angepasst.

- Für fünf der aus städtebaulichen Gründen als zu erhalten festgesetzten Bäume wurde die Festsetzung aufgehoben.

  Begründung: Die fünf Bäume mussten in der Zwischenzeit aufgrund mangelnder Verkehrssicherheit gefällt werden.

➢ **Textliche Festsetzungen:**

- In der Festsetzung Nr. 2 wurde das Komma nach dem Wort „unzulässig“ durch einen Punkt ersetzt und in dem darauf folgenden Satz das Wort „sind“ nach „Tiefgaragen“ ergänzt.

  Begründung: Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung, die der Klarstellung der Festsetzung dient.

- In der Festsetzung Nr. 5.2 wurde das Wort „Parkhaus“ durch das Wort „Klinikparkhaus“ ersetzt.

  Begründung: Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung, die verdeutlicht, dass es sich hier um das Parkhaus handelt, durch das überwiegend der Stellplatzbedarf des Klinikums Bremen-Mitte gedeckt werden soll.

- Festsetzung Nr. 8 wurde dahingehend geändert, dass im gesamten Geltungsbereich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden ausnahmsweise zugelassen werden können. Für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die in

den mit MI 7 und MI 7* gekennzeichneten Mischgebieten allgemein zulässig sind, wurde die Zulässigkeit auf das Hauptsortiment Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel beschränkt.

Begründung: Die Ergänzung mit dem Hauptsortiment war erforderlich, um dem Ergebnis des der Festsetzung zugrunde liegenden Verträglichkeitsgutachtens zu entsprechen und negative Auswirkungen auf vorhandene Einzelhandelsbetriebe in den umliegenden Quartieren auszuschließen. Die Ausnahmemöglichkeit für die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden auf den gesamten Geltungsbereich ist ausgeweitet worden, weil die bisherige Regelung, dieses nur in den Allgemeinen Wohngebieten zu ermöglichen, den in der BauNVO geregelten Gebietstypen nicht gerecht wurde. So sind Einzelhandelsbetriebe in Mischgebieten gemäß BauNVO allgemein zulässig, während in Allgemeinen Wohngebieten die Zulässigkeit auf die Versorgung des Gebiets dienende Läden beschränkt ist.

- In der Festsetzung Nr. 13 wurde darauf verzichtet, Rücksprünge (z.B. Loggien) zu reglementieren.

  Begründung: Die Festsetzung war insofern widersprüchlich, als Rücksprünge bei Baugrenzen und bei Baulinien gleichermaßen reglementiert wurden. Dies widerspricht bei Baugrenzen der durch § 23 BauNVO vorgegebenen Regelungsabsicht, wonach das zurücktreten von Gebäudeteilen zulässig ist. In dem Zuge wurde auch auf eine Reglementierung des Zurücktretens von Gebäudeteilen von Baulinien verzichtet, da aufgrund der baukörpernahen Festsetzung als ausreichend angesehen wird, dass §23 Abs. 2 BauNVO für geringfügige Abweichungen Ermessen eröffnet.

- In der Festsetzung Nr. 19.1 wurde das bisher auch schon verankerte Ziel, dass der obere Wandabschluss allseitig als Traufe auszubilden ist, deutlicher formuliert.

  Begründung: Nach der bisherigen Formulierung wäre die Ausbildung von Wandgiebeln zulässig gewesen. Das hätte dem städtebaulichen Ziel einer durchgehenden Trauflinie widersprochen.

- In der Festsetzung Nr. 19.2 wurde folgendes ergänzt: Die Höhe des Drempels (Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Sparrenunterkante) darf 1,20 m nicht überschreiten.

  Begründung: Der Bebauungsplan reglementiert die Gebäudehöhe durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen. Für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen wurde von Geschosshöhen von je 3,2 m ausgegangen, um ein großzügiges, urbanes Wohnen zu ermöglichen. Bei der Realisierung von geringeren Geschosshöhen, was grundsätzlich zulässig ist, wäre bei hohen Gebäuden mit vielen Geschossen die Realisierung eines zusätzlichen Geschosses möglich, wenn der Bebauungsplan die Anzahl der Vollgeschosse nicht beschränken würde. Nicht reglementiert würde die Höhe der Fassade des als Nichtvollgeschoss auszuführenden Dachgeschosses. Dadurch könnte der Eindruck eines weiteren Vollgeschosses entstehen. Um dieses zu vermeiden, werden der Drempel und damit auch die realisierbare Fassadenhöhe des Dachgeschosses begrenzt.

- In der Festsetzung Nr. 19.6 wurde ergänzt, dass neben den bereits festgesetzten Flachdächern auch geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20 Grad extensiv mit einem Mindestaufbau von 10 cm, zu begrünen sind. Weiter wurden die Ausnahmen für Flachdächer und Tiefgaragen von bis zur Hälfte auf bis zu einem Drittel reduziert.

Begründung: Die Verschärfung der Festsetzung dient dazu, den Anteil der horizontalen, geneigten und vertikalen Gebäudeflächen, die mit einer Begrünung zu versehen sind, noch einmal zu erhöhen. Dieses soll dazu beitragen, im Quartier noch stärker von den positiven Effekten einer Begrünung, darunter die Verbesserung des Mikroklimas, zu profitieren.

- In der Festsetzung Nr. 20 wurde der Zeitraum für die vorübergehende Zulässigkeit des Abstellens von Kraftfahrzeugen auf provisorisch hergestellten Stellplätzen auf den mit MI und WA gekennzeichneten Flächen sowie auf den öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen von zweieinhalb auf dreieinhalb Jahren erhöht. Für Stellplätze des Klinikums Bremen-Mitte wurde die ausnahmsweise zu erhöhende Dauer des provisorischen Parkens von dreieinhalb auf maximal viereinhalb Jahre erhöht.

  Begründung: Durch die erneuten Verzögerungen beim Neubau des Klinikums verzögert sich auch die Fertigstellung des Klinikparkhauses. Die Verlängerung der vorübergehenden Zulässigkeit ist erforderlich, um die für die Kliniknutzung erforderlichen Stellplätze sowie die notwendigen Stellplätze für die ersten Neubauten vollständig im Plangebiet abzubilden und so die umliegenden Quartiere vor weiterem Parksuchverkehr zu schützen.

- In der Festsetzung Nr. 23 wird der Textbaustein „nur auf oder hinter der Baugrenze bzw. Baulinie“ im ersten Satz gestrichen. Die verbleibenden Satzbestandteile werden zur besseren Verständlichkeit umgestellt. Ergänzt wird der Satz: Zum öffentlich zugänglichen Raum hin orientierte Grundstückseinfriedungen sind nur auf oder hinter der Baugrenze bzw. Baulinie zulässig.

  Begründung: Ein wesentliches Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von Einfriedungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu öffentlich zugänglichen Flächen. Nach der bisherigen Formulierung hätte diese Reglementierung jedoch auch für die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen gegolten, die an andere private Flächen grenzen. Da dieses nicht dem Ziel der Feststzeung entsprach, war eine Anpassung erforderlich.

- In den Festsetzungen Nr. 25. 2 und Nr. 25.3 wurde der Begriff „Schlaf- und Kinderzimmer“ durch „in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen“ ersetzt.

  Begründung: Viele Wohnungsgrundrisse ermöglichen eine vielfältige Nutzung der einzelnen Räume. Da eine Vorfestlegung auf die Nutzung als „Schlaf- und Kinderzimmer“ nicht möglich ist, Ziel der Festsetzungen jedoch die Garantie eines gesunden, nicht durch Lärm beeinträchtigten Schlafes ist, werden die Festsetzungen auf alle Räume ausgeweitet, in denen aufgrund Ihrer räumlichen Disposition ein längerer Aufenthalt zum Wohnen möglich ist.

- Festsetzung Nr. 26.1: Für die Zahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze wird eine zweite, reduzierte Stufe für kleinere Wohnungen eingeführt. Danach wird die Zahl der erforderlichen Fahrradstellplätze für Wohnungen bis zu einer Größe von 60 m^2 auf 2 pro Wohneinheit festgelegt.

  Begründung: Dieses entspricht der Logik des Stellplatzortsgesetzes, das in seiner Anlage 1 eine geringere Anzahl an Fahrradabstellplätze für kleine Wohnungen vorschreibt. Die Beibehaltung der bisher vorgesehenen Anzahl von 3 Fahrradabstellplätzen je Wohnung auch für kleine Wohnungen bis zu einer Größe von 60 m2 wäre unverhältnismäßig.

- Vollständig ergänzt wurde die Festsetzung Nr. 27: Fassaden von Hochgaragen sind mit einer flächendeckenden vegetativen Begrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind die an das Betriebsgelände des Klinikums angrenzenden Fassaden des Klinikparkhauses an der St.-Jürgen-Straße. Auf eine Fassadenbegrünung kann in den Bereichen verzichtet werden, in denen eine dauerhafte Pflege wirtschaftlich nicht zumutbar ist (z.B. bei vollautomatischen Garagen).

  Begründung: Mit der Aufnahme dieser Festsetzung soll ein noch stärkerer Beitrag zu einem ökologischen, nachhaltigen Quartierscharakter geleistet werden.

- Die bisherige Festsetzung „Erhaltung von Bäumen“ wurde geändert in „Bäume dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen“.

  Begründung: Mit der Detaillierteren Festsetzung, insbesondere der Verpflichtung zur dauerhaften Pflege, wird das Ziel des Baumerhalts gestärkt.

➢ **Hinweise:**
  In dem Hinweis zur Denkmalpflege wurde aufgrund der mittlerweile erfolgten Unterschutzstellung des Gebäudes der Pathologie an der Straße Am Schwarzen Meer als Einzeldenkmal und als Bestandteil des Denkmalensembles an der St.-Jürgen-Straße der Bereich entsprechend ergänzt. Ergänzend zu dem textlichen Hinweis zur Abstimmung des Einsatzes von Baugeräten, die sich im Bereich der Abflugsektoren des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes bewegen, mit der Luftfahrtbehörde des Landes Bremen sind die Abflugsektoren als zeichnerischer Hinweis (Lageplan und Schnitt, vgl. Abb.4) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die sonstigen Hinweise sind unverändert.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 29.03.2018) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

8.1.1 <u>Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt</u>, den vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen des Planentwurfes zuzustimmen.

8.2 Anpassungen/Ergänzungen der Begründung

Die Begründung wurde nach der öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet und auch aufgrund der oben genannten Anpassungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planentwurfs insbesondere unter folgenden Gliederungspunkten modifiziert:

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

– Ziff. 3.7 (Geförderter Wohnungsbau und Baugemeinschaften):
Ergänzung des Senatsbeschlusses vom 14.11.2017, dass von Baugemeinschaften geschaffene Wohnungen beim Verkauf städtischer Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts nur noch dann auf die Sozialwohnungsquote angerechnet werden, wenn Sozialwohnungen entstehen. Der Hinweis auf die Unterbringung von Flüchtlingen wurde gestrichen.

C) Planinhalt

Allgemein:
Die Bezeichnung „großes Parkhaus“ wurde grundsätzlich in „Klinikparkhaus“ umformuliert, da das an der St.-Jürgenstraße gelegene große Parkhaus überwiegend dem Klinikum Bremen Mitte dient.

- Ziff. 1 d) Differenzierte Regelung zum Einzelhandel (Festsetzung Nr. 8)
Ergänzung Hauptsortiment Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel und Ausweitung von Ausnahmen für die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden auf den gesamten Geltungsbereich. Ergänzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Bremer Sortimentsliste.

Ziff. 3.5 d) Flächen für ruhenden Verkehr (Stellplätze Car-Sharing und für Behinderte)

Die hier genannte Zahl von 35 Car-Sharing Stellplätzen entsprach nicht der im Plan dargestellten Anzahl. Die Zahl wurde auf die tatsächlich gesicherte Zahl von 25 Car-Sharing Stellplätzen korrigiert.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 29.03.2018) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

8.2.1 <u>Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt</u>, der angepassten bzw. ergänzten Begründung zuzustimmen.

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

Die Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung und stellen Randkorrekturen dar, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen. Durch diese Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs (siehe Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann 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 sowie der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Beirat Östliche Vorstadt wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2450 für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-Karl-Straße (Bearbeitungsstand: 29.03.2018) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung zu beschließen.

---------- ----------

Vorsitzender Senator

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan 2450

Neues Hulsberg-Viertel

der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Contrescarpe 72, 28195 Bremen,

– nachfolgend **SUBV** genannt –,

und der

Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG, Domshof 8 – 12, 28195 Bremen, vertreten durch den zur alleinigen Vertretung berechtigten Geschäftsführer

- nachfolgend **GEG** genannt -

und der

Gesundheit Nord Grundstücks GmbH & Co. KG (GeNo Grundstücks KG) sowie der Gesundheit Nord gGmbH (GeNo), Klinikverbund Bremen, Kurfürstenallee 130, 28211 Bremen, vertreten durch

- nachfolgend **GeNo** genannt -

Präambel

I. Die Stadtgemeinde Bremen hat am 03.07.2014 einen Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2450 gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des vollständig zu Krankenhauszwecken genutzten Areals in ein gemischt genutztes Stadtquartier zu schaffen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 08.06.2016 bis zum 15.07.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der zum Satzungsbeschluss vorbereitete Entwurf des Bebauungsplans ist diesem Städtebaulichen Vertrag als **Anlage P1** beigefügt (nachfolgend: „Bebauungsplan“).

II. Das zivilrechtliche Eigentum an dem 13,6 ha großen Plangebiet hält zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung mit Ausnahme eines 1.889 m^2 großen Grundstückes an der St.-Jürgen Straße (Ärztehaus) die Gesundheit Nord Grundstücks GmbH & Co. KG (GeNo Grundstücks KG), das wirtschaftliche Eigentum die Gesundheit Nord gGmbH Klinikverbund Bremen (GeNo gGmbH). Zur Entwicklung und Herrichtung der Flächen im Plangebiet wurde am 06.09.2010 die GEG gegründet. Mit dieser hat die Gesundheit Nord Grundstücks GmbH & Co. KG am 04.11.2013 einen das vollständige Plangebiet betreffenden Grundstückskaufvertrag geschlossen. Dieser regelt, dass das zivilrechtliche Eigentum auf die GEG übergeht, wenn die GeNo gGmbH mitgeteilt hat, dass die Flächen nicht mehr für Krankenhauszwecke genutzt werden, das Kaufgrundstück freigezogen ist und die GEG den Kaufpreis bezahlt hat. Der Grundstückskaufvertrag regelt zudem die mögliche vorzeitige Übergabe von Teilflächen zum Zwecke einer vorgezogenen Teilentwicklung. Dieses ist der Fall bei dem oben genannten Grundstück des Ärztehauses.

§ 1
Vertragsinhalt

1. Dieser Vertrag trifft Regelungen zu Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2450, zu Flächen im Bereich des Klinikums Bremen Mitte sowie zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2450, soweit sie für die Erschließung des Neuen Hulsberg-Viertels (im Folgenden NHV) relevant sind.

2. GEG und GeNo verpflichten sich, die aus den folgenden Regelungsinhalten entstehenden Verpflichtungen entweder selbst zu erfüllen oder an ihre Rechtsnachfolger weiter zu geben. SUBV erhält das Recht, die vertraglichen Vereinbarungen zur Weitergabe einzusehen, um sich von der rechtlich einwandfreien und für die Rechtsnachfolger verbindlichen Weitergabe zu versichern.

3. Grundsätzlich soll die GEG die Grundstücke des NHV vermarkten und damit die Verpflichtungen aus diesem Vertrag umsetzen. Die GeNo erklärt insoweit ihr Einverständnis mit den von der GEG übernommenen Verpflichtungen. Sollte die GeNo die nach dem Vertrag vom 04.11.2013 auch bestehende Möglichkeit einer Eigenentwicklung nutzen und die Flächen ganz oder teilweise (ohne Beteiligung der GEG) an Dritte veräußern, verpflichtet sie sich, die in diesem Vertrag von der GEG übernommenen Pflichten ihrerseits vollständig zu erfüllen.

4. Für den bereits erfolgten Grundstücksverkauf (Ärztehaus) gelten die Pflichten soweit sie noch erfüllt und mit dem schon geschlossenen Grundstückskaufvertrag durchgesetzt werden können.

ENTWURF

§ 2

Grundstücksvergabe

1. Mitwirkung von SUBV bei den Grundstücksausschreibungen

   Die GEG verpflichtet sich, für die Grundstücksausschreibungen hinsichtlich der Anforderungen aus diesem Vertrag sowie sonstiger städtebaulicher und planerischer Aspekte das Einvernehmen mit SUBV (Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung) herbeizuführen. Die GEG benachrichtigt SUBV am Tag der Übergabe der Grundstücke.

2. Produktliste (Liste der Immobilienprodukte)

2.1 GEG und SUBV haben sich auf eine Produktliste (Anlage 1.1 „Produktliste“ und Anlage 1.2 „Weitere Informationen zu den Produkten“) als verbindliche Grundlage für die Ausschreibung der unbebauten und bebauten Grundstücke (im Folgenden: Immobilienprodukte) verständigt. Diese stellt die Auflistung aller Immobilienprodukte mit Angaben u.a. zur voraussichtlichen Grundstücksgröße, der überschlägigen planungsrechtlich zulässigen Bruttogeschossfläche, der zulässigen sowie der beabsichtigten Nutzung, der voraussichtlichen Anzahl der frei finanzierten und der geförderten Wohnungen, der voraussichtlich erforderlichen Stellplätze und zum Ausschreibungsverfahren (Anlage 1.2 „Weitere Informationen zu den Produkten“) dar. Die Produktliste umfasst auch die Erstellung von Kindertagesstätten (vgl. § 6 Nr. 1), gefördertem Wohnungsbau (§ 7 Nr. 1) und Baugemeinschaften (vgl. § 7 Nr. 2), die zur verbindlichen Auflage in den jeweiligen Ausschreibungen gemacht werden.

2.2 Die GEG wird für alle Immobilienprodukte bei der Vergabeentscheidung neben dem Preis auch das Konzept berücksichtigen. Dabei variiert die Gewichtung von Preis und Konzept je nach Immobilienprodukt (Anlage 1.2 „Weitere Informationen zu den Produkten“), wobei der Preis grundsätzlich über 50 % gewichtet werden soll. Der prozentuale Mindestanteil für das Konzept beträgt 10 %. Eine Ausnahme davon stellen die Grundstücksvergaben an Baugemeinschaften dar. Bei diesen beträgt der Konzeptanteil 100 %, sie werden also zum Festpreis vergeben. Für alle geschützten Bestandsgebäude (Unterschutzstellung nach Denkmalschutzgesetz oder Festlegung im Bebauungsplan 2450 als Erhaltungsbereich gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird ein Konzeptanteil im Rahmen gemäß Satz 2 herangezogen, soweit dies unter rechtlichen Bedingungen zulässig ist. Die konzeptionellen Bewertungskriterien werden für das jeweilige Immobilienprodukt durch die GEG formuliert und mit SUBV abgestimmt. Die Bewertung der eingegangenen Angebote erfolgt durch ein Auswahlgremium, in dem neben GEG und GeNo auch SUBV und das Ortsamt Östliche Vorstadt vertreten sind. Entscheidungen bedürfen der Zustimmung des Eigentümers.
   In der Regel sind die folgenden konzeptionellen Bewertungskriterien heranzuziehen: Standorteignung, Beitrag der beabsichtigten Nutzung für das Quartier sowie Grad der Publikumsbezogenheit insbesondere der Erdgeschossnutzung. Neben diesen können weitere Kriterien wie z.B. Vielfalt an Wohnungstypen, Angebot an sozialen oder kulturellen Nutzungen sowie weitere baufeldspezifisch sinnvolle Nutzungen als Bewertungskriterien herangezogen oder als verpflichtende Vorgaben in die Ausschreibung aufgenommen werden. Verständigt sich die GEG im Vorfeld einer Grundstücksvergabe mit SUBV darauf, dass der Inhalt von Bewertungskriterien verpflichtende Vorgabe wird, kann bei dem betreffenden Grundstücksverkauf der prozentuale Anteil des Konzeptes reduziert werden. Der Mindestanteil von 10 % bleibt davon unberührt.

2.3 Für die Berechnung der Zahl der Wohneinheiten wird im frei finanzierten Wohnungsbau von einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 80 m^2 und entsprechend einer Bruttogeschossfläche von ca. 103 m^2 ausgegangen. Abweichend hiervon wird bei sozial geförderten Wohnungen von 63 m² Wohnfläche und entsprechend einer Bruttogeschossfläche von ca. 81 m^2 ausgegangen. Daraus ergibt sich für das gesamte Hulsberg-Viertel

ENTWURF

eine Gesamtzahl von voraussichtlich 1.170 neuen Wohneinheiten in neu errichteten und in Bestandsgebäuden. Diese Anzahl wird im Folgenden immer dann zugrunde gelegt, wenn auf die Gesamtzahl der Wohneinheiten Bezug genommen wird.

2.4 Sollten im Laufe der Projektentwicklung z.B. aufgrund von Marktveränderungen oder sonstigen Erkenntnissen Änderungen an der Produktliste erforderlich werden, sind diese mit SUBV sowie den jeweils weiteren Beteiligten der Freien Hansestadt Bremen abzustimmen. Bei bestimmten Immobilienprodukten (z.B. Baugemeinschaften) ist vorgesehen, dass diese, sofern sie gemäß den Regelungen dieses Vertrags nicht mit der Auflage ihrer in der Produktliste genannten Bestimmung verkauft werden können (siehe § 7 Nr. 2.5 „Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften“ sowie § 11 Nr. 7 „Ausschreibung autoarmes Baufeld“), durch die GEG mit geänderter Nutzung veräußert werden können. In diesen Fällen ist keine Abstimmung über die Änderung der Nutzung erforderlich. Für die erneute Ausschreibung gelten die Regelungen von § 2 Nr. 2.2 sinngemäß.

3. Fristen in Ausschreibungen

Die GEG wird verbindliche Fristen zur Einreichung des Bauantrages ab Beurkundung Kaufvertrag, zum Baubeginn ab Vorlage Baugenehmigung und zur Übergabe des Grundstücks in die Ausschreibung aufnehmen und sich die entsprechenden Durchsetzungsmöglichkeiten sichern. Die Fristen sind jeweils abhängig von der Übergabe des Grundstücks durch die GEG an den Erwerber.

4. Grundstücke Großes Klinikparkhaus, Bettenhaus und Mantelbebauung

4.1 Der Bebauungsplan 2450 lässt offen, wie mit dem genannten Themenkomplex umzugehen ist. Rechtlich möglich ist entweder der Abriss des Bettenhauses und die Errichtung des großen Klinikparkhauses mit Mantelbebauung, oder alternativ der Erhalt des Bettenhauses, die Errichtung eines vergleichbar großen Klinikparkhauses (mit anderen Abmessungen, unter Hinzuziehen des östlich angrenzenden MI 5) nördlich davon sowie eine ergänzende Teilmantelbebauung. Die zu diesen Grundstücken in der Produktliste enthaltenen Angaben beziehen sich auf den Abriss des Bettenhauses Sollte das Bettenhaus erhalten werden, ist eine Anpassung im Sinne des § 2 Nr. 2.4 durchzuführen.

4.2 Die Vermarktung der Grundstücke Großes Klinikparkhaus, Bettenhaus und Mantelbebauung oder, im Falle des Erhalts des Bettenhauses, des Grundstücks Teilmantelbebauung setzt die Klärung voraus, ob das Bettenhaus erhalten wird. Die Entscheidung über Erhalt oder Abbruch des Bettenhauses ist im Einvernehmen mit SUBV zu treffen. Mit einem Erhalt des Bettenhauses sind voraussichtlich Nachteile für die Umsetzung des großen Klinikparkhausprojektes verbunden, welche so weit wie möglich minimiert werden müssen. Die Vertragsparteien verständigen sich auf folgendes Verfahren:

4.3 Insbesondere mit dem Ziel, der StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG die Option zur Realisierung ihrer Initiative einzuräumen, wird die GEG das Bettenhausgrundstück auf Verlangen von SUBV zum Festpreis in Höhe des Verkehrswertes für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, ggf. ergänzt um soziale, kulturelle oder gewerbliche Nutzungen, im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung anbieten.

4.4 Der bestplatzierten Bietergruppe wird eine Anhandgabe für den maximalen Zeitraum von einem Jahr eingeräumt. Dieser Zeitraum dient der Käuferseite zur verbindlichen Klärung der Finanzierung sowie der Erarbeitung und Vorlage eines genehmigungsfähigen Bauantrages bei SUBV und GEG. Liegt bis Fristende kein verbindlicher Finanzierungsnachweis vor, der auch die notwendigen Investitionen für Umbau und Instandsetzung der Immobilie beinhaltet und ist die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Nutzung nicht geklärt, endet die Anhandgabe und die GEG kann das Bettenhaus (nach Vorliegen der entsprechenden Genehmigung) abreißen. Der Zeitpunkt der Anhandgabe ist so zu wählen, dass die Anhandgabe bei endgültigem Freizug des Bettenhauses beendet ist und

ENTWURF

Verzögerungen des Abbruches vermieden werden, sofern der Anhandgabe kein Verkauf folgen sollte. Prüfungen im Rahmen der Anhandgabe sind mit der GeNo abzustimmen. Die Anhandgabe darf nicht zu Beeinträchtigungen des Klinikbetriebes führen.

4.5 Im Fall des Abbruchs des Bettenhauses sind die Grundstücke Großes Klinikparkhaus und Mantelbebauung zeitgleich auszuschreiben. Die GEG wird eine zeitlich befristete Verpflichtung zur Erstellung der Mantelbebauung in die Ausschreibung aufnehmen und sich im Kaufvertrag die entsprechenden Durchsetzungsmöglichkeiten sichern.

§ 3

Sicherung von architektonischen und Freiraumqualitäten

Der ausgelegte Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen, die direkt oder mittelbar Auswirkungen auf die Gestaltung der Gebäude und der privaten Freibereiche haben. Zur Sicherung der gestalterischen Qualitäten der Gebäude und Freiräume insgesamt treffen die Vertragsparteien folgende Vereinbarungen zu Verfahren, Instrumenten und Zuständigkeiten.

1. Durchführung von wettbewerblichen Verfahren für bestimmte Baufelder

1.1 Für die in der Anlage 2 „Wettbewerbe und Qualifizierungsverfahren“ rot gekennzeichneten Grundstücke (Ärztehaus, Mantelbebauung, Baufeld B2, Baufeld G und Teilbereiche Baufeld K) ist ein wettbewerbliches Verfahren nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe in der Fassung vom 31.1.2013 (im Folgenden RPW 2013) zur Qualifizierung der Architektur durchzuführen. Dabei sind mindestens die in der RPW genannten Leistungen für einen Wettbewerb der Gebäudeplanung sowie eine Visualisierung zu erbringen. Für die in der Anlage 2 „Wettbewerbe und Qualifizierungsverfahren“ blau gekennzeichneten Grundstücke (Haus 30 in Baufeld N und Haus 39 in Baufeld O) ist nur in dem Fall ein der geringen Projektgröße angemessenes Qualifizierungsverfahren durchzuführen, wenn das bestehende Gebäude abgerissen oder erheblich verändert wird.

1.2 Für die Hochgaragen (Großes Klinikparkhaus, Quartiersgarage an der Bismarckstraße/ Baufeld R, Quartiersgarage auf Baufeld O) ist in Abstimmung mit SUBV ein wettbewerbliches Verfahren nach der RPW 2013 zur Qualifizierung der Fassaden durchzuführen. Zur Teilnahme an diesem Verfahren sind mindestens drei qualifizierte Planungsbüros aufzufordern. Die Auswahl der beauftragten Planungsbüros, die Erarbeitung der Leistungsbeschreibung auf Basis des durch den Auslober vorgegebenen Parkhauskonzeptes und Kostenrahmens und die Zusammensetzung der paritätisch besetzten Jury erfolgt in Abstimmung mit SUBV (Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung). Der Kostenrahmen berücksichtigt die durch die innerstädtische und vom Wohnen geprägte Lage gegebenen höheren gestalterischen Anforderungen an die Fassade.

1.3 Sollte in der Preisgerichtssitzung der Wettbewerbe bei der Abstimmung über den ersten Preisträger eine Pattsituation auftreten, hat der Vertreter des Auslobers die Entscheidungskompetenz. Die GEG wird sicherstellen, dass der Urheber des weiterverfolgten Entwurfs mit den Planungsleistungen der Leistungsphasen 2 bis 4 gemäß § 34 HOAI sowie mindestens mit dem Entwurf von Regeldetails und der künstlerischen Oberleitung beauftragt wird. Bei Wettbewerben zur Qualifizierung der Fassaden ist der erste Preisträger mit der Konzeption der Fassade als Vorbereitung für die Entwurfs- und Ausführungsplanung des Hochbauarchitekten zu beteiligen sowie mindestens mit dem Entwurf von Regeldetails und der künstlerischen Oberleitung zu beauftragen.

2. Qualitätssicherung durch Gestaltungsgremium

Alle nicht durch ein wettbewerbliches Verfahren nach § 3 Nr. 1 qualifizierten Neubauten sollen einem Instrument der Qualitätssicherung durch ein Gestaltungsgremium unter-

ENTWURF

worfen werden. Das Verfahren sowie die Zusammensetzung des Gremiums sind gemeinsam mit SUBV zu entwickeln und bis zur ersten Vergabe (Unterschrift Kaufvertrag) eines Grundstücks für Neubau nach Unterzeichnung dieses Vertrages verbindlich zu vereinbaren.

3. Entwicklung und Umsetzung eines Gestaltungsleitfadens für die Architektur und den privaten Freiraum

   Die GEG verpflichtet sich, einen Gestaltungsleitfaden für das gesamte NHV erstellen zu lassen und mit SUBV abzustimmen. Damit soll eine übergeordnete Gestaltungsabsicht dokumentiert werden, die als Grundlage für Wettbewerbe sowie als Arbeitsinstrument für die gestalterische Umsetzung der Planung dient. Die GEG wird Ausschreibungen erst nach Vorliegen des abgestimmten Gestaltungsleitfadens vornehmen. Die GEG wird den Gestaltungsleitfaden als Anlage in die Grundstücksausschreibungen sowie Kaufverträge übernehmen und dort klarstellen, inwieweit Inhalte des Gestaltungsleitfadens verbindliche Vorgabe für den Entwurf sind. Im Übrigen sind sie eine Grundlage, um den Bauherren konkrete Hinweise für Maßstäbe in den späteren Qualifizierungsverfahren zu geben.

4. Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens zur Entwicklung eines Freiraumkonzeptes für die öffentlichen Grünflächen:

   Die GEG wird in Abstimmung/Kooperation mit SUBV, der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport (im Folgenden SJFIS) sowie der Senatorin für Kinder und Bildung (im Folgenden SKB) ein wettbewerbliches Verfahren zur Entwicklung eines Freiraumkonzeptes für alle öffentlichen Grünflächen sowie für die öffentlich zugänglichen Multifunktionsflächen auf privaten Grundstücken im Plangebiet durchführen. Grundlage für das Verfahren sollen neben dem Bebauungsplan der Grünordnungsplan (GOP), der Gestaltungsleitfaden sowie der städtebauliche Rahmenplan werden. Ergebnis des Verfahrens sollen verbindliche gestalterische und funktionale Aussagen für die öffentlichen Freiflächen sowie die angrenzenden befestigten, öffentlichen Freiräume sowie für die als Multifunktionsflächen genutzten privaten Grundstücksteile sein. Das Qualifizierungsverfahren soll in geeigneter Weise unter Beteiligung der Öffentlichkeit und des benachbarten Klinikums vorbereitet und von diesen begleitet werden.

§ 4

Erschließungsvertrag

1. Die GEG wird in Abstimmung mit SUBV einen Erschließungsvertrag mit dem Amt für Straßen und Verkehr (im Folgenden ASV) schließen, der die Durchführung sowie die Kostentragung der für die Flächenentwicklung notwendigen Erschließungsmaßnahmen durch die GEG regelt und technische Vorgaben zur Umsetzung enthält. Dieses umfasst auch die Kosten für Erschließungsmaßnahmen sowie infrastrukturelle Maßnahmen im Bereich angrenzender Verkehrsanlagen außerhalb des Geltungsbereiches, soweit sie für die Flächenentwicklung notwendig sind. Dazu zählen u.a. die Kosten für Überfahrten/Einmündungen in angrenzende Straßen, der Teilumbau der St.-Jürgen-Straße ab der Humboldtstraße bis zu der zukünftigen Zufahrt zum Klinikparkhaus und der Umbau von Signalanlagen im Bereich der Kreuzungen Bismarckstraße/St.-Jürgen-Straße und Bismarckstraße/Fr.-Karl-Straße.

2. Aus städtebaulichen, ökonomischen sowie ökologischen Gründen wird eine Reduzierung der Erschließungsflächen auf das erforderliche Minimum angestrebt. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, dass seitens der GEG frühzeitig, unmittelbar nach Planreife, eine Ausbauplanung mit verbindlichen Aussagen zu den benötigten Flächen und dem Ausbaustandard beauftragt wird. In diesem Zusammenhang werden auch die für die

ENTWURF

geplanten Standorte für Kita erforderlichen Maßnahmen in die Ausbauplanung integriert. Des Weiteren werden die Standorte für z.B. Netzstationen für die elektrische Versorgung in den öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen festgelegt sowie ggf. Standorte für weitere infrastrukturelle Einrichtungen (z.B. öffentliche Müllkörbe, Postbriefkasten der Deutschen Post AG).

§ 5

Entwässerungskonzept

1. Es ist Aufgabe des freiraumplanerischen Wettbewerbs, Vorschläge für die vollständige oder anteilige Retention des anfallenden Regenwassers (inkl. Starkregen) der öffentlichen Flächen zu erarbeiten. Daher wird die GEG bereits im Vorfeld des Qualifizierungsverfahrens die überschlägige Ermittlung der anfallenden Niederschlagsmengen und des für die Rückhaltung erforderlichen Volumens beauftragen.

2. Die GEG wird auf der Basis des Ergebnisses des freiraumplanerischen Wettbewerbs ein Konzept zur langfristigen Unterhaltung der öffentlichen Entwässerungsanlagen erarbeiten lassen und mit SUBV und den sonstigen zuständigen Behörden (ASV, Umweltbetrieb Bremen und hanseWasser) abstimmen. Hierbei sind nach Möglichkeit die vorhandenen Verträge der Freien Hansestadt Bremen mit hanseWasser zu berücksichtigen. SUBV wird die GEG bei der Einholung der Zustimmung aller jeweils betroffenen Stellen (Träger öffentlicher Belange) für eine von diesen Verträgen ggf. abweichende Konzeption und Planung von öffentlichen Entwässerungsanlagen unterstützen. Sollte die Zustimmung aller Träger nicht eingeholt werden können, ist das nicht zustimmungsfähige Konzept für die GEG nicht länger verpflichtend. Die bauliche Umsetzung der Entwässerungsanlagen darf keinesfalls die Widmung der betreffenden Flächen zu öffentlicher Grünfläche oder Straßenverkehrsfläche behindern. Die Entwässerungsplanung muss mit der Freiraumplanung auf Grundlage des freiraumplanerischen Wettbewerbes gem. § 3 Nr. 4 harmonisiert werden.

§ 6

Regelungen zur sozialen Infrastruktur

1. Die GEG wird gemeinsam mit der Senatorin für Kinder und Bildung sowie der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport (im Folgenden SJFIS) und in Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen (im Folgenden SF) ein Konzept für das Zusammenwirken aller öffentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Plangebiet entwickeln lassen. Die Koordination erfolgt durch die GEG, die fachliche Verantwortung liegt bei SJFIS und SKB. Über die Finanzierung werden sich die genannten Ressorts und die GEG verständigen. Die Konzeptentwicklung soll in geeigneter Weise unter Beteiligung der Träger der Kinder- und Jugendhilfe erfolgen.

2. Unterbringung von Kita-Gruppen im Geltungsbereich des B-Planes

2.1 Die Senatorin für Kinder und Bildung (SKB) hat einen Bedarf von 18 Kita-Gruppen (einschließlich der Versorgung nahegelegener Gebiete) im Geltungsbereich angemeldet. . Die GEG wird dafür Sorge tragen, dass zur Deckung dieses Bedarfs von 18 Kita-Gruppen geeignete Immobilien (Grundstücke, Teilgrundstücke, Bestandsgebäude oder geschossbezogene Teilflächen) durch Vermietung oder Verkauf dauerhaft zur Verfügung gestellt werden (vgl. Anlage 3). Die Flächen für die Kita-Nutzung können auch in Gebäude, die überwiegend oder auch zum Wohnen und zu sonstigen Zwecken genutzt werden, integriert werden.

ENTWURF

2.2 Die Herstellung der Kindertagesstätten erfolgt sukzessive mit dem Baufortschritt des Gesamtquartiers. GEG und SUBV haben sich auf die in Anlage 3 „Geplante Standorte für Kindertagesstätten und Grundschule“ gekennzeichneten, mit dem Amt für Straßen und Verkehr und der Senatorin für Kinder und Bildung abgestimmten Standorte verständigt. Auf Verlangen der Senatorin für Kinder und Bildung sind die in Anlage 3 gekennzeichneten Standorte mit der Auflage der Einrichtung einer Kindertagestätte mit der in derselben Anlage genannten Gruppenzahl auszuschreiben. Soll an einem davon abweichenden Standort eine Einrichtung hergestellt werden, bedarf dieses der Zustimmung von SKB und SUBV sowie des ASV. Die Herstellung der Kitaeinrichtungen erfolgt durch die Erwerber der jeweiligen Grundstücke (Herstellung der Gebäude/Teilflächen innerhalb von Gebäuden) und die Träger der Einrichtungen (Einrichten und Betreiben der Kita).

3. Deckung des Grundschulbedarfs

3.1 Durch das Bildungsressort wurde ein Bedarf von 1,5 Grundschulzügen für die Deckung des Bedarfs aus dem Neuen Hulsberg-Viertel ermittelt, der außerhalb des Quartiers realisiert werden soll. Die GEG verpflichtet sich, der Stadtgemeinde Bremen den Aufwand für die Versorgung des Quartiers mit den erforderlichen schulischen Einrichtungen in Höhe des gemäß Ziffer 3.2 ermittelten Wertes anteilig zu erstatten.

3.2 Maßstab für die Berechnung des Wertes der Erstattung durch die GEG ist die fiktive Nutzung eines Grundstücks mittlerer Lagegunst und Nutzungsmöglichkeit im Neuen Hulsberg-Viertel (z.B. das Baufeld M2 an der Friedrich-Karl-Straße) und die Annahme, dass für 1,5 Grundschulzüge rechnerisch eine BGF von 1.600 m² erforderlich wäre, die aufgrund der Schulversorgung außerhalb des NHV für andere hochwertige Nutzungen (einschl. Wohnen) zur Verfügung stehen. In diesem Sinne beteiligt sich die GEG in Höhe des anteiligen Wertvorteils für ein entsprechendes Grundstück, der sich aus der Differenz des Verkehrswertes für Gemeinbedarf Schule und dem Verkehrswert für Wohnnutzung bezogen auf den Grundstücksanteil für 1.600 m^2 BGF ergibt.

3.3 Die gemäß Ziff. 3.2 ermittelte Ausgleichszahlung erfolgt an Immobilien Bremen / Sondervermögen Infrastruktur und Technik (im Folgenden IB/SVIT). Die GEG wird die Übergabe des letzten Grundstücks an den Erwerber gegenüber SKB und IB/SVIT in Textform anzeigen. IB/SVIT wird daraufhin die Ausgleichszahlung durch Rechnungstellung an die GEG einfordern (Fälligkeitsvoraussetzung). Die Verpflichtung zur Zahlung der Ausgleichszahlung in o.g. Höhe an IB/SVIT erlischt, sofern die Verpflichtung bis zu dem Zeitpunkt schon anderweitig geleistet und nachgewiesen wurde. Die Zahlung erfolgt mit einem Zahlungsziel von 60 Tagen zzgl. der ab dem Tag der Fälligkeit anfallenden Zinsen (Basiszinssatz gem. § 247 Abs. 2 BGB).

3.4 Ergibt ein abgestimmtes Schulkonzept demgegenüber den Bedarf, eine Grundschule im NHV einzurichten, erklärt sich die GEG bereit – abhängig vom dann erreichten Stand der Projektentwicklung – über die Auswahl eines geeigneten bedarfsgerechten Grundstücks zu verhandeln. Nach erfolgter Verständigung auf ein konkretes Grundstück wird die GEG dieses Grundstück an IB/SVIT zum Verkehrswert abzüglich des in Ziff. 3.2 genannten Wertvorteils (Betrag der Ausgleichszahlung) veräußert. Die GEG wird mindestens sechs Monate vor der Ausschreibung des Grundstücks Haus 25 das Gespräch mit SKB aufnehmen, um den Bedarf zu verifizieren.

ENTWURF

§ 7

Regelungen zur sozialen Wohnraumförderung und zu Baugemeinschaften

1. Umsetzung der Sozialwohnungsquote

1.1 Der Senat hat in seiner Sitzung vom 10.05.2016 beschlossen, dass für das Neue Hulsberg-Viertel eine Sozialwohnungsquote in Höhe von 30 % festgeschrieben wird, um im Neuen Hulsberg-Viertel einen gesicherten Beitrag zur Wohnraumversorgung von kleinen und mittleren Einkommensgruppen zu leisten. Weiter hat der Senat beschlossen, dass darüber hinaus Grundstücke für Baugemeinschaften bereitgestellt werden. Auf dieser Grundlage vereinbaren SUBV und GEG folgendes:

Mindestens 30 % der neu geschaffenen Wohneinheiten (bei einer Gesamtzahl von 1.170 Wohneinheiten sind dies 350 Wohneinheiten) im Gebiet des neuen Hulsberg-Viertels sind als Sozialwohnungen herzustellen („Sozialwohnungsquote“), davon 20 % (dies sind 70 Wohneinheiten) für Haushalte, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind („Wohnungsnotstandsquote“). Dazu sichert sich die GEG in den Kaufverträgen die entsprechenden Durchsetzungsmöglichkeiten.

1.2 Der Sozialwohnungsanteil von 30 % entspricht nach den aktuellen Planungen 350 Wohneinheiten. Sollte sich im Laufe der Umsetzung abzeichnen, dass sich die tatsächliche Zahl der der Sozialwohnungsquote unterliegenden Wohneinheiten um mehr als 10 % erhöht oder verringert, ist eine Anpassung der Gesamtzahl sozial geförderter Wohnungen entsprechend der Zu- oder Abnahme erforderlich, um die Quote von 30 % sicherzustellen. In dem Fall wird die GEG die Zahl der verpflichtend nach den Kriterien der sozialen Wohnraumförderung herzustellenden Wohnungen in den noch ausstehenden Vergabeverfahren um die festgestellte Anzahl festsetzen bzw. erhöhen. Auf diese Quote werden Wohnungen durch Baugemeinschaften nur dann angerechnet, wenn diese ihrerseits gefördert worden sind. Die sozial geförderten Wohnungen sind auf mehrere, jedoch mindestens auf zwei nicht unmittelbar nebeneinander liegende Grundstücke zu verteilen.

1.3 Um die Herstellung der sozial geförderten Wohnungen in einer frühen Projektphase zu gewährleisten, muss spätestens nach Übergabe von Grundstücken für 200 frei finanzierte Wohneinheiten gemäß Produktliste mit der Übergabe von Grundstücken für sozial geförderte Wohnungen begonnen werden. Dabei werden in Form von Baugemeinschaften errichtete Wohneinheiten nicht auf die Zahl der frei finanzierten Wohneinheiten angerechnet. Ab diesem Zeitpunkt muss der Anteil der übergebenen Grundstücke für sozial geförderte Wohneinheiten an dem Anteil der Grundstücke insgesamt in einem solchen Verhältnis stehen, dass die Gesamtzahl der geplanten sozial geförderten Wohneinheiten zu jedem Zeitpunkt mindestens 20 % beträgt. Um dieses Ziel zu erreichen, wird die GEG die Ausschreibung eines Grundstücks für die Errichtung von sozial geförderten Wohnungen gemäß Produktliste frühzeitig vornehmen.

1.4 Für den Fall, dass das Bestandsgebäude des Bettenhauses zu dem Zweck genossenschaftlichen Wohnens veräußert wird, wird die Zahl der darin entstehenden Wohneinheiten für die Berechnung der Eintrittsbedingung von 200 frei finanzierten Wohnungen gemäß § 7 Nr. 1.3 nicht angerechnet und der Prozentsatz für die weitere Umsetzung wird von 20 % auf 15 % abgesenkt.

2. Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften

2.1 Im Zuge der Entwicklung des NHV soll das Instrument „Baugemeinschaften“ gestärkt und als weiterer Baustein zur Wohnraumversorgung in Bremen etabliert werden. Daher wird angestrebt, zusätzlich zu den sozial geförderten Wohnungen 20 % der im NHV neu

ENTWURF

geschaffenen Wohnungen durch Baugemeinschaften errichten zu lassen. Bei einer Gesamtzahl von 1.170 Wohneinheiten sind dies 230 Wohneinheiten. Die GEG stellt die Grundstücksflächen gemäß Anlage 1.1 dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (Koordinierungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen) der Stadt zur Vergabe an Bau- und Mietgemeinschaften zur Verfügung. Besitz und Verkehrssicherungspflicht bleiben bis zur Grundstücksübergabe an die Baugemeinschaft bei der GEG.

2.2 Die Koordinierungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen der Stadt ist verantwortlich für die Führung des Vergabeverfahrens, die Verfahrenskosten trägt die GEG. Die Bewerber tragen ihre Kosten selbst, desgleichen die Eigentümerin und der Ortsbeirat. Die GEG ist verpflichtet, die Grundstücke an die Baugemeinschaft nach erfolgtem Zuschlag baureif und erschlossen zum Festpreis zu verkaufen. Festpreis ist der für ein erschlossenes Grundstück gutachterlich ermittelte Verkehrswert.

2.3 Die GEG erstellt die Ausschreibung auf Grundlage der im Folgenden aufgeführten verbindlichen Eckpunkte:
a) Verfahrensablauf: siehe Anlage 4.1 „Verfahren zur Vergabe an Baugemeinschaften“
b) Kriterien für die Auswahl der Baugemeinschaft sind nur folgende: siehe Anlage 4.2 „Kriterienliste für die Vergabe an Baugemeinschaften“. Kriterien für die Auswahl der Mietgemeinschaft sind nur folgende: siehe Anlage 4.2 „Kriterienliste für die Vergabe an Mietgemeinschaften“
c) Paritätische Besetzung des Auswahlgremiums, Stimmenverteilung: Eigentümerin (2 Stimmen), Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften oder Stadtplanung (1 Stimme), Ortsbeirat (1 Stimme).
Die jeweiligen Parteien können unabhängig von der Stimmenverteilung mit jeweils bis zu drei Personen am Auswahlgremium teilnehmen. Die Vertreter des Ortsbeirats können zusätzlich den Leiter bzw. die Leiterin des Ortsamtes mitbringen, welcher bzw. welche jedoch kein Stimmrecht hat. Die einzelnen Kriterien werden von den Mitgliedern des Auswahlgremiums bepunktet. Den Zuschlag erhält die Bewerbung, die die höchste Punktzahl erreicht hat. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Votum der Eigentümerin. Bei nur einer Bewerbung dient die Bepunktung nicht der Erstellung einer Rangfolge und damit der Auswahl des Siegers, sondern nur der Sicherung einer gewissen Mindestqualität. Der Zuschlag darf, gleich ob nur eine Bewerbung vorliegt oder mehrere, nur erteilt werden, wenn eine vom Auswahlgremium zuvor festgelegte Mindestpunktzahl erreicht ist. Bei ordnungsgemäßer Einladung ist das Auswahlgremium auch dann beschlussfähig, wenn eine Partei nicht erscheint oder keine Stimme abgibt.
d) Das obligatorische Anhandgabeentgelt von 3 % ist bei Zuschlag von der Baugemeinschaft an die GEG zu zahlen. Bei Umsetzung erfolgt eine Verrechnung mit dem Kaufpreis. Bei „Abspringen“ der Baugemeinschaft, d.h. bei schuldhafter Nichterfüllung des Vertrages durch die Baugemeinschaft, verbleibt das Anhandgabeentgelt bei der Grundstückseigentümerin. Ob eine schuldhafte Nichterfüllung des Vertrages vorliegt, entscheidet der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften) nach Stellungnahme der GEG. Sollten Baugemeinschaften unverschuldet die zeitlichen Vorgaben des Verfahrensablaufs nicht einhalten können, so wird der Zeitraum bis zum Abschluss des Kaufvertrages von der Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen im Benehmen mit der GEG und den Baugemeinschaften verlängert, wobei dies nicht zu unbilligen Verzögerungen zu Lasten der anderen, sich um den Zuschlag bemühenden Baugemeinschaften gehen darf.
e) Ein Finanzierungsnachweis seitens der Baugemeinschaft ist nicht nötig; das Anhandgabeentgelt ist ausreichend.
f) Wird innerhalb von elf Monaten nach Ende der Bewerbungsfrist kein Kaufvertrag mit einer Baugemeinschaft geschlossen, etwa, weil keine Baugemeinschaft sich beworben hat oder keine Baugemeinschaft die Eckpunktkriterien erfüllte, so verbleibt diese Fläche bei der GEG und kann frei vermarktet werden (siehe auch Nr. 2.5)
g) Es können sich auch Gruppen als Mietgemeinschaft bewerben. Dies erfordert zur Finanzierung und baulichen Umsetzung die Zusage eines Investors und die Erfüllung der

ENTWURF

in der Anlage 4.3 genannten verbindlichen Kriterien. Darüber hinaus gelten die Rahmenbedingungen wie sie oben stehend unter § 7 Nr. 2.3 a)-f) für Baugemeinschaften aufgeführt sind.

2.4 Die Ausschreibung von Grundstücken an Baugemeinschaften erfolgt in 2 Phasen zu jeweils 10 % der Gesamtzahl der im NHV neu zu schaffenden Wohnungen. Nach Ablauf der ersten Phase, d.h. nach erfolgter Ausschreibung von Grundstücken für 10 % der im NHV neu zu schaffenden Wohnungen an Baugemeinschaften (gem. Produktliste), startet die zweite Phase. Sollte sich im Laufe der ersten Phase abzeichnen, dass keine ausreichende Nachfrage nach Grundstücken für Baugemeinschaften vorhanden ist, entscheidet die GEG gemeinsam mit SUBV nach Ablauf der ersten Phase, ob und in welchem Umfang die zweite Phase gestartet wird.

2.5 Sollten bei den Grundstücksausschreibungen an Baugemeinschaften im Einzelfall keine geeigneten Angebote eingehen bzw. sollte im Einzelfall kein Kaufvertrag mit einer Baugemeinschaft zustande kommen, wird die GEG die Grundstücke frei vermarkten.

2.6 Im Falle der Vermarktung des Bettenhauses für gemeinschaftliches Wohnen (vgl. § 2 Nr. 4.3) werden die im Bettenhaus entstehenden Wohneinheiten auf die unter § 7 Nr. 2.1 und 2.4 genannten Quoten angerechnet.

§ 8
Aktivierung der Erdgeschosszone

Die Erdgeschosse im NHV sollen durch die Übernahme der in der Umgebung vorhandenen Nutzungsvielfalt einen Beitrag zur Lebendigkeit im Plangebiet leisten. Die GEG verpflichtet sich, bei den in der Anlage 5 „Aktivierung Erdgeschosszone“ gekennzeichneten Grundstücken oder Grundstücksteilen die Art der Nutzung der Erdgeschosse als Vergabekriterium heranzuziehen, wobei die Nutzung mit der größten aktivierenden Wirkung (z.B. Gastronomie) die höchste, reine individuelle Wohnnutzung hingegen die niedrigste Punktzahl erhält.

§ 9
E-Mobilität (Kfz)

1. Bei der Errichtung von Hoch- und Tiefgaragen ist durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Vorhalten von Platz für zusätzliche Zählerplätze und Sicherungsautomaten in elektrischen Anschlussräumen, Vorhalten von Flächenreserven in Schächten für zusätzliche elektrische Steigeleitungen, Berücksichtigung der Möglichkeit zur nachträglichen Installation von Kabelkanälen und Ladestationen an Decken und Wänden, etc.) zu ermöglichen, dass später mindestens 10% der Kfz-Stellplätze mit elektrischen Ladevorrichtungen ausgestattet werden können. Dies beinhaltet jedoch nicht das Vorhalten der hierfür notwendigen elektrischen Anschlussleistung.

2. Die Grundstücke, auf denen Stellplätze für die auf dem eigenen Grundstück entstehenden Nutzungen hergestellt werden können, wird die GEG mit der Auflage ausschreiben, dass der Eigentümer (auch Bauträger, Vermieter, etc.) seinen Kunden/Mietern gegen Kostenerstattung anbietet, deren Stellplätze mit baulichen Vorkehrungen für eine elektrische Ladevorrichtung auszurüsten.

3. Beim Verkauf von Grundstücken und im Rahmen etwaiger Teilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist sicherzustellen, dass die rechtlichen Voraussetzungen für einzelne Eigentümer bestehen, gegenüber der Eigentümergemeinschaft und gegenüber

ENTWURF

den anderen Eigentümern zu verlangen, dass der einzelne Eigentümer auf eigene Kosten eine Ladevorrichtung an seinem Stellplatz schafft.

4. Bei der Planung und Errichtung der Erschließungsanlagen wird die GEG bzgl. der Stromversorgung berücksichtigen und mit dem örtlichen Netzbetreiber vereinbaren, dass die zukünftige Versorgung von Grundstücken (auch öffentlichen) sowie öffentlichen Besucherstellplätzen mit ausreichender elektrischer Anschlussleistung (Niederspannung) für Ladeinfrastruktur ermöglicht wird.

§ 10

Quartiersverein

1. Gründung und Vereinszweck

1.1 Die GEG wird bis zum Zeitpunkt der ersten Vergabe eines Grundstücks für Wohnnutzung ein Konzept für die Implementierung, die Organisation und die Aufgaben des Quartiersvereins vorlegen. Eine Aufgabe des Quartiersvereins ist es, die zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes erforderlichen Maßnahmen einzurichten und dauerhaft zu erhalten. Eine weitere Aufgabe ist die Organisation der Pflege der öffentlichen Grünanlagen sowie der darauf stehenden Bäume. Die Finanzierung des Vereins und insbesondere seiner Aufgaben erfolgt über grundbuchrechtlich gesicherte Beiträge aller Grundstückseigentümer. Der Beitrag soll zunächst bis zu 0,09 € pro m² BGF pro Monat betragen. Eine bedarfsgerechte Anpassung erfolgt anschließend durch den Quartiersverein.

1.2 Die GEG verpflichtet sich, einen Quartiersverein zu gründen, der im Wesentlichen folgende Aufgaben haben muss:

- Steuerung der Umsetzung der Stellplatzverpflichtung (vgl. § 11)
- Bereitstellung und Finanzierung der im Mobilitätskonzept beschriebenen Mobilitätsversorgung und -dienstleistungen (z.B. Verleih von Sackkarren etc.)
- Einrichtung und Betrieb der im Mobilitätskonzept beschriebenen Managementtools
- Organisation und anteilige Finanzierung (vgl. § 13 Nr. 2.3) der Pflege der öffentlichen Grünanlagen einschließlich der Retentionsflächen (hiervon ausgenommen sind unterirdische Bauteile wie Rigolen etc.) und der dort zu errichtenden Anlagen für Spiel, Erholung, etc.
- Organisation und Finanzierung der Unterhaltung der Privatstraße und der Stellplatzflächen für Carsharing
- Organisation und Finanzierung von nachbarschaftsstärkenden und identitätsstiftenden Formaten (z.B. Quartiersfest)
- Organisation und Bereitstellung von Mitteln zur Evaluierung des Mobilitätskonzeptes (vgl. § 11)

Diese können bei Bedarf durch den Quartiersverein selbst um weitere Aufgabenpakete ergänzt werden.

2. Verpflichtender Eintritt und Teilnahme am Mobilitätsmanagement

Die GEG wird die Verpflichtung zum Beitritt in den Quartiersverein und damit zur Teil-

ENTWURF

nahme am Mobilitätsmanagement auf die jeweiligen Grundstückserwerber übertragen und sicherstellen, dass sie diese Verpflichtung an mögliche Rechtsnachfolger weitergeben.

§ 11

Regelungen zur Umsetzung der Mobilitätsziele

1.1 Der Bebauungsplan schafft die wesentlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes. Danach ist die Herstellung von Stellplätzen im Geltungsbereich nur auf wenigen Grundstücken an den Rändern des Quartiers in Form von Hochgaragen (Quartiersgaragen) und Tiefgaragen zulässig. Da infolge dessen die Mehrzahl der Grundstückseigentümer die notwendigen Stellplätze nur in den Quartiersgaragen und Tiefgaragen außerhalb des eigenen Grundstücks nachweisen und öffentlich-rechtlich sichern kann, wird zur Steuerung der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung eine übergeordnete Instanz notwendig. Diese Aufgabe werden die GEG und der Quartiersverein übernehmen. Die GEG und SUBV sind sich einig in dem Ziel, die Zahl aller tatsächlich hergestellten Stellplätze auf die Zahl der gemäß Bebauungsplan 2450, Festsetzung Nr. 26.1 notwendigen Stellplätze zu begrenzen. Die GEG wird im Rahmen der Entwicklung und Vermarktung darauf hinwirken.

1.2 Als Grundlage für den Bebauungsplan und die weitere Umsetzung der Quartiersentwicklung wurde ein Stellplatz- und Mobilitätskonzept erarbeitet, das alle wesentlichen Informationen zur Regelung des ruhenden Verkehrs enthält, darunter eine nachvollziehbare Einschätzung des Verkehrsaufkommens. Grundlage dieses Vertrages wird der fortgeschriebene Plan „Stellplatzzuordnung, Stand 07.12.2017“ (Anlage 8). Aus diesem wird ersichtlich, wie der voraussichtliche Stellplatzbedarf von etwa 760 Stellplätzen auf die Hoch- und Tiefgaragen verteilt werden soll. Für die Ermittlung der gemäß Bebauungsplan 2450, Festsetzung Nr. 26.1 erforderlichen Stellplatzzahl wurden die aktualisierten Nutzungsannahmen mit Datum vom 17.10.2017 (Anlage 1.2) zugrunde gelegt. Es wird klargestellt, dass die GEG nicht für die später durch die Investoren tatsächlich zu beantragenden Nutzungen und insofern auch nicht für Abweichungen zu den hier getroffenen Nutzungsannahmen verantwortlich sein kann.

2. Fortschreibung Mobilitätskonzept

2.1 Die GEG verpflichtet sich, das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Mobilitätskonzept zur Umsetzung der Stellplatzverpflichtung für das gesamte Plangebiet in Kooperation und Abstimmung mit SUBV und dem ASV fortzuschreiben, wenn seitens SUBV und ASV der Bedarf angemeldet wird. Dieses umfasst im Wesentlichen die folgenden Inhalte:

- die Ermittlung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze und deren Verortung
- die Anzahl und Verortung von oberirdischen Stellplätzen (z.B. Carsharing-Stellplätze, Behindertenstellplätze, Besucherstellplätze, u.a.)
- die Umsetzung der Maßnahmen zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs (z.B. Mobilitätsstation)

Ergänzend dazu werden in dem fortgeschriebenen Mobilitätskonzept Aussagen zu folgenden Inhalten gemacht:

- das Vergabekonzept für die Quartiersgaragen
- die Methodik zur Gewährleistung der Herstellung der Stellplätze
- die Methode zur Weitergabe der Verpflichtungen an die Rechtsnachfolger

2.2 Trotz der rechtlichen Notwendigkeit von eindeutigen Zuordnungen von Stellplatzbaulasten und den zugehörigen grundbuchlichen Sicherungen (Dienstbarkeiten), wird ange-

ENTWURF

strebt, die Verkehrsbewegungen innerhalb der Hochgaragen möglichst gering zu halten und grundsätzlich die Einführung von Mehrfachnutzungen zu ermöglichen. Hierzu kann später über privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Stellplatzberechtigten und den Eigentümern der Hochgaragen im Ganzen oder teilweise die feste Zuordnung der tatsächlichen Nutzung geändert werden. Zudem kann in diesem Zusammenhang bei freien Stellplatzkapazitäten auch über eine Erhöhung der Anzahl der Nutzungsberechtigungen in der jeweiligen Quartiersgarage entschieden werden. Hierbei wird der Quartiersverein hinzugezogen und das Ergebnis der gemäß § 11 Nr. 8 durchzuführenden Evaluierung berücksichtigt.

3. Konkrete Vorgaben zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

3.1 In einigen Fällen wird zum Zeitpunkt der Innutzungnahme von Gebäuden die zum Nachweis der Stellplätze erforderliche Quartiersgarage voraussichtlich noch nicht vollständig fertiggestellt sein, so dass provisorische Interimsstellplätze notwendig werden können, für deren Planung, Beantragung und Errichtung benachbarte Grundstücke genutzt werden müssen.

3.2 Um sicher zu stellen, dass die Stellplätze, die entsprechend der Anlage 6 (Anzahl und Verortung) im Geltungsbereich herzustellen sind, öffentlich rechtlich gesichert und die reale Nutzung ermöglicht wird, müssen mit den Käufern der Grundstücke, auf denen Tiefgaragen errichtet werden dürfen, sowie mit den Käufern der Grundstücke für die Hochgaragen (Großes Klinikparkhaus, Baufeld M, Baufeld O und Baufeld R) die folgenden vertraglichen Regelungen getroffen werden:

- Die Vergabe der Grundstücke mit Tiefgaragen in den Baufeldern B2, E und F erfolgt mit der Auflage, dass die darin hergestellten Stellplätze, die nicht als Stellplatznachweis für Nutzungen in dem auf dem gleichen Grundstück errichteten Gebäude erforderlich sind, als Baulasten zum Stellplatznachweis an die Eigentümer von in der Nähe liegenden Grundstücken vergeben werden. Die Nutzung der als Baulasten vergebenen Stellplätze muss zudem zivilrechtlich ermöglicht und grundbuchlich gesichert werden.

- Bis zur Fertigstellung des Gebäudes, in dem der Stellplatznachweis erbracht werden soll, z.B. die Hochgarage auf Baufeld M, müssen die Stellplätze durch Bankbürgschaften in Höhe der jeweiligen Ablösezahlung zugunsten der GEG bzw. des Quartiervereins gesichert werden. Die GEG wird dafür Sorge tragen, dass in den Hoch- und Tiefgaragen bei deren Errichtung für alle laut Anlage 8 für die jeweilige Hoch- und Tiefgarage nachzuweisenden Stellplätze entsprechende Baulasten zur dauerhaften Sicherung eingetragen werden.

- Die Vergabe der Grundstücke für die Quartiersgaragen (Großes Klinikparkhaus, Baufeld M und Baufeld R) erfolgt mit der Auflage, dass die in Anlage 8 dargestellte Stellplatzzahl hergestellt wird. Sollte der notwendige Stellplatzbedarf in diesen Quartiersgaragen nicht vollständig nachgewiesen werden können, kann das Baufeld O entsprechend der Regelung unter § 11 Nr. 6 genutzt werden. Die GEG verpflichtet den jeweiligen Käufer, für die hergestellten Stellplätze Baulasten zum Stellplatznachweis entsprechend Anlage 8 an die Eigentümer der Grundstücke zu vergeben. Nutzungsrechte in Höhe der Zahl der als Baulasten vergebenen Stellplätze müssen zudem dauerhaft zivilrechtlich ermöglicht und grundbuchlich gesichert werden. Dies gilt ausdrücklich nicht für das Große Klinikparkhaus, soweit in diesem Parkhaus auch Stellplatzbaulasten für Stellplätze vergeben werden, für die gemäß Mobilitätskonzept auf einen Nutzungsanspruch verzichtet wird (z.B. Ärztehaus).

- Der Käufer der Grundstücke für Quartiersgaragen wird verpflichtet, in seinen fertig-

ENTWURF

gestellten Quartiersgaragen ab dem Zeitpunkt der Innutzungnahme des den Stellplatzbedarf auslösenden Gebäudes die tatsächliche Nutzung von Stellplätzen in Höhe der Zahl der als Baulasten in der Quartiersgarage vergebenen Stellplätze zivilrechtlich zu ermöglichen und grundbuchlich zu sichern (Dienstbarkeit). Die für das jeweilige Grundstück vorgesehenen Stellplätze können bis zu dem Zeitpunkt der jeweiligen Innutzungnahme anderweitig vergeben werden. Der Käufer muss die Innutzungnahme durch die berechtigten Grundstücke als Austrittsbedingung in den Nutzungsvertrag mit Dritten aufnehmen.

3.3 Die GEG verpflichtet sich, den Eigentümern der Grundstücke, auf denen die Errichtung von Stellplätzen zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze gemäß B-Plan nicht zulässig ist, die folgenden Verpflichtungen im Kaufvertrag aufzuerlegen:

- Ein Grundstückserwerber ist verpflichtet, der GEG bzw. dem Quartiersverein rechtzeitig, spätestens mit Beantragung einer Baugenehmigung Mitteilung über die geplante, erforderliche Anzahl von Stellplätzen zu machen, damit der Quartiersverein rechtzeitig die Zuteilung der Stellplätze auf fremden Grundstück und ggf. provisorischen Interimsstellplätzen planen kann.

- Der Grundstückserwerber ist verpflichtet, als Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung den Nachweis zu erbringen, dass für sein Vorhaben Geld oder eine Bankbürgschaft (Bürgschaft „auf erstes Anfordern“ mit Verzicht auf die Einrede der Vorausklage und Ausschluss der Einrede der Anfechtbarkeit nach § 770 Abs. 1 BGB etc.) in Höhe von 16.500 Euro (Hochgarage) oder 24.500 Euro (Tiefgarage oder Automatikgarage) multipliziert mit der Anzahl notwendiger Kraftfahrzeugstellplätze gemäß Bauantrag bei der GEG oder beim Quartiersverein hinterlegt wurden. Diese Summe wird für die Erstattung der Herstellungskosten der Kraftfahrzeugstellplätze dem Grundstückseigentümer der Quartiersgarage bzw. Tiefgarage bei Übergabe der Stellplätze an den Nutzer ausgezahlt.

4. Regelungen für die Vergabe des für das große Klinikparkhaus vorgesehenen Grundstücks an der St.-Jürgen Straße und Sicherung der Rückfallebene

4.1 Das Grundstück für das große Klinikparkhaus wird mit der Auflage ausgeschrieben, dass 940 PKW-Stellplätze und 200 Fahrradabstellplätze herzustellen sind. Das Parkhaus muss im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans erweiterbar sein, um mindestens weitere 120 Kfz-Stellplätze aufnehmen zu können, sofern erforderlich. Die Erforderlichkeit einer Aufstockung/Erweiterung ist gegeben, wenn das Stellplatzangebot den durch das NHV und/oder die Nutzergruppen des Klinikums generierten Stellplatzbedarf anhaltend nicht decken kann. Die Beurteilung der Erforderlichkeit erfolgt auf der Grundlage der durch den Quartiersverein und das Klinikum Bremen-Mitte (im Folgenden KBM) vorzulegenden Evaluierung (vgl. § 11 Nr. 8 „Evaluierung der Mobilitätsmaßnahmen im NHV und für das KBM“) durch SUBV und das Amt für Straßen und Verkehr (im Folgenden ASV). Die Aufstockung/Erweiterung kann durch das ASV im Einvernehmen mit SUBV gefordert werden. Die Aufstockung/Erweiterung ist durch den Erwerber des Grundstücks (Bauherrn) auf eigene Kosten durchzuführen. Die GEG verpflichtet sich, das Recht zur Durchsetzung der entsprechenden für das ASV grundbuchlich zu sichern und die mit entsprechender Weitergabeverpflichtung auf den Erwerber des Grundstücks (Bauherrn) zu übertragen.

4.2 Mindestens 100 Stellplätze zum Nachweis für Nutzungen im NHV und weitere 72 Stellplätze für das Ärztehaus müssen auf Anforderung durch die GEG oder den Quartiersverein als Baulasten zum Stellplatznachweis entsprechend Anlage 6 an die Eigentümer der Grundstücke vergeben werden. Zudem muss der Käufer verpflichtet werden, ab dem Zeitpunkt der Innutzungnahme des jeweiligen Gebäudes die tatsächliche Nutzung

ENTWURF

von Stellplätzen in Höhe der vergebenen Baulasten (abweichend hiervon: 50 Stellplätze für das Ärztehaus) dauerhaft zivilrechtlich zu ermöglichen. Für die auf diese Art durch Baulasten gesicherten Stellplätze können bis zu dem Zeitpunkt der Innutzungnahme des jeweiligen Gebäudes zivilrechtlich anderweitig Nutzungsrechte vergeben werden. Der Käufer muss die Innutzungnahme der berechtigten Grundstücke als Austrittsbedingung in den Nutzungsvertrag mit Dritten aufnehmen.

4.3 Die GeNo verpflichtet sich, den Vertragsparteien bis zum Zeitpunkt der Grundstücksvergabe verbindliche Anforderungen an das Betriebskonzept des zukünftigen Betreibers für das große Klinikparkhaus zzgl. flankierender Maßnahmen vorzulegen, die dazu geeignet sind, die Nutzung des Parkhauses durch die Mitarbeiter des Klinikums zu befördern. Diese können z.B. die Struktur sowie die Spanne der für die Mitarbeiter des KBM akzeptablen Nutzungstarife und eventuelle ergänzende Maßnahmen (z.B. Subventionierung) seitens des KBM beinhalten.

5. Regelungen für die Übergangszeit

5.1 Das Abstellen von Kfz auf den Flächen, auf denen laut Bebauungsplan dieses nur ausnahmsweise und übergangsweise zulässig ist, ist auf das erforderliche Minimum zu begrenzen. SUBV ist bekannt, dass die GEG sich gegenüber der GeNo verpflichtet hat, für die Übergangszeit bis zur Fertigstellung des großen Parkhauses für das KBM 750 provisorische Stellplätze auf dem Gelände des NHV zur Verfügung zu stellen. Es liegt in der Verantwortung der GEG, dass zu jedem Zeitpunkt der Entwicklung auf dem Gelände des NHV die 750 Stellplätze für das KBM sowie die für die neuen Nutzungen notwendigen Stellplätze zur Verfügung stehen. Die frühzeitige Herstellung des großen Klinikparkhauses - spätestens 3,5 Jahre nach Übergabe des Grundstücks durch die GEG an den Erwerber - ist durch geeignete Mittel zu sichern.

5.2 Kann die Stellplatzverpflichtung aufgrund einer verzögerten Fertigstellung der entsprechenden Quartiersgarage nicht rechtzeitig durch Eintragung einer Baulast erfüllt werden, muss diese bis zur Fertigstellung der Quartiersgarage durch eine Bankbürgschaft in Höhe der jeweiligen Ablösezahlung zugunsten der GEG bzw. des Quartiersvereins erfüllt werden.

5.3 Die für die Nutzungen im NHV öffentlich-rechtlich nachzuweisenden Stellplätze müssen zu jeder Zeit auf dem Areal des NHV, die für den Klinikbetrieb erforderlichen Stellplätze zu jeder Zeit auf dem Areal des NHV und dem im Eigentum der GeNo verbleibenden Teilgrundstück untergebracht und nachgewiesen werden. Gemäß Anlage 7 „Stellplätze KBM“, aus der Anzahl und Lage der vorhandenen Stellplätze hervorgehen, sind im Februar 2017 580 Stellplätze auf dem Gesamtareal des Klinikums vorhanden, davon 480 Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die vollumfänglich für die Nutzergruppen des KBM erforderlich sind. Die zum Zeitpunkt der Übergabe des Grundstücks durch die GeNo an die GEG im Geltungsbereich vorhandenen Stellplätze können zum Nachweis notwendiger Stellplätze für im Vorhabengebiet liegende andere Gebäude als das KBM herangezogen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die damit für Nutzergruppen des KBM entfallenden Stellplätze an anderer Stelle nachgewiesen werden oder nicht mehr erforderlich sind. Voraussetzung für die Herstellung (Neuerrichtung) von darüber hinaus erforderlichen provisorischen Stellplätzen ist die Erteilung einer Baugenehmigung.

5.4 Das Fällen von Bäumen zum Freimachen von Parkierungsflächen ist auf ein Minimum und auf diejenigen Bäume zu beschränken, die gemäß dem Bebauungsplan gefällt werden können. Das vollständige Fällen von markanten Baumgruppen, z.B. der Bäume des Klinikparks im Bereich des Baufeldes G zum Freimachen von Parkierungsflächen ist nicht gestattet. Zum Schutz der Bäume, die langfristig erhalten werden, ist die GEG verpflichtet, sich mit dem Referat 30 beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr abzustim-

ENTWURF

men.

6. Regelung für Baufeld O

Es besteht das städtebauliche Ziel, auf dem Baufeld O oberirdisches Parken zu vermeiden, wenn das Baufeld R an der Bismarckstraße für die Errichtung einer Hochgarage zur Herstellung der gemäß Anlage 8 erforderlichen Stellplätze genutzt werden kann. Die GEG verpflichtet sich, von diesem Ziel nur dann abzuweichen, wenn wegen Erhalt des Bettenhauses und trotz vorrangiger Inanspruchnahme der dort angrenzenden Fläche MI 5 die vereinbarte Stellplatzanzahl dort nicht vollständig untergebracht werden kann, die Hochgarage in Baufeld R auch bei Errichtung einer flächeneffizienten Parkgarage keinen ausreichenden Ersatz an Stellplätzen liefert oder wenn sich im Verlauf der Projektrealisierung herausstellen sollte, dass aufgrund besonderer Entwicklungen ein höherer Bedarf als derzeit angenommen entsteht. Im letztgenannten Fall bedarf es einer Verständigung zwischen GEG und SUBV.

7. Ausschreibung autoarmes Baufeld

Die GEG wird das mit der Auflage des autoarmen Wohnens besetzte Baufeld H entsprechend der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Nr. 26.4) ausschreiben. Dies bedeutet für das Baufeld, dass die Stellplatzverpflichtung anteilig oder vollständig ausgesetzt werden kann, wenn sich die Erwerber zu einem Autoverzicht erklären und dieses überzeugend begründen. Zur Sicherung eventuell später auftretender Ansprüche ist SUBV berechtigt, eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 16.500 € je Stellplatz für 20 % der nicht nachgewiesenen notwendigen Stellplätze von den Grundstückseigentümern zu fordern. Die Bürgschaft ist nach Ablauf des Aussetzungszeitraumes von 10 Jahren an die Grundstückseigentümer zurückzugeben, wenn zu dem Zeitpunkt die Voraussetzungen für einen dauerhaften Autoverzicht weiterhin gegeben sind.

8. Evaluierung der Mobilitätsmaßnahmen im NHV und für das KBM

8.1 Die GEG verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass der Quartiersverein eine Evaluierung der Mobilitätsmaßnahmen für das NHV organisiert und finanziert. Die GeNo verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass eine Evaluierung der Mobilitätsmaßnahmen für die Nutzergruppen des KBM erfolgt.

8.2 Die Verpflichtung der GeNo zur Durchführung der Evaluierung entsteht erstmalig 3 Jahre nach Inbetriebnahme des Großen Klinikparkhauses an der St.-Jürgen-Straße. Die Verpflichtung des Quartiersvereins entsteht erstmalig 2 Jahre nach Inbetriebnahme aller Hoch- und Tiefgaragen.

8.3 Die Beauftragung und Durchführung sowie die Methodik und den Turnus der Evaluierungen stimmen der Quartiersverein und die GeNo mit SUBV (Verkehrsplanung) und dem ASV ab. Eine erneute Evaluierung erfolgt frühestens 3 Jahre nach der ersten bzw. einer vorangegangenen Evaluierung. Über die Notwendigkeit erneuter Evaluierungen entscheidet SUBV (Verkehrsplanung) nach Anhörung des Quartiersvereins und der GeNo. Die Evaluierung umfasst mindestens die folgenden Aspekte:

- Überprüfung der Parkplatzkapazitäten im Hinblick auf eine ausreichende Stellplatzversorgung
- das Nutzerverhalten

ENTWURF

§ 12

Umsetzung der Mobilitätsziele auf Flächen des Betriebsbereichs des KBM

1. Wegerecht südlich des Haupteingangs zum Eltern-Kind-Zentrum (im Folgenden ElKi)

   Im Sinne einer kostensparenden Erschließung sieht der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Rahmenplan vor, dass die seitens des KBM vorgesehenen Stellplätze für eingeschränkt mobile Patienten südlich des ElKi und eine öffentliche Durchwegung mit einer durchgehenden, dem Straßenverlauf folgenden Breite von 3,50 m auf dem verbleibenden Betriebsgelände des KBM liegen. Die GeNo verpflichtet sich, die dafür erforderlichen Flächen und Nutzungsrechte grundbuchrechtlich zu sichern.

2. Fahrgastunterstand

   Eine den Betrieb des Krankenhauses nicht beeinträchtigende Lage und Dimension des Fahrgastunterstandes sind im Rahmen der Erschließungsplanung (vgl. § 4) zu ermitteln und darzustellen. Die GeNo wird der ggf. erforderlichen Errichtung eines Fahrgastunterstandes auf ihrem Grundstück im Vorbereich des ElKi im Bereich des unter §12 Nr. 1 benannten Wegerechts zustimmen, sofern BSAG die Führung einer Buslinie auf der das Klinikareal umgebenden Bügelstraße plant, die von der St.-Jürgen-Straße zur Bismarckstraße verläuft. Dazu ist im optionalen Haltestellenbereich eine ggf. nachträglich herzustellende Verbreiterung der Nebenflächen für den Fahrgastunterstand (FGU) im Rahmen der Erschließungsplanung einzuplanen. Die GeNo verpflichtet sich, die dann dafür erforderliche Fläche und die entsprechenden Nutzungsrechte grundbuchrechtlich zu sichern.

3. Sicherung der Durchfahrung zwischen Heizwerk (swb) und Großküche KBM

   Die Durchfahrmöglichkeit für Betriebsfahrzeuge der Ver- und Entsorgungsunternehmen (insbes. Müllfahrzeuge) sowie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in dem zwischen Heizwerk (swb) und Großküche KBM liegenden Bereich ist im Rahmen der Erschließungsplanung (vgl. § 4) zu planen, durch die GEG umzusetzen und durch die GeNo zu dulden. Die dauerhaft störungsfreie Nutzung dieser Flächen ist grundbuchlich zu sichern. Die Erhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht sowie die ggf. erforderliche technische Ausstattung (Schranke) und deren dauerhafte Unterhaltung sind durch die GeNo zu gewährleisten.

   Die Durchfahrmöglichkeit für Busse der BSAG in dem zwischen Heizwerk (swb) und Großküche KBM liegenden Bereich ist einschließlich der Anbindung an die Bismarckstraße im Rahmen der Erschließungsplanung (vgl. § 4) darzustellen und zu ermitteln. Die Umsetzung dieser für eine Buslinie ggf. notwendigen Maßnahmen erfolgt auf eigene Kosten durch den Grundstückseigentümer, sofern eine Buslinie eingerichtet wird. Die dauerhaft störungsfreie Nutzung dieser Flächen ist darüber hinaus grundbuchlich zu sichern.

4. Sicherung des östlich des Ärztehauses liegenden Gehrechtes für die Allgemeinheit

   Der Bebauungsplan setzt den Bereich zwischen dem Ärztehaus an der St.-Jürgen Straße und dem östlich davon zu errichtenden großen Klinikparkhaus als öffentliches Gehrecht für die Allgemeinheit fest. Die nördliche Grenze der mit dem Gehrecht zu belastenden Fläche wird durch die Grundstücksgrenze zum Betriebsgelände des KBM gebildet. Die GeNo wird den ungehinderten Übertritt auf ihr Betriebsgelände für Fußgänger an dieser Stelle dauerhaft ermöglichen und auf die Errichtung von Zäunen verzichten, sofern keine verkehrs- oder sicherheitstechnischen Aspekte entgegenstehen.

ENTWURF

§ 13

Regelung von Kostentragung zur Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Grünanlagen und Regelungen zu Bäumen

1. Herstellung der öffentlichen Grünanlagen

Die öffentlichen Grünanlagen sind möglichst frühzeitig unter Berücksichtigung der für private Baustelleneinrichtungen benötigten Flächen anzulegen. Die GEG verpflichtet sich, bis spätestens zur Übergabe des letzten Grundstücks die öffentlichen Grünanlagen fertigzustellen. Die Kosten für die Herstellung werden vollständig von der GEG getragen.

2. Kosten zur Unterhaltung der öffentlichen Grünanlagen und der Bäume

2.1 Die im Plangebiet herzustellenden öffentlichen Grünanlagen dienen der Allgemeinheit, darüber hinaus der Grünraumversorgung des Neuen Hulsberg-Viertels und den Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe als Außengelände sowie als Erholungsraum für Patienten und Besucher des KBM.

2.2 An die Gestaltung, Ausstattung und Funktionalität der öffentlichen Grünflächen werden von Seiten der GEG und SUBV Anforderungen gestellt, die zu Unterhaltungsbedarfen führen, die nicht vollständig durch den Umweltbetrieb Bremen geleistet werden können. Die Gestaltung der öffentlichen Grünanlagen wird über den Freianlagenwettbewerb unter Berücksichtigung der Errichtungs- und Folgekosten festgelegt.

2.3 Für die öffentlichen Grünflächen sowie für die darauf stehenden, zu erhaltenden Bäume wird die dauerhafte Unterhaltung folgendermaßen sichergestellt. Das Sondervermögen Infrastruktur, Teilbereich Grün Umweltbetrieb Bremen beteiligt sich anteilig mit einem Betrag in Höhe der jeweils geltenden Kostensätze der Pflegestufe 5, die im Jahr 2017 0,11 € netto pro m^2 Grünfläche betragen. Die darüber hinaus erforderliche Finanzierung, die voraussichtlich dem der Pflegestufe 1 entsprechenden Kostensatz (1,74 € netto pro m^2 Grünfläche im Jahr 2017) abzüglich dem durch das Sondervermögen Infrastruktur geleisteten Beitrag entsprechen wird (1,74 € abzüglich 0,11 € pro m^2 entspricht 1,63 € netto pro m^2 Grünfläche im Jahr.), wird durch die folgenden jährlichen Finanzierungsbeiträge geleistet:

- Die GeNo beteiligt sich anteilig mit einem jährlichen Betrag i.H.v. 4.500 € netto
- Die GEG beteiligt sich anteilig mit einem Betrag i.H. der Differenz aus den tatsächlich anfallenden Pflegekosten abzüglich der o.g. Kostenbeteiligung von Sondervermögen Infrastruktur, Teilbereich Grün Umweltbetrieb Bremen und der GeNo. Die GEG wird die Verpflichtung zur Beteiligung an den Quartiersverein übertragen, der diese durch die Mitgliedsbeiträge der zukünftigen Eigentümer refinanziert.

3. Regelungen zum Schutz von Bäumen

Der Bebauungsplan 2450 setzt ca. 100 Bäume als zu erhaltende Bäume auf öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen und auf privaten Grundstücken fest. Dabei handelt es sich um Bäume, die aufgrund Ihrer Art und Vitalität erhaltenswert sind und die aufgrund Ihrer Position mit großer Wahrscheinlichkeit erhalten werden können. Darüber hinaus sind ca. 50 Bäume sogenannte Grenzfälle, d.h. ihre Krone überschneidet sich mit geplanten Gebäuden oder Erschließungsflächen. Die zu erhaltenden älteren Bäume werden nach Abschluss der Baumaßnahme aufgrund der Stressphase während der Bauzeit (Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen, Gebäudeabrisse, Leitungsverlegungen, Baustelleneinrichtungen, Grundwasserabsenkungen, Kronenrückschnitte) eine besonders intensive Pflege benötigen. Daher verpflichtet sich die GEG zu einer ökologischen Baubegleitung (gemäß Anlage 10 „Merkblatt Baumschutz auf Bau-

ENTWURF

stellen“, herausgegeben durch die Naturschutzbehörde Bremen) bei der von ihr auf öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen durchzuführenden Maßnahmen. Zum Schutz der Bäume auf privaten Grundstücken wird die GEG die Käufer der Grundstücke im Kaufvertrag zu einer ökologischen Baubegleitung verpflichten.

4. Regelungen zu Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung

Bei der überwiegenden Zahl der im Plangebiet stehenden Bäume handelt es sich um Ersatzpflanzungen für frühere Fällungen, die nach § 9 Abs. 3 der Baumschutzverordnung unabhängig von ihrem tatsächlichen Stammumfang geschützt sind.

4.1 Die GEG wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse des freiraumplanerischen Wettbewerbes ein Gesamtkonzept für die Ersatzpflanzungen (Gehölzkonzept) vorlegen, das die öffentlichen Grünanlagen, die öffentlichen Straßenräume sowie die privaten Flächen berücksichtigt. Aus diesem muss ersichtlich werden, wie viele Bäume voraussichtlich innerhalb oder außerhalb des NHV ersetzt werden können und wie viele abgelöst werden müssen. Die Vorlage des Pflanzkonzeptes stellt neben der Vorlage des Bauplanungsrechtes die Voraussetzung für die Erteilung einer Fällgenehmigung dar. Falls vor der Vorlage des Pflanzkonzeptes einzelne Fällungen erforderlich sein sollten, ist die Gestattung gemäß § 6 der Baumschutzverordnung bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Zustimmung von SUBV Baumschutz und Stadtplanung zu etwaigen vorgezogenen Fällungen ist erforderlich.

4.2 Die GEG wird in Abstimmung mit SUBV eine Regelung treffen, welche es ihr ermöglicht, notwendige Baumfällungen zu beantragen und durchzuführen, ohne unmittelbar Ersatzpflanzungen vornehmen zu müssen (Stundung). Da die Ersatzpflanzungen teilweise auf privaten Grünflächen stattfinden sollen, die jedoch erst durch den jeweiligen Investor beplant und bebaut werden müssen, ist eine frühzeitige Ersatzpflanzung regelmäßig nicht möglich bzw. nicht sinnvoll. In der Regel sind auch auf öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen Ersatzpflanzungen erst möglich bzw. sinnvoll, wenn die Planung und die Baumaßnahmen abgeschlossen sind, da diese Baumaßnahmen wiederum eine unnötige Stressphase für die Ersatzpflanzungen bedeuten würden.
Zur Sicherung der Ansprüche ist SUBV berechtigt, von der GEG je gestundeter Ersatzpflanzung eine Sicherheit in Form einer Bürgschaft in Höhe der gemäß § 10 Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichszahlung bis zur tatsächlichen Durchführung der Ersatzpflanzung zu verlangen. Die Höhe der Ausgleichszahlung ist nach der durch die untere Naturschutzbehörde vorgegebenen Methodik durch die GEG zu berechnen, die Ersatzpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind durch die GEG zu dokumentieren. Die Bürgschaft ist nach Durchführung der Ersatzpflanzungen Zug um Zug an die GEG zurück zu geben. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sowie der Pflanzungen aller innerhalb und außerhalb des B-Plan-Gebietes notwendigen Ersatzpflanzungen legt die GEG eine Bilanz vor, aus der das dann noch ggf. zu zahlende Ersatzgeld hervorgeht. Die zu diesem Zeitpunkt noch bei SUBV vorliegenden Bürgschaften werden gegen Zahlung des ggf. notwendigen Ersatzgeldes an die GEG zurückgegeben.

Für Baumfällungen, die durch Investoren zu beantragen und durchzuführen sind, gelten die Regelungen entsprechend.

§ 14

Regelungen zu Spielplätzen

1. Verortung und Gestaltung von öffentlichen Kinderspielplätzen

In die im Plangebiet zu errichtenden öffentlichen Grünanlagen sollen Kinderspielplätze sowie generationsübergreifende Spiel- und Aktivitätsbereiche integriert werden. Die

ENTWURF

Verortung und Definition der wesentlichen Gestaltungsprinzipen, der Spielzwecke und des Flächenbedarfs für die Kinderspielplätze in den öffentlichen Grünanlagen ist Aufgabe des freiraumplanerischen Wettbewerbes. Die GEG verpflichtet sich, die Ergebnisse des freiraumplanerischen Wettbewerbes in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen, mit SJFIS, SKB sowie unter Beteiligung der Senatorin für Finanzen abzustimmen und umzusetzen.

2. Erfüllung der privaten Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen

2.1 Im gesamten Plangebiet soll die Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen nach § 8 Bremische Landesbauordnung und unter Berücksichtigung von § 3 Kinderspielflächengesetz teilweise durch Herstellung auf den Privatgrundstücken und im Übrigen durch finanzielle Beteiligung an vielfältigen und hochwertig ausgestatteten Kinderspielplätzen sowie altersunabhängigen Angeboten für Bewegung und Umwelterfahrung in den öffentlichen Grünanlagen erfüllt werden. Die GEG verpflichtet sich, diejenigen Investoren, für die gemäß Anlage 9 „Nachweis privater Kinderspielflächen“ keine Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielflächen auf dem eigenen Grundstück besteht oder auf deren Grundstück die gemäß Anlage 9 verpflichtend für Kinderspiel herzustellende Fläche geringer ist, als nach den Anforderungen nach §§ 2 bis 5 Kinderspielflächenortsgesetz, an der Errichtung, Ausstattung und Unterhaltung der Kinderspielplätze in den öffentlichen Grünanlagen des NHV finanziell zu beteiligen. Auf diese Weise erfolgt ein Nachweis der Spielflächen „auf den Baugrundstücken oder in deren Nähe“ gemäß § 1 Abs. 1 KinderspielplatzOG. Hierbei wird die GEG die Investoren verpflichten, für die auf privatem Grund fehlenden Flächen oder Flächenanteile (im Vergleich zu den Anforderungen nach § 8 Kinderspielflächenortsgesetz) einen einmaligen Geldbetrag in Höhe von 70 % des jeweils gesetzlich festgelegten Ablösebetrages pro m² Spielfläche (2017 beträgt die Höhe der Bemessungsgrundlage 143 € pro m²) an die GEG bzw. den Quartiersverein (vgl. § 10 Nr. 1.2) zu zahlen.

2.2 Der Grünordnungsplan sieht Multifunktionsflächen auch auf gemäß Bebauungsplan mit Gehrechten und Radfahrrechten belasteten privaten Grundstücksflächen vor. Die Gestaltung dieser Flächen und Konkretisierung der Nutzungen ist Aufgabe des freiraumplanerischen Wettbewerbes. Die GEG wird die Verpflichtung zur Herstellung der Flächen entsprechend dem Ergebnis des freiraumplanerischen Wettbewerbes an ihre Rechtsnachfolger weitergeben und diese zur grundbuchlichen Sicherung der Nutzungsrechte in Ergänzung zu der in § 15 geregelten Verpflichtung zur Sicherung als Geh- und Radfahrrecht verpflichten.

3. Fertigstellung und Finanzierung von Kinderspielplätzen

3.1 Die Fertigstellung der Kinderspielplätze in den öffentlichen Grünanlagen muss spätestens mit Übergabe des letzten Grundstücks durch die GEG abgeschlossen sein. Die Finanzierung erfolgt vollständig durch die GEG bzw. durch die gem. § 14 Nr. 2 von den Grundstückserwerbern zu leistenden Geldbeträge.

3.2 Auf Grundstücken, auf denen gemäß Anlage 9 die Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen nicht oder nur teilweise durch Herstellung von Kinderspielplätzen erbracht werden kann, ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung der Nachweis über die Zahlung der finanziellen Beteiligung gemäß § 14 Nr. 2.1 an die GEG. Die GEG verpflichtet sich, den zweckgebundenen Einsatz der Mittel sicherzustellen. Mit vollständiger Zahlung des v.g. Betrages und Nachweis der Mittelverwendung gegenüber SUBV gelten sämtliche Verpflichtungen des Investors aus § 8 BremLBO i.V.m. dem KiSpFlOG als erfüllt.

ENTWURF

§ 15

Regelungen zur Umsetzung der Geh-, Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechte

1. Zur Umsetzung der im Bebauungsplan 2450 eingetragenen Geh,- Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechte wird die GEG die grundbuchliche Sicherung einräumen und die Rechtsnachfolger wiederum zur grundbuchlichen Sicherung verpflichten. Darüber hinaus wird die GEG sicherstellen, dass die zum Betrieb des Krankhauses notwendigen Flächen und Anlagen (u.a. Leitungen) entlang der Grundstücksgrenze des KBM der GeNo/KBM uneingeschränkt zur Verfügung stehen, auch wenn diese Flächen und Anlagen auf zukünftig öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen.

2. Zugunsten des KBM sind östlich und südlich des ElKi sämtliche für die Feuerwehr zu Rettungs- und Löschzwecken notwendigen Aufstell- und Rüstflächen in geeigneter Weise gemäß „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen und zu sichern. Sofern es sich um private Grundstücke handelt, erfolgt die Sicherung durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch.

§ 16

Regelungen zum Denkmal-Ensembleschutzbereich

1. Historischer Zaun entlang der St.-Jürgen Straße

   Es ist planerisches Ziel, das Neue Hulsberg-Viertel stärker mit dem öffentlichen Raum der St.-Jürgen-Straße zu verbinden. Dazu ist es erforderlich, den historischen Zaun abschnittsweise zu öffnen; dies gilt mindestens im Bereich der mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit gesicherten Flächen. Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsleitfadens für die privaten Freiräume entsprechend § 3 Nr. 3 dieses Vertrages wird ein Vorschlag für die Lage und die Größe weiterer Öffnungen sowie für die Ausführungen als Tore erarbeitet und mit der Denkmalpflege und mit SUBV abgestimmt. Dieses ist durch die zukünftigen Grundstückseigentümer in ihrer Planung zu berücksichtigen. Die GEG wird hierzu im Kaufvertrag mit den zukünftigen Eigentümern eine entsprechende Regelung treffen. Abweichungen hiervon sind mit der Denkmalpflege und SUBV Stadtplanung abzustimmen.

2. Zugänglichkeit der Grünanlage

   Um die Erlebbarkeit der unter Denkmal-Ensembleschutz stehenden Grünanlage entlang der St. Jürgen Straße vor den historischen Gebäuden Haus 7 und Haus 8 auch für die Allgemeinheit zu ermöglichen, besteht seitens SUBV das Interesse, die Zugänglichkeit dieser Grünanlagen zu ermöglichen, sofern kein besonderer Hinderungsgrund z.B. durch ein hohes Schutzbedürfnis der beabsichtigten Nutzung besteht. Von zusätzlichen Einfriedungen ist abzusehen. Die GEG wird in Abstimmung mit SUBV die Zugänglichkeit der Grünanlagen als Bewertungskriterium in die Ausschreibung der historischen Gebäude Haus 7 und Haus 8 aufnehmen.

§ 17

Regelungen zum Klimaschutz

1. Gebäudehülle

   Neubauten und Bestandsgebäude im Neuen Hulsberg Viertel sind abhängig von der Nutzung, bezogen auf die aktuell gültige EnEV 2014, Stand 2016, mindestens in folgen-

ENTWURF

dem energetischen Standard zu realisieren. Die Kategorisierung der Bestandsgebäude als geschützt erfolgt durch Eintragung in die Denkmalschutzliste oder durch die Festlegung im Bebauungsplan 2450 als Erhaltungsbereich gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Neubau Wohnen	KFW-Effizienzhaus 40 $_{\text{EnEV 2014}}$
Neubau Gewerbe	KFW-Effizienzhaus 55 $_{\text{EnEV 2014}}$ gewerbliche Gebäude
Bestandsgebäude	EnEV 100 $_{\text{EnEV 2014}}$
Bestandsgebäude geschützt	EnEV $_{\text{EnEV 2014}}$

Die GEG verpflichtet sich, die Gebäude im Neuen Hulsberg-Viertel entsprechend diesen Mindeststandards errichten bzw. sanieren zu lassen. Der Nachweis kann durch die Förderzusage der KFW oder, sofern nicht gegeben, eine Bestätigung eines EnEV-Sachverständigen für energiesparendes Bauen oder, sofern nicht erforderlich, durch eine Bestätigung eines EnEV-Sachkundigen erfolgen. Die o.g. Standards gelten auch dann fort, wenn zum Zeitpunkt der Bauantragstellung zwischenzeitlich eine weitere Novellierung der EnEV in Kraft getreten ist, sofern die o.g. Standards nicht den Mindestanforderungen der dann gültigen EnEV entgegenstehen. Die GEG wird die Verpflichtungen im Rahmen der Kaufverträge an die Erwerber übertragen.

2. Wärmeversorgung

Im Neuen Hulsberg-Viertel sind die Voraussetzungen für eine zentrale Wärmeversorgung gegeben. Auf dem Gelände besteht bereits eine zentrale Wärmeversorgung.

Die GEG wird sicherstellen, dass das Neue Hulsberg-Viertel sowohl für die Übergangszeit als auch zukünftig zentral mit Wärme versorgt wird. Die GEG wird entsprechende Dienstleister im Rahmen der Erschließungsmaßnahme mit Errichtung und Betrieb der zentralen Wärmeversorgung beauftragen. Für den Anschluss der einzelnen Gebäude an die Wärmeversorgung sind die zukünftigen Grundstückseigentümer verantwortlich. Die GEG hat das Recht, im Rahmen der Grundstückskaufverträge einen Anschlusszwang der einzelnen Grundstücke an die zentrale Wärmeversorgung zu verlangen und dies grundbuchlich zu sichern.

3. Übergangszeit

Die GEG stellt der SWB oder einem anderen Versorgungsträger die vorhandene Infrastruktur zur Sicherstellung der Fernwärmeversorgung für den Bereich „Am Schwarzen Meer“ zur Verfügung. Die GEG wird die Installation temporärer Infrastruktur auf dem Gelände des Neuen Hulsberg-Viertels dulden, sofern zur Fernwärmeversorgung außerhalb des Geländes erforderlich.

GeNo/KBM ermöglichen der GEG für die Übergangszeit entweder die Nutzung der bestehenden bzw. provisorisch eingerichteten Wärmeverteileinrichtungen, soweit für die Wärmeversorgung innerhalb und außerhalb des Geländes erforderlich, auch dann, wenn diese nicht auf den der GEG übergebenen Grundstücken verlaufen, oder GeNo/KBM dulden die Installation temporärer Infrastruktur zu diesem Zwecke auf dem eigenen Grundstück durch die GEG. Bauart, Trassenverlauf etc. sind in diesem Fall einvernehmlich abzustimmen.

Für die Verbindung vom heutigen Fernwärmeübergabepunkt an der Bismarckstraße auf das Gelände des Neuen Hulsberg-Viertels sind darüber hinaus Leitungsrechte dauerhaft zu Gunsten der GEG auf dem KBM-Grundstück zu sichern, um die Option einer zukünftigen Wärmeversorgung von hier aus zu erhalten. Die GEG kann diese Leitungsrechte an einen Versorger übertragen und hierzu von GeNo/KBM verlangen, dass die Leitungs-

ENTWURF

rechte in die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des späteren Versorgers umgewandelt werden. Bauart und Trassenverlauf sind hierbei einvernehmlich abzustimmen und haben die vorhandene Infrastruktur angemessen zu berücksichtigen.

4. Zukünftige Wärmeversorgung

   Die GEG wird für das erschlossene Quartier Neues Hulsberg-Viertel zukünftig eine zentrale Wärmeversorgung mit reduzierten CO_2-Emissionen sicherstellen. In die Wärmeerzeugung für das Neue Hulsberg-Viertel ist vorzugsweise ein BHKW mit mindestens 500kW elektrischer Leistung zu integrieren. Bei Wahl einer technischen Alternative ist die nachhaltige Reduzierung der CO_2-Emmissionen in entsprechendem Umfang nachzuweisen. Nachweis und Berechnungsgrundlagen sind mit der Stadt Bremen abzustimmen. Die Anlage muss so rechtzeitig errichtet sein, dass die späteren Gebäude zum Zeitpunkt der Innutzungnahme versorgt werden können.

   Die GEG ist verpflichtet, im Bereich des Bebauungsplanes für die Heizzentrale eine im Hinblick auf Gasanschluss und Abgasführung geeignete Fläche in der erforderlichen Größe von rd. 250 m^2 zur Verfügung zu stellen, soweit dies für die Realisierung der zentralen Wärmeversorgung erforderlich ist. Die Verortung der Heizzentrale erfolgt im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen beim SUBV (Ref. 63. Stadtplanung und Ref. 21 Energie). Spätestens bis zur Ausschreibung des für die Unterbringung der Heizzentrale in Frage kommenden Grundstücks legt die GEG das Konzept zur zukünftigen Wärmeversorgung des Quartiers vor und stimmt dieses mit den zuständigen Stellen bei SUBV ab.

§ 18
Glockenspiel

1. Die GEG verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass das Glockenspiel vor Abbruch des Glockenturmes gesichert wird. Sie wird sicherstellen, dass es an geeigneter Stelle im NHV wieder aufgebaut bzw. eingebaut wird, soweit der Aufwand dafür verhältnismäßig ist.
   Die Verortung und der tatsächliche Einsatz des Glockenspiels (Spielplan) ist mit SUBV (Stadtplanung) abzustimmen. Dabei wird SUBV die senatorischen Behörden für Kultur und für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz einbeziehen. Es ist Aufgabe des freiraumplanerischen Qualifizierungsverfahrens, Vorschläge für die Unterbringung des Glockenspiels auf den öffentlichen Grünflächen zu erarbeiten. Für die GEG ist dieses Ergebnis nur umsetzbar, wenn das Glockenspiel zeitgleich mit der Widmung / Übergabe der öffentlichen Grünflächen in das Eigentum der Stadtgemeinde Bremen oder eines Dritten übergeht.

2. Die GEG wird im Vorfeld der Durchführung des wettbewerblichen Verfahrens zur Entwicklung eines Freiraumkonzeptes für die grüne Mitte mit SUBV abstimmen, welche Bedingungen an einen Wiedereinbau gestellt werden (Einbauhöhe, Ort bezogen auf akustische Wirkung etc.). Dabei wird SUBV die senatorischen Behörden für Kultur und für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz einbeziehen und bei Bedarf ein Immissionsschutzgutachten einzuholen.

ENTWURF

§ 19

Müllentsorgung

1. Die GEG ist verpflichtet, im Rahmen der Erschließungsplanung Vorschläge zu einem Müllkonzept, in dem auch die Standorte für Altglascontainer berücksichtigt werden, zu unterbreiten, und mit dem ASV und dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger für die Stadtgemeinde Bremen (ab 01.01.2018 „Die Bremer Stadtreinigung AöR“) abzustimmen, so dass die Belange der Entsorgungsbetriebe und des Straßenbaulastträgers berücksichtigt werden können. In der Regel sind auf den privaten Flächen durch die Investoren Bereitstellungsplätze für die Müllabholung, die durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug problemlos angefahren werden können, in ausreichender Anzahl und Größe vorzusehen und im Rahmen der individuellen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Investoren haben dabei darauf zu achten, dass in der Regel eine Aufstellung von Mülltonnen oder Schiebecontainern am Tag der Abholung auf privaten Flächen zu erfolgen hat und auf öffentlichen Flächen nur im begründeten Ausnahmefall geduldet wird, wenn hierdurch eine Einschränkung oder Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer nachweislich ausgeschlossen bleibt. Die Mindestdurchgangsbreite von 3,50 m auf den mit einem Geh- und Radfahrrecht belegten privaten Flächen ist in jedem Fall frei zu halten. Die davon abweichenden Gefäßpositionen von auf privaten Flächen liegenden Unterflurmüllsystemen bedürfen einer gesonderten Abstimmung durch die Investoren mit Entsorgung kommunal-Umweltbetrieb Bremen und dem ASV.

2. Für die im Nordosten des Plangebietes, südlich der alten Prof.-Hess Kinderklinik, verlaufende Privatstraße ist die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge dauerhaft störungsfrei zu gewährleisten und durch die Eintragung einer Dienstbarkeit in den jeweils beteiligten Grundbüchern zu sichern.

§ 20

Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses städtebaulichen Vertrages:

Anlage 1.1 : Produktliste
Anlage 1.2 : Weitere Informationen zu den Produkten (Seiten 1 bis 4)
Anlage 2: Wettbewerbe und Qualifizierungsverfahren
Anlage 3: Geplante Standorte für Kindertagesstätten und Grundschule
Anlage 4.1: Verfahren zur Vergabe an Baugemeinschaften
Anlage 4.2: Kriterien für die Vergabe an Baugemeinschaften
Anlage 4.3: Kriterien für die Vergabe an Mietgemeinschaften
Anlage 5: Aktivierung Erdgeschosszone
Anlage 6: Baumplan
Anlage 7: Stellplätze KBM
Anlage 8: Stellplatzzuordnung, Stand 07.12.2017
Anlage 9: Nachweis privater Kinderspielflächen
Anlage 10: Merkblatt Baumschutz auf Baustellen

ENTWURF

Bremen, den

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

_____

Bremen, den

Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG

_____

Bremen, den

Gesundheit Nord Grundstücks GmbH & Co. KG

_____

Bremen, den

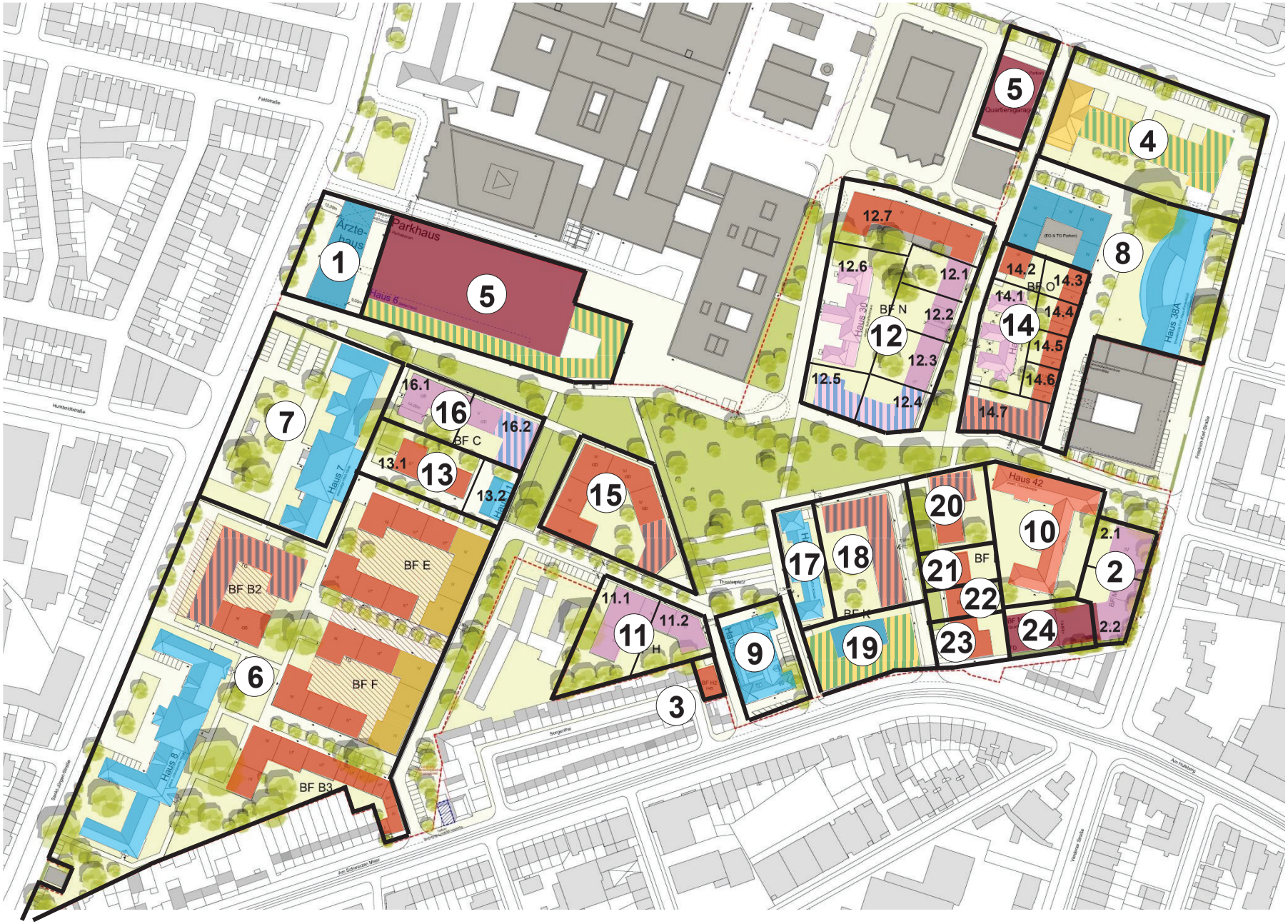
Gesundheit Nord gGmbH

_____

ENTWURF

Produktliste

Anlage 1.1



Legende:

- Hochgaragen
- Frei fin. Wohnen
- Baugemeinschaften
- soz. gef. Mietwohnen
- Nicht-Wohnnutzung
- Nicht-Wohnnutzung nur im EG

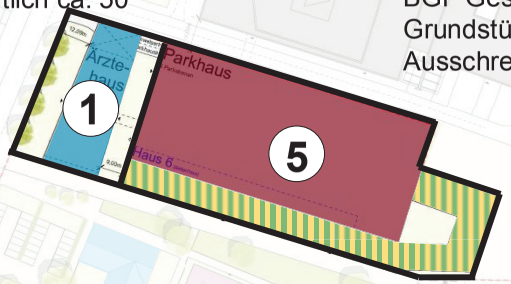
Umgrenzung Verkaufslos

Abgrenzung von Einzelverkäufen innerhalb eines Verkaufsloses

Baufeld 1

Nutzung: Ärztehaus
BGF: ca. 5.240 m² ≙ ca. 13 Nutzungseinheiten (Ø 400 m²)
Grundstücksfläche: 1.889 m²
Ausschreibung: Höchstgebotsausschreibung

Stellplätze Bedarf: voraussichtlich ca. 50
Stellplätze Angebot : 0



Baufeld 2

Nutzung: Wohnen Baugemeinschaft
BGF: ca. 3.740 m² ≙ ca. 36 Wohnungen (Ø 80 m²)
Grundstücksfläche: voraussichtlich ca. 1.680 m²
Ausschreibung: Festpreisausschreibung Baugemeinschaft

Stellplätze Bedarf: voraussichtlich ca. 14
Stellplätze Angebot : 0

Baufeld 3

Nutzung: Wohnen frei finanziert
BGF: ca. 440 m² ≙ ca. 4 Wohnungen (Ø 80 m²)
Grundstücksfläche: voraussichtlich ca. 230 m²
Ausschreibung: Konzeptausschreibung 10%-50% Konzeptanteil

Stellplätze Bedarf: voraussichtlich ca. 2
Stellplätze Angebot : 0

Baufeld 4

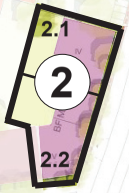
Nutzung: Wohnen öffentlich gefördert, EG Kita
BGF Wohnen: ca. 6.550 m²
≙ ca. 73 Wohnungen (Ø 63 m²)
BGF Kita: ca. 1.900 m² ≙ 6-gruppige Kita
(3 U3 (10) / 3 Ü3 (20) = 90 Kinder)
BGF Gesamt: ca. 8.450 m²
Grundstücksfläche: voraussichtlich ca. 7.150 m²
Ausschreibung: Konzeptausschreibung 50% Konzeptanteil

Stellplätze Bedarf: voraussichtlich ca. 41
Stellplätze Angebot: voraussichtlich ca. 15



Baufeld 5

Nutzung: Wohnen öffentlich gefördert, EG Nicht-Wohnen / Parkhäuser
BGF Wohnen: ca. 11.200 m² ≙ ca. 139 Wohnungen (Ø 63 m²)
BGF Nicht-Wohnen EG: ca. 1.600 m² ≙ ca. 4 Nutzungseinheiten (Ø 400 m²)
BGF Parkhäuser: ca. 34.680 m²
BGF Gesamt: ca. 47.480 m²
Grundstücksfläche: voraussichtlich ca. 9.550 m²
Ausschreibung: Konzeptausschreibung 10%-50% Konzeptanteil





Stellplätze Bedarf: voraussichtlich ca. 67 + Bedarf Klinikum
Stellplätze Angebot: 940 + ggf. Rückfallebene + Baufeld R

Legende:

- Hochgaragen
- Frei fin. Wohnen
- Baugemeinschaften
- soz. gef. Mietwohnen
- Nicht-Wohnnutzung
- Nicht-Wohnnutzung nur im EG

Umgrenzung Verkaufslos

Abgrenzung von Einzelverkäufen innerhalb eines Verkaufsloses

Information:
BGF-Angaben auf Basis der Grundflächen gemäß B-Plan (Datei SUBV vom 06.09.2016) und der gemäß B-Plan zulässigen Vollgeschosse sowie der dort mit „DG“ und „*“ gekennzeichneten Bereiche unter der Annahme BGF = Grundfläche * 0,66

Baufeld 6

Nutzung: Gewerbe im denkmalgeschützten Bestandsgebäude /
Wohnen frei finanziert und öffentlich gefördert, EG tw. Kita
BGF Gewerbe: ca. 10.930 m² ≙ voraussichtlich 1 Nutzungseinheit (z.B. Hotel)
BGF Wohnen öffentlich gefördert: ca. 7.420 m² ≙ ca. 92 Wohnungen (Ø 63 m²)
BGF Wohnen frei finanziert: ca. 23.990 m² ≙ ca. 234 Wohnungen (Ø 80 m²)
BGF Kita: ca. 1.300 m² ≙ 6-gruppige Kita
(3 U3 (10) / 3 Ü3 (20) = 90 Kinder)
BGF Gesamt: ca. 43.640 m²
Grundstücksfläche: voraussichtlich ca. 29.100 m²
Ausschreibung: Konzeptausschreibung 10%-50% Konzeptanteil

Stellplätze Bedarf:
voraussichtlich ca. 112
Stellplätze Angebot:
voraussichtlich ca. 223

Baufeld 7

Nutzung: Gewerbe im denkmalgeschützten Bestandsgebäude
BGF: ca. 6.450 m² ≙ ca. 16 Nutzungseinheiten (Ø 400 m²)
Grundstücksfläche: voraussichtlich ca. 8.050 m²
Ausschreibung: Konzeptausschreibung 50% Konzeptanteil

Stellplätze Bedarf: voraussichtlich
ca. 55
Stellplätze Angebot: voraussichtlich
ca. 28

Baufeld 8

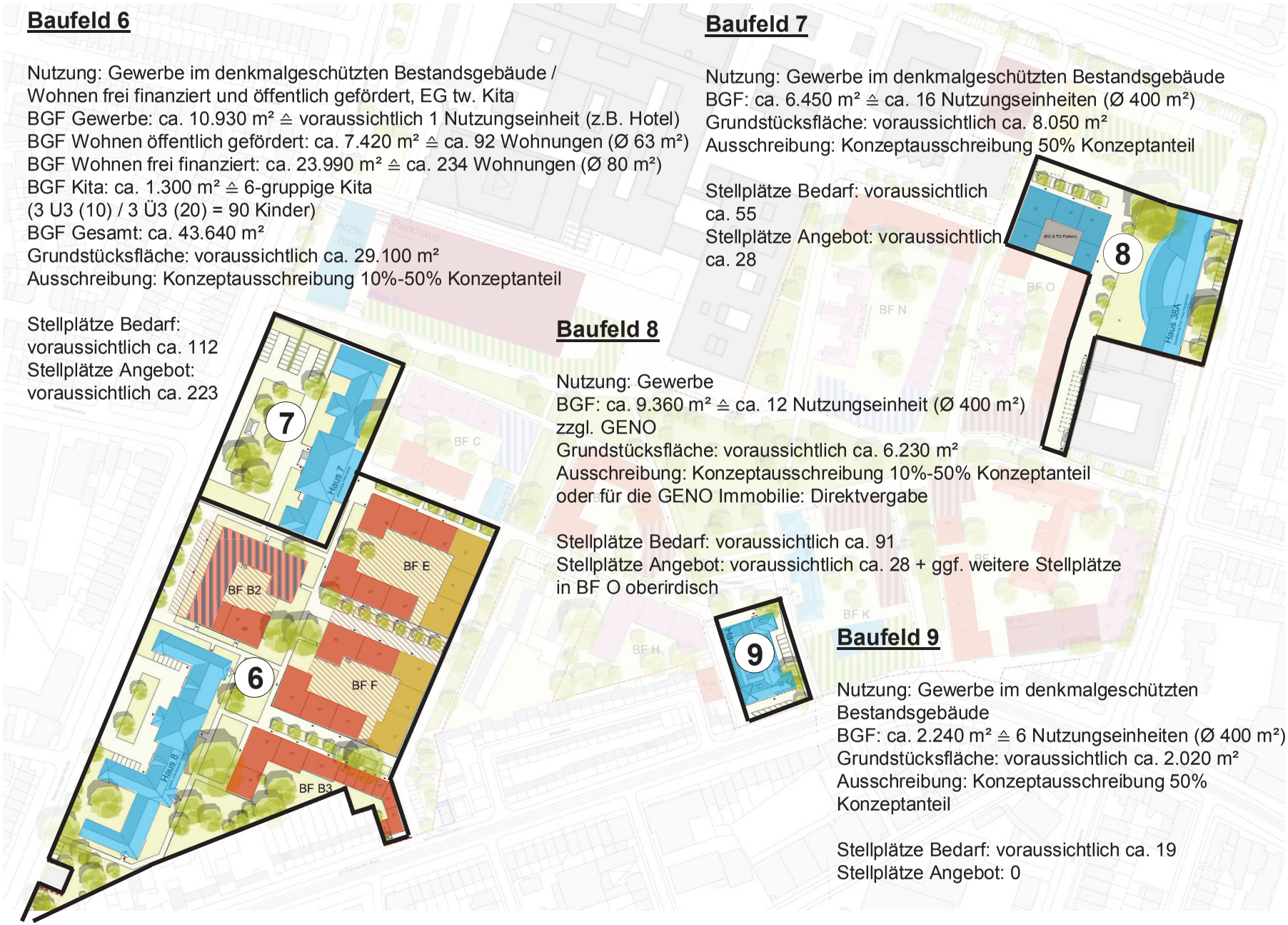
Nutzung: Gewerbe
BGF: ca. 9.360 m² ≙ ca. 12 Nutzungseinheit (Ø 400 m²)
zzgl. GENO
Grundstücksfläche: voraussichtlich ca. 6.230 m²
Ausschreibung: Konzeptausschreibung 10%-50% Konzeptanteil
oder für die GENO Immobilie: Direktvergabe

Stellplätze Bedarf: voraussichtlich ca. 91
Stellplätze Angebot: voraussichtlich ca. 28 + ggf. weitere Stellplätze
in BF O oberirdisch

Baufeld 9

Nutzung: Gewerbe im denkmalgeschützten
Bestandsgebäude
BGF: ca. 2.240 m² ≙ 6 Nutzungseinheiten (Ø 400 m²)
Grundstücksfläche: voraussichtlich ca. 2.020 m²
Ausschreibung: Konzeptausschreibung 50%
Konzeptanteil

Stellplätze Bedarf: voraussichtlich ca. 19
Stellplätze Angebot: 0



Legende:

- Hochgaragen
- Frei fin. Wohnen
- Baugemeinschaften
- soz. gef. Mietwohnen
- Nicht-Wohnnutzung
- Nicht-Wohnnutzung nur im EG

Umgrenzung Verkaufslos

Abgrenzung von Einzelverkäufen innerhalb eines Verkaufsloses

Information:
BGF-Angaben auf Basis der Grundflächen gemäß B-Plan (Datei SUBV vom 06.09.2016) und der gemäß B-Plan zulässigen Vollgeschosse sowie der dort mit „DG“ und „*“ gekennzeichneten Bereiche unter der Annahme BGF = Grundfläche * 0,66

Baufeld 10, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24

Nutzung: Kita, Wohnen frei finanziert und öffentlich gefördert,
Nicht-Wohnen, Parken
BGF Nicht-Wohnen (Haus 25): ca. 2.160 m²
BGF Kita: ca. 1.300 m² ≙ 6-gruppige Kita (3 U3 (10) / 3 Ü3 (20) = 90 Kinder)
BGF Wohnen frei finanziert: ca. 12.910 m² ≙ ca. 125 Wohnungen (Ø 80 m²)
BGF Wohnen öffentlich gefördert: ca. 3.590 m² ≙ ca. 44 Wohnungen (Ø 63 m²)
BGF Nicht-Wohnen: ca. 1.592 m² ≙ 1 Nahversorger und 1 weitere Nutzungseinheit (Ø 400 m²)
BGF Parken: ca. 3.880 m²
BGF Gesamt: ca. 25.810 m²
Grundstücksfläche: voraussichtlich ca. 13.430 m²
Ausschreibung: Konzeptausschreibung 10%-50% Konzeptanteil

Stellplätze Bedarf: voraussichtlich ca. 90
Stellplätze Angebot: voraussichtlich ca. 173

Baufeld 11

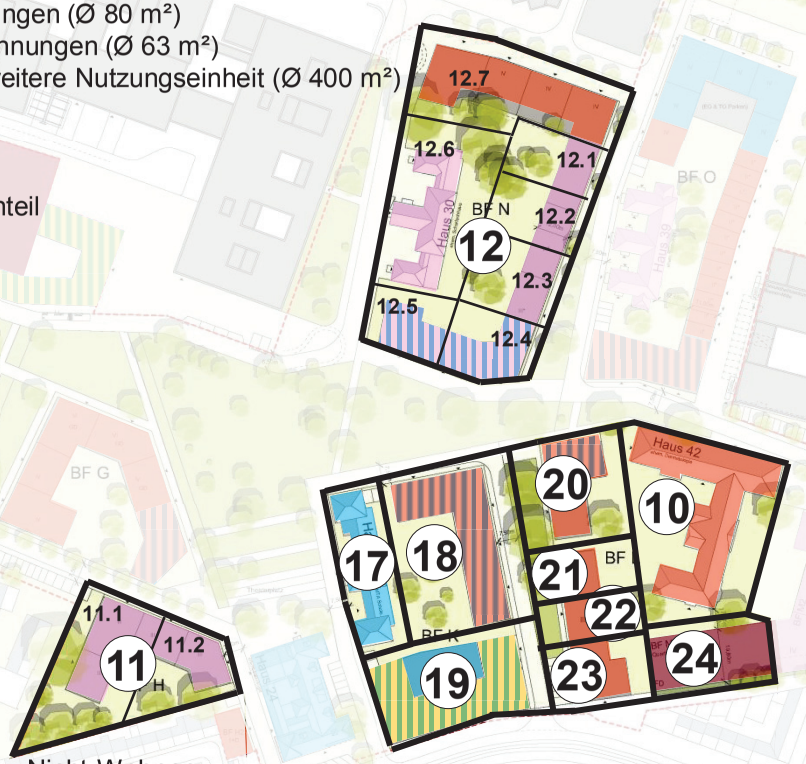
Nutzung: Wohnen Baugemeinschaft
BGF: 3.340 m² m² ≙ ca. 33 Wohneinheiten (Ø 80 m²)
Grundstücksfläche: voraussichtlich ca. 3.210 m²
Ausschreibung: Festpreisausschreibung Baugemeinschaft

Stellplätze Bedarf: voraussichtlich ca. 0, da autofrei
Stellplätze Angebot: 0

Baufeld 12

Nutzung: Wohnen Baugemeinschaft und frei finanziert, EG tw. Nicht-Wohnen
BGF Wohnen Baugemeinschaft: ca. 8.360 m² ≙ ca. 82 Wohnungen (Ø 80 m²)
BGF Wohnen frei finanziert: 4.940 m² ≙ ca. 48 Wohnungen (Ø 80 m²)
BGF Nicht-Wohnen: ca. 890 m² ≙ ca. 2 Nutzungseinheiten (Ø 400 m²)
BGF Gesamt: ca. 14.190 m²
Grundstücksfläche: voraussichtlich ca. 6.760 m²
Ausschreibung: Festpreisausschreibung Baugemeinschaft und Konzeptausschreibung 10%-50% Konzeptanteil

Stellplätze Bedarf: voraussichtlich ca. 60
Stellplätze Angebot: 0



Legende:

- Hochgaragen
- Frei fin. Wohnen
- Baugemeinschaften
- soz. gef. Mietwohnen
- Nicht-Wohnnutzung
- Nicht-Wohnnutzung nur im EG

Umgrenzung Verkaufslos

Abgrenzung von Einzelverkäufen innerhalb eines Verkaufsloses

Information:
BGF-Angaben auf Basis der Grundflächen gemäß B-Plan (Datei SUBV vom 06.09.2016) und der gemäß B-Plan zulässigen Vollgeschosse sowie der dort mit „DG“ und „*“ gekennzeichneten Bereiche unter der Annahme BGF = Grundfläche * 0,66

Baufeld 13

Nutzung: Wohnen frei finanziert, Gewerbe
BGF Wohnen: ca. 2.410 m² ≙ ca. 23 Wohneinheiten (Ø 80 m²)
BGF Gewerbe: ca. 660 m² ≙ ca. 2 Gewerbeeinheiten (Ø 400 m²)
BGF Gesamt: ca. 3.070 m²
Grundstücksfläche: voraussichtlich ca. 2.370 m²
Ausschreibung: Konzeptausschreibung 10%-50% Konzeptanteil

Stellplätze Bedarf: voraussichtlich ca. 15
Stellplätze Angebot: 0

Baufeld 14

Nutzung: Wohnen frei finanziert,
EG Nicht-Wohnen, Baugemeinsch.
BGF Wohnen frei fin.: ca. 5.180 m²
≙ ca. 51 Wohneinheiten (Ø 80 m²)
BGF Wohnen Baugemeinschaft:
ca. 1.350 m²
≙ ca. 12 Wohneinheiten (Ø 80 m²)
BGF Nicht-Wohnen: ca. 710 m²
≙ ca. 2 Gewerbeeinheiten (Ø 400 m²)
BGF Gesamt: ca. 7.240 m²
Grundstücksfläche: voraussichtlich ca. 4.830 m²
Ausschreibung: Konzeptausschreibung 10%-50% Konzeptanteil

Stellplätze Bedarf: voraussichtlich ca. 32
Stellplätze Angebot: 0

Baufeld 15

Nutzung: Wohnen frei finanziert, EG tw. Nicht-Wohnen
BGF Wohnen: ca. 9.830 m² ≙ ca. 96 Wohneinheiten (Ø 80 m²)
BGF Nicht-Wohnen: ca. 410 m² ≙ ca. 1 Nutzungseinheit (Ø 400 m²)
BGF Gesamt: ca. 10.240 m²
Grundstücksfläche: voraussichtlich ca. 3.630 m²
Ausschreibung: Konzeptausschreibung 10%-50% Konzeptanteil

Stellplätze Bedarf: voraussichtlich ca. 41
Stellplätze Angebot: 0

Baufeld 16

Nutzung: Wohnen Baugemeinschaft, EG tw. Nicht-Wohnen
BGF Baugemeinschaft: ca. 6.790 m² ≙ ca. 66 Wohneinheiten (Ø 80 m²)
BGF Nicht-Wohnen: ca. 500 m² ≙ ca. 1 Nutzungseinheit (Ø 400 m²)
BGF Gesamt: ca. 7.290 m²
Grundstücksfläche: voraussichtlich ca. 2.370 m²
Ausschreibung: Festpreisausschreibung Baugemeinschaft

Stellplätze Bedarf: voraussichtlich ca. 31
Stellplätze Angebot: 0

Legende:

- Hochgaragen
- Frei fin. Wohnen
- Baugemeinschaften
- soz. gef. Mietwohnen
- Nicht-Wohnnutzung
- Nicht-Wohnnutzung nur im EG

Umgrenzung Verkaufslos

Abgrenzung von Einzelverkäufen innerhalb eines Verkaufsloses

Information:
BGF-Angaben auf Basis der Grundflächen gemäß B-Plan (Datei SUBV vom 06.09.2016) und der gemäß B-Plan zulässigen Vollgeschosse sowie der dort mit „DG“ und „*“ gekennzeichneten Bereiche unter der Annahme BGF = Grundfläche * 0,66



Legende:

Architekten-Wettbewerb

Fassaden-Wettbewerb

Angemessenes Qualifizierungs-verfahren für den Neubaufall

* Nur für den Neubaufall Wohnen / Gewerbe

** Nur für den Fall der Herstellung als Parkhaus

Geplante Standorte für Kindertagesstätten

Anlage 3



Legende:

Geplante Standorte Kindertagesstätte

Kita-Gruppen im NHV Gesamt

18 Gruppen

(9 U3-Gruppen je 10 Kindern + 9 Ü3-Gruppen je 20 Kindern)

Annahme ca. 1.126 m² Nettogrundfläche bzw. ca. 1.300 m² BGF für eine 6-gruppige Kita

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen

Czekaj | 02.2017
0421/361-4028

Stufe 1 – Ausschreibung

Zeitraum

- 4 Monate

Veröffentlichung

- Newsletter: Koordinierungsstelle Baugemeinschaften
- Pressemeldung / Presseartikel über Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- Print / Web: Eigentümer/-in

Anforderungen an die Bewerbungen

Innerhalb der gesetzten Frist von ca. 4 Monaten sind die Gruppen (zu ca. 70% vollständig) aufgefordert, ein Angebot unter Berücksichtigung der folgenden Kriterien vorzulegen.

1. Bezeichnung der Wohngruppe, Namen und Anschrift der Mitglieder, Voraussetzung: ca. 70 % Vollständigkeit der Gruppe
2. Finanzierungskonzept
3. Organisationsform- / Eigentumsform und ErwerberInnen: z.B. GBR, GmbH, GmbH + Mietshaussyndikat, Verein + GmbH, Genossenschaft, Kommanditgesellschaft *(bevorzugt werden das Gemeinschaftsprojekt nachhaltig sichernde Rechtsformen)*
4. Nennung von 2 verantwortlichen AnsprechpartnerInnnen
5. Beschreibung des gemeinschaftlichen Wohnprojektes
6. Besonderheiten des Konzepts, zum Beispiel:
   - Architektur: Fassade, Grundriss oder und Freiraumgestaltung
   - Energetische Aspekte, ökologische Aspekte, Barrierefreiheit (falls Abweichung vom Standard)
   - Wohnen: Wohnungstypen (Größe), Wohngemeinschaften, Inklusion / Integration von Menschen mit Handicap o.ä.
   - Gemeinschaftsräume, Quartiersräume o.ä.
   - gewerbliche Nutzung / Dienstleistungen im Erdgeschoss
   - …

Abgabe der Bewerbung je 1 Exemplar

- Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- Eigentümer/in

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen

Czekaj | 02.2017
0421/361-4028

Auswahlverfahren

Um die Transparenz und Gleichbehandlung der Bietergemeinschaften zu gewährleisten, werden innerhalb einer Frist von ca. 1-2 Monaten die eingegangenen Bewerbungen vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr bewertet. Grundlage der Bewertung sind die Angaben zu den **Kriterien für die Vergabe eines Grundstücks an Baugemeinschaften** (Anlage 2) sowie eine persönliche Vorstellung des Konzepts und der Baugemeinschaft vor dem Auswahlgremium.

Sollte es mit der Baugemeinschaft, die den Zuschlag erhalten hat, innerhalb der 6 Monate nach Vergabe nicht zu einem Vertragsabschluss kommen, so obliegt es dem Eigentümer, das Grundstück entweder erneut für eine Baugemeinschaft auszuschreiben, anderweitig zu veräußern oder selbst zu bebauen.

Zeitraum

- ca. 2 Monate

Vorprüfung

- Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV) sowie Eigentümer/in überprüft die eingereichten Unterlagen auf Vollständigkeit und eine formale Erfüllung der Ausschreibungskriterien.

Auswahlgremium

- Besetzt mit: Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften (SUBV), Referat Planung (SUBV), Ortsamtsleitung/Ortsbeirat, Eigentümer/in
- Moderation: Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften (SUBV)
- Baugemeinschaftsprojekte stellen sich und ihr Konzept vor
- Entscheidung durch Auswahlgremium
- Termin: aktuelles Datum

Stufe 2 – Konkretisierung

Nach der Entscheidung schließt die **9-monatige Phase der Konkretisierung** an, die mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages endet. In dieser Zeit muss die Gruppe für ihre Planung eine verbindliche Klärung der baurechtlichen Zulässigkeit bzw. die Baufreigabe sowie einen verbindlichen Finanzierungsnachweis vorlegen.

Zeitraum

- 9 Monate (Beginn: Absendedatum des Vergabeschreibens)

Anforderungen

1. Konkretisierung des Architekturkonzeptes / Abstimmung des architektonischen Konzepts im Einvernehmen mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
2. Erstellen einer genehmigungsfähigen Planung / Einreichung eines Bauantrags
3. Vertragsgestaltung mit Eigentümer/in
4. Finanzierung / Finanzierungsnachweis
   Vor Vertragsabschluss ist ein vorläufiger Finanzierungsnachweis einzureichen. Die Lieferung des Objektes erfolgt zum Zeitpunkt des Eingangs der Kaufpreiszahlung auf das Konto des Eigentümers. Die Kaufpreisfinanzierung muss vor Vertragsabschluss sichergestellt sein. Die Kaufpreisfälligkeit wird im Kaufvertrag vereinbart.

5. Optional nach Absprache mit EigentümerIn: Anhandgabeverfahren:
   Bis zum Vertragsabschluss mit der Baugemeinschaft wird das Grundstück mit 2% des Kaufpreises durch Abschluss eines "bedingten Kaufvertrages" anhandgegeben. Das heißt: 1 Monat nach Vergabe an die Baugemeinschaft ist diese verpflichtet, 2% des Kaufpreises bei den Eigentümern zu hinterlegen. Mit Vertragsabschluss wird diese Summe verrechnet. Sollte die Baugemeinschaft innerhalb der 15 Monate nach Vergabe ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder die Kaufoption zurückziehen, verbleibt die anhandgegebene Summe bei den Eigentümern. (1 Monat nach Vergabe)

Projektüberwachung / Controlling nach Vergabe

Nach Vergabe an eine oder mehrere Baugemeinschaften werden Verfahrensablauf und Einhaltung des Zeitplans bis zur Unterzeichnung des Kaufvertrages im Turnus von 6-8 Wochen zwischen Baugemeinschaft / Mietgemeinschaft, Eigentümer/in und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr überprüft.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften | Gemeinschaftliches Wohnen
Czekaj | 07.12.2017
0421/361-4028

VERGABEKRITERIEN AN BAUGEMEINSCHAFTEN		PUNKTE
A	**FORMALE KRITERIEN – 50 %**	**50**
A.1	**Finanzierung** - Baugemeinschaft: tragfähiges Finanzierungskonzept - Mietgemeinschaft: Finanzierungszusage eines Investors	20
A.2	**Rechtliche Organisation** Das Gemeinschaftsprojekt sichernde Rechtsformen wie z.B.: - Genossenschaft - GmbH + Mietshaussyndikat - Kommanditgesellschaft - o.ä.	15
A.3	**Gruppe** - ca. 70 % Vollständigkeit der Gruppe	15
B	**GEMEINSCHAFTSKONZEPT – 25 %**	**25**
	- Ist die Gruppe belastbar, um ein Gemeinschaftsprojekt zu realisieren? - Sind Grundkenntnisse bezügl. planen, bauen, finanzieren vorhanden? - Baugemeinschaft: gibt es Kontakt zu Architekt oder Baubetreuer? - Gibt es Rollenverteilungen? (z.B. Finanzen, Recht, SprecherIn etc.) - Wie stellt sich die soziale Zusammensetzung der Gruppe dar?	
C	**BESONDERHEITEN* – 25 %**	**25**
	- Architektur - Nutzungen - Freiräume / Begegnungsflächen - Soziale Aspekte - Weitere Besonderheiten	
Gesamt		**100**

* Die unter "C" aufgeführten Besonderheiten sind Beispiele. Das bedeutet:

- Die inhaltliche Ausführung nur eines aber auch mehrerer eigener oder eines oder mehrerer der hier beispielhaft genannten Aspekte / Schwerpunkte sind zulässig
- Die inhaltliche Ausführung eines einzelnen Schwerpunkts kann bis zu 25 Punkte erreichen. Bei Ausführung mehrerer Themen findet eine Punkteteilung statt.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Czekaj | 07.12.2017
Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften | Gemeinschaftliches Wohnen 0421/361-4028

Erläuterungen der Vergabekriterien

A_ Formale Kriterien

A1_Finanzierung

Ein tragfähiges Finanzierungskonzept, Eigenkapital (Baugemeinschaft) und / oder die Zusage eines Investors (Mietgemeinschaft) sind zu erfüllende Grundvoraussetzungen. Folglich wird auf eine schlüssige und überzeugende Darstellung einer Finanzierung Wert gelegt. Eine Nachweispflicht ist zum Zeitpunkt der Bewerbung nicht erforderlich, muss aber in den ersten 9 Monaten nach Vergabe des Grundstücks erfolgen. Andernfalls kann die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften (SUBV) in Absprache mit dem Eigentümer / der Eigentümerin das Grundstück an eine andere Baugemeinschaft bzw. Mietgemeinschaft in Kooperation mit einem Finanzierungsträger vergeben.

A2_Rechtsform

Favorisiert wird eine langfristige Sicherung der Gemeinschaftsprojekte über die Rechtsformen Genossenschaft, GmbH (GmbH & Co. KG oder Mietshaussyndikatsbeteiligung) oder andere. Diese Rechtsformen stellen gegenüber anderen wie Wohneigentümergemeinschaft (WEG) , der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GBR) o.ä. sicher, dass der Charakter des gemeinschaftlichen Wohnens auch mit einem Ausscheiden einzelner oder mehrerer Personen nachhaltig Bestand hat.

A3_Gruppe

Eine Vollständigkeit der Gruppe zu ca. 70% ist erforderlich, da andernfalls die Beurteilungsgrundlage für A1, A2 und B nicht gegeben ist.

B_Gemeinschaftskonzept

Neben der nachhaltigen Sicherung des Gemeinschaftscharakters mittels Faktoren wie Finanzierung und Rechtsform, sind weiche Faktoren wie das Gemeinschaftskonzept ein weiterer wichtiger Baustein bei der Vergabeentscheidung. Für die Beurteilung des Gemeinschaftskonzepts und der Gruppe ist eine persönliche Vorstellung vor einem Auswahlgremium Bestandteil des Vergabeverfahrens.

C_ Besonderheiten

Anders als bei A_ und B_ sind Aussagen zu C_ *nicht verpflichtend*. Es können einer / mehrere eigene Schwerpunkte inhaltlich ausgeführt oder aus den unter "C" beispielhaft genannten gewählt werden. Eine Gruppe, die Konzepte zu den hier beispielhaft aufgeführten Kriterien wie *Architektur, Nutzungen, Freiräume / Begegnungsflächen* und *soziale Aspekte* vorlegt, hilft dem Auswahlgremium bei der Vergabeentscheidung. Ein ausformuliertes Architekturkonzept oder die Gestaltung von Freiräumen versinnbildlichen eine gemeinschaftliche Nutzung und helfen bei einer Vergabeentscheidung. Ebenso Aussagen zu Nutzungen, wie z.B. einer Dienstleistungsnutzung im EG (soweit nach B-Plan zulässig) oder Quartiersräumen oder auch der Diversität einer Gruppe (Mehrgenerationen, Menschen mit Handicap, Migrationshintergrund etc.) tragen zu einer Charakterisierung eines Projektes bei.
Die hier aufgeführten Beurteilungskriterien sind zentrale Bereiche und Themen von Baugemein-

schaftsgruppen. Darüber hinaus kann es Besonderheiten geben, die ein Projekt auszeichnen wie z.B. energetische Konzepte oder solche zur Barrierefreiheit, die die gesetzlichen Vorgaben übertreffen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften | Gemeinschaftliches Wohnen

Czekaj | 07.12.2017
0421/361-4028

VERGABEKRITERIEN AN MIETGEMEINSCHAFTEN		PUNKTE
A	**FORMALE KRITERIEN – 50 %**	**50**
A.1	**Finanzierung** - Mietgemeinschaft: Finanzierungszusage eines Investors	20
A.2	**Vorgaben <u>Mietgemeinschaften</u>** - mind. 25% der vermietbaren Wohnfläche wird als Wohnraum im Programm der sozialen Wohnraumförderung hergestellt - Kooperationsvertrag über Nachbelegung, Mietzinserhöhung, Gebäude und Freiflächennutzung sowie Vorkaufsrecht der Gruppe bei Verkauf des Objekts	15
A.3	**Gruppe** - ca. 70 % Vollständigkeit der Gruppe	15
B	**GEMEINSCHAFTSKONZEPT – 25 %**	**25**
	- Ist die Gruppe belastbar, um ein Gemeinschaftsprojekt zu realisieren? - Gibt es Rollenverteilungen? (z.B. SprecherIn etc.) - Wie stellt sich die soziale Zusammensetzung der Gruppe dar? - Laufzeit des Kooperationsvertrages mind. 20 Jahre - Gesicherte Kommunikationsstruktur zwischen den Vertragspartnern - Mitspracherecht bei der Planung des Gebäudes und der Freiflächen	
C	**BESONDERHEITEN* – 25 %**	**25**
	- Architektur - Nutzungen - Freiräume / Begegnungsflächen - Soziale Aspekte - Weitere Besonderheiten	
Gesamt		**100**

* Die unter "C" aufgeführten Besonderheiten sind Beispiele. Das bedeutet:

- Die inhaltliche Ausführung nur eines aber auch mehrerer eigener oder eines oder mehrerer der hier beispielhaft genannten Aspekte / Schwerpunkte sind zulässig
- Die inhaltliche Ausführung eines einzelnen Schwerpunkts kann bis zu 25 Punkte erreichen. Bei Ausführung mehrerer Themen findet eine Punkteteilung statt.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Czekaj | 07.12.2017
Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften | Gemeinschaftliches Wohnen 0421/361-4028

Erläuterungen der Vergabekriterien

A_ Formale Kriterien

A1_Finanzierung

Ein tragfähiges Finanzierungskonzept und die Zusage eines Investors sind zu erfüllende Grundvoraussetzungen. Folglich wird auf eine schlüssige und überzeugende Darstellung einer Finanzierung Wert gelegt. Eine Nachweispflicht ist zum Zeitpunkt der Bewerbung nicht erforderlich, muss aber in den ersten 9 Monaten nach Vergabe des Grundstücks erfolgen. Andernfalls kann die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften (SUBV) in Absprache mit dem Eigentümer / der Eigentümerin das Grundstück an eine andere Baugemeinschaft bzw. Mietgemeinschaft in Kooperation mit einem Finanzierungsträger vergeben.

A2_Rechtsform

Hier gelten die Bestimmungen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Bremen.

A3_Gruppe

Eine Vollständigkeit der Gruppe zu ca. 70% ist erforderlich, da andernfalls die Beurteilungsgrundlage für A1, A2 und B nicht gegeben ist.

B_Gemeinschaftskonzept

Neben der nachhaltigen Sicherung des Gemeinschaftscharakters mittels Faktoren wie Finanzierung und Rechtsform, sind weiche Faktoren wie das Gemeinschaftskonzept ein weiterer wichtiger Baustein bei der Vergabeentscheidung. Für die Beurteilung des Gemeinschaftskonzepts und der Gruppe ist eine persönliche Vorstellung vor einem Auswahlgremium Bestandteil des Vergabeverfahrens.

C_ Besonderheiten

Anders als bei A_ und B_ sind Aussagen zu C_ *nicht verpflichtend*. Es können einer / mehrere eigene Schwerpunkte inhaltlich ausgeführt oder aus den unter "C" beispielhaft genannten gewählt werden. Eine Gruppe, die in Kooperation mit einem Investor Konzepte zu den hier beispielhaft aufgeführten Kriterien wie *Architektur, Nutzungen, Freiräume / Begegnungsflächen* und *soziale Aspekte* vorlegt, hilft dem Auswahlgremium bei der Vergabeentscheidung. Ein ausformuliertes Architekturkonzept oder die Gestaltung von Freiräumen versinnbildlichen eine gemeinschaftliche Nutzung und helfen bei einer Vergabeentscheidung. Ebenso Aussagen zu Nutzungen, wie z.B. einer Dienstleistungsnutzung im EG (soweit nach B-Plan zulässig) oder Quartiersräumen oder auch der Diversität einer Gruppe (Mehrgenerationen, Menschen mit Handicap, Migrationshintergrund etc.) tragen zu einer Charakterisierung eines Projektes bei.
Die hier aufgeführten Beurteilungskriterien sind zentrale Bereiche und Themen von Bau- und Mietgemeinschaftsgruppen. Darüber hinaus kann es Besonderheiten geben, die ein Projekt auszeichnen wie z.B. energetische Konzepte oder solche zur Barrierefreiheit, die die gesetzlichen Vorgaben übertreffen.

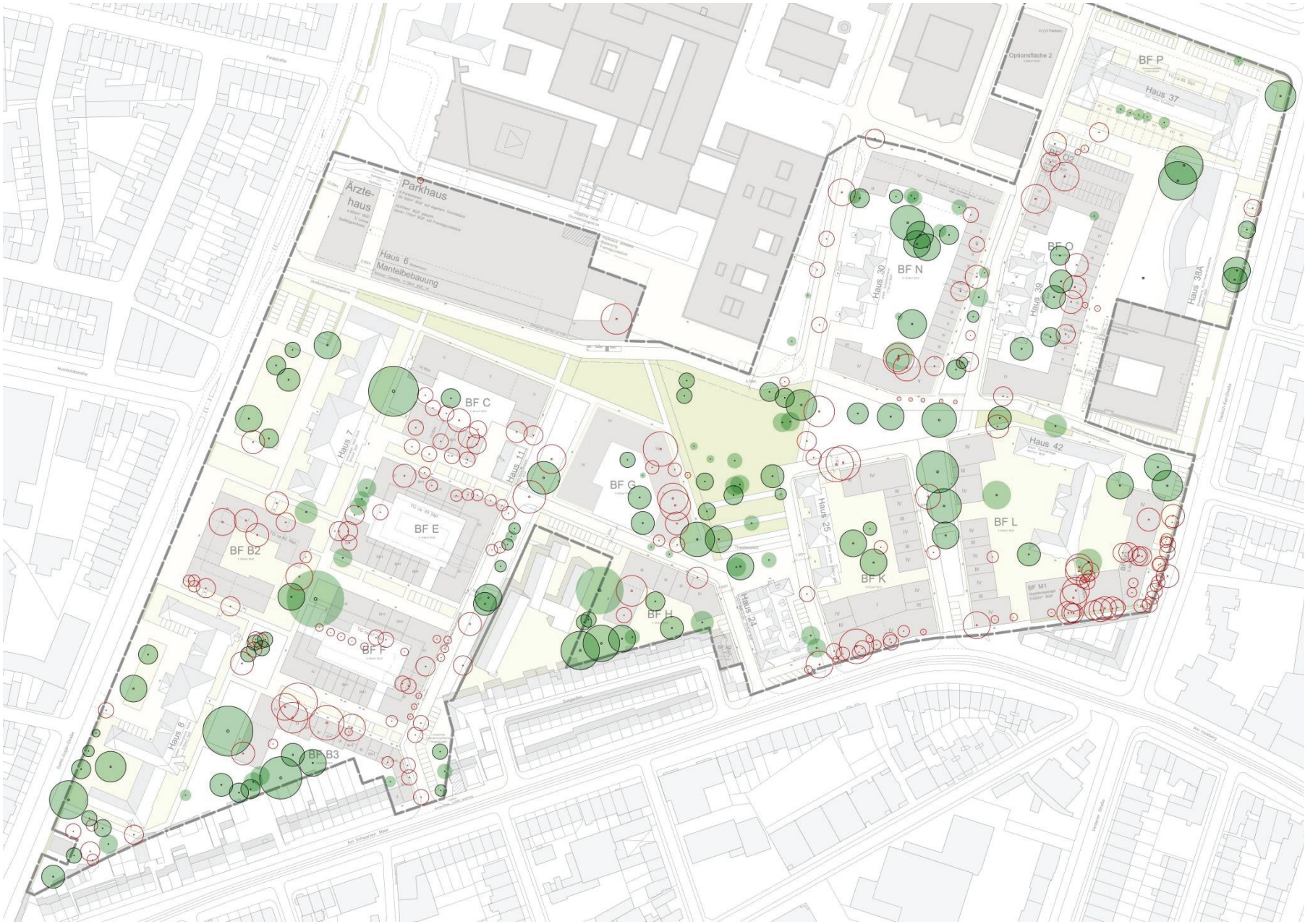


Legende:

mögl. Standort für öffentlichkeits-wirksame Nutzungen im EG

(Konzepte mit einer öffentlichkeits-wirksamen Nutzung im EG werden besser bewertet als solche ohne)

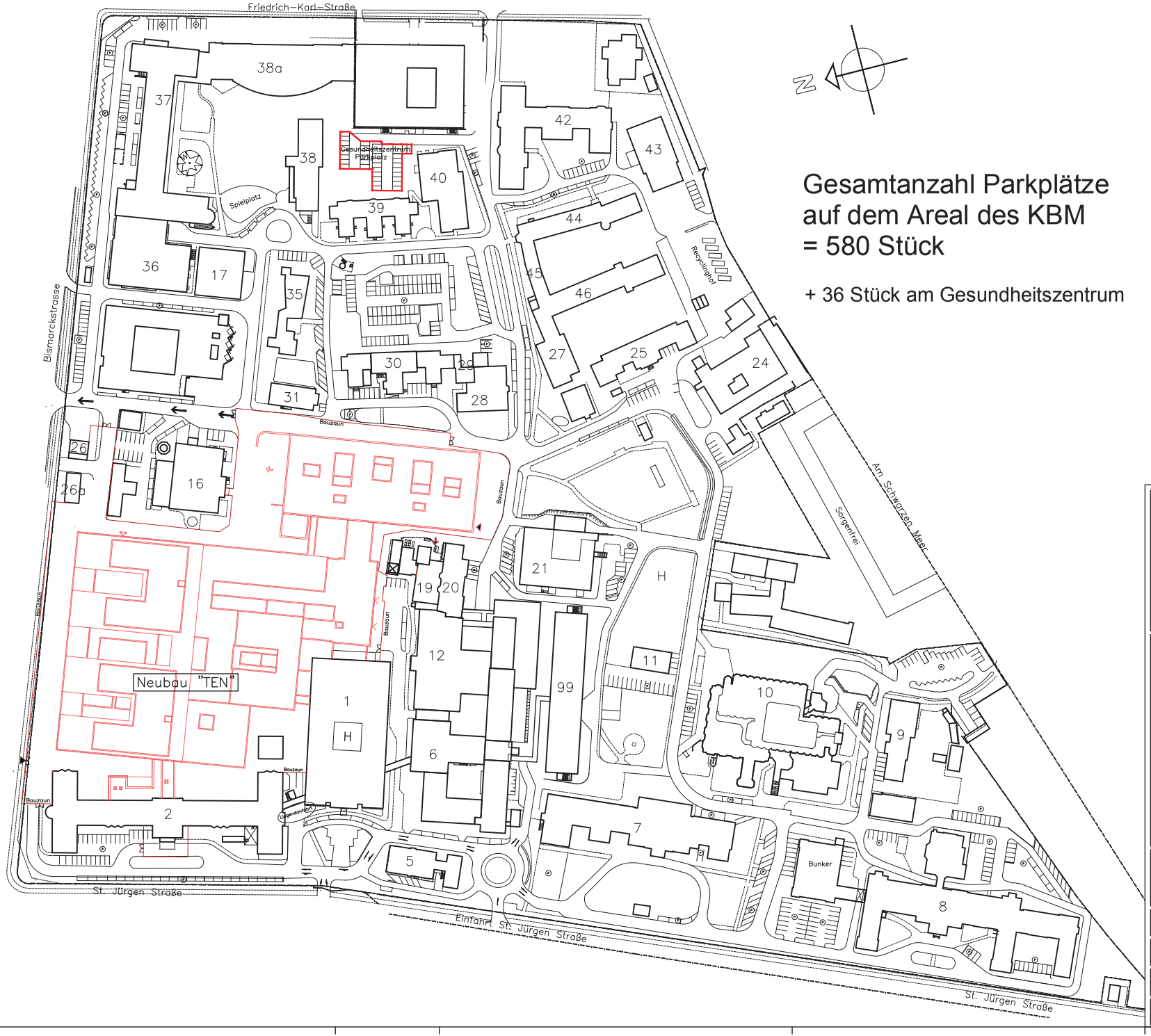
Info: öffentlichkeits-wirksame Nutzungen im EG gemäß B-Plan



Legende:

- Zum Erhalt gemäß B-Plan festgesetzt ca. 100 Bäume
- Sofern möglich zu erhalten / Grenzfall ca. 50 Bäume
- Baumfällung ca. 200 Bäume

Anlage 7 - Bestand KBM



Gesamtanzahl Parkplätze
auf dem Areal des KBM
= 580 Stück

+ 36 Stück am Gesundheitszentrum

1 ZOP (Zentrale Aufnahme und –OP)
1a Notstromgebäude ZOP
2 Klinik für Innere Medizin

5 Verwaltung (externe Einrichtungen)

6 Chirurgie – HNO (Zentralgebäude)
7 CAFE 2000, Krankenpflegeschulen
8 Augenklinik/Urologie
9 Pharmakologie/DNA/Hygiene
9a Transportdienste
10 Frauenklinik / Dermatologie / Plast. Chirurgie

11 Betriebsrat

12 Radiologie

15 Küche
16 Heizwerk
16a Dampfzentrale
17 Zytostase

19 Magnet–Resonanz–Diagnostik
20 ---

21 ehm. HNO (Archiv–/ Lagerfläche)
24 Pathologie/Rechtsmedizin
25 Verwaltung (MTA–Schulen), ASiTD
26 leerstehend
26a BPM Besprechung

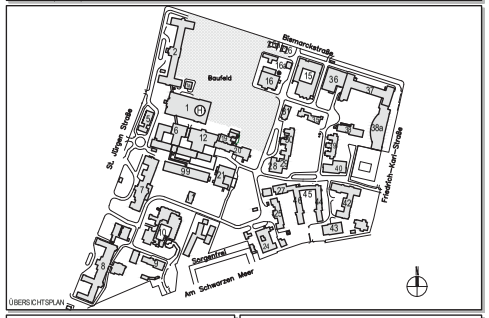
27 Mehrzwecksaal (gesperrt)
28 Werkstätten
29 Werkstätten
30 Werkstätten/Transportdienst
31 BPM

35 Kirche
36 Kinderchirurgie
37 Prof. Hess Kinderklinik
38 Gebäude leerstehend
38a Neubau Kinderklinik
39 TSZ, Verwaltung Apotheke

40 Apotheke
42 Verwaltung, Poststelle, IBF, PAZ
43 Lager
44 ---
45 ---
46 ---

99 Modulbau: Interim Pflege

INDEX	DATUM	NAME	ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSPLAN

GESUNDHEIT NORD
KLINIKVERBUND BREMEN

GESCHÄFTSBEREICH TECHNIK UND GEBÄUDEMANAGEMENT
GEBÄUDEVERWALTUNG UND INVESTITIONSPLANUNG BAU

GESUNDHEIT NORD KLINIKVERBUND BREMEN
KLINIKUM BREMEN OST
ZURICHER STRASSE 40
28325 BREMEN

FON 0421 408 65001
FAX 0421 408 65205

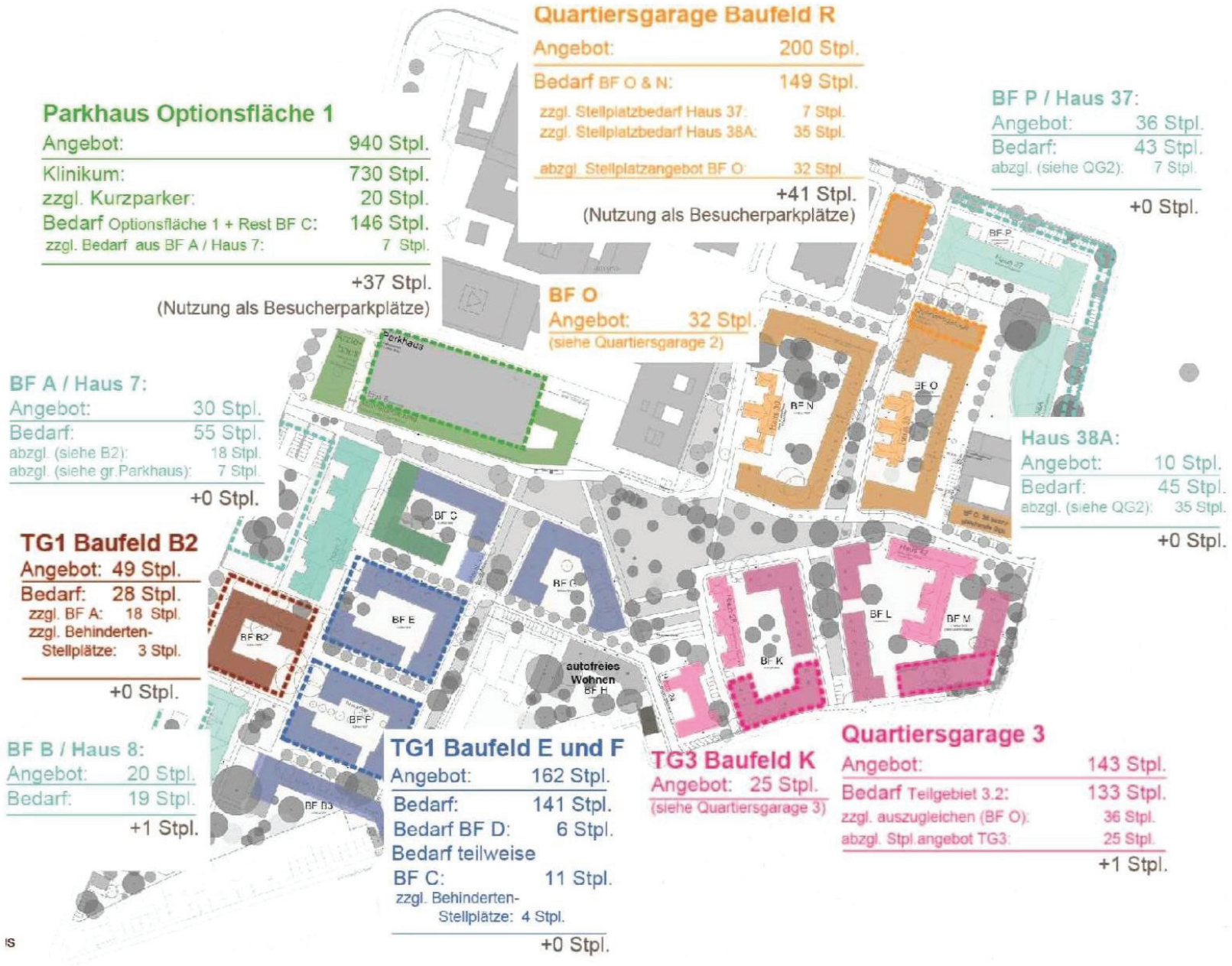
KLINIKUM BREMEN MITTE

PROJEKTBEZEICHNUNG
Lageplan Verkehrszeichen

PLANINHALT
Parkplätze nach Baustelleneinrichtung

PROJEKTNR.

MASSSTAB	1:1000	DATEINAME	47-Plan beim sc. Radel Verkehrszeichen.dwg	GEZEICHNET	Jby	GESEHEN
DATUM	2.10.2017	LAYOUT	A1Q 1:1 BB	PLAN-NR.	47-LP-V	


Quartiersgarage Baufeld R
Angebot: 200 Stpl.
Bedarf BF O & N: 149 Stpl.
zzgl. Stellplatzbedarf Haus 37: 7 Stpl.
zzgl. Stellplatzbedarf Haus 38A: 35 Stpl.
abzgl. Stellplatzangebot BF O: 32 Stpl.
+41 Stpl.
(Nutzung als Besucherparkplätze)
Parkhaus Optionsfläche 1
Angebot: 940 Stpl.
Klinikum: 730 Stpl.
zzgl. Kurzparker: 20 Stpl.
Bedarf Optionsfläche 1 + Rest BF C: 146 Stpl.
zzgl. Bedarf aus BF A / Haus 7: 7 Stpl.
+37 Stpl.
(Nutzung als Besucherparkplätze)
BF O
Angebot: 32 Stpl.
(siehe Quartiersgarage 2)
BF P / Haus 37:
Angebot: 36 Stpl.
Bedarf: 43 Stpl.
abzgl. (siehe QG2): 7 Stpl.
+0 Stpl.
BF A / Haus 7:
Angebot: 30 Stpl.
Bedarf: 55 Stpl.
abzgl. (siehe B2): 18 Stpl.
abzgl. (siehe gr.Parkhaus): 7 Stpl.
+0 Stpl.
Haus 38A:
Angebot: 10 Stpl.
Bedarf: 45 Stpl.
abzgl. (siehe QG2): 35 Stpl.
+0 Stpl.
TG1 Baufeld B2
Angebot: 49 Stpl.
Bedarf: 28 Stpl.
zzgl. BF A: 18 Stpl.
zzgl. Behinderten-Stellplätze: 3 Stpl.
+0 Stpl.
BF B / Haus 8:
Angebot: 20 Stpl.
Bedarf: 19 Stpl.
+1 Stpl.
TG1 Baufeld E und F
Angebot: 162 Stpl.
Bedarf: 141 Stpl.
Bedarf BF D: 6 Stpl.
Bedarf teilweise BF C: 11 Stpl.
zzgl. Behinderten-Stellplätze: 4 Stpl.
+0 Stpl.
TG3 Baufeld K
Angebot: 25 Stpl.
(siehe Quartiersgarage 3)
Quartiersgarage 3
Angebot: 143 Stpl.
Bedarf Teilgebiet 3.2: 133 Stpl.
zzgl. auszugleichen (BF O): 36 Stpl.
abzgl. Stpl.angebot TG3: 25 Stpl.
+1 Stpl.
Parkhaus
BF N
BF O
BF P
BF C
BF E
BF B2
BF F
BF B3
BF K
BF L
BF M
autofreies Wohnen BF H

Nachweis privater Kinderspielflächen

Anlage 9



Legende:

Innenhöfe, in denen jeweils ca. 250 m² Spielflächen nachgewiesen werden müssen*

* Annahmen gemäß GOP; die Angaben beziehen sich auf die Innenhöfe, unabhängig von den Eigentums-verhältnissen; die notwendigen Restspielflächen werden auf den öffentlichen Flächen nach-gewiesen.

Der Senator
für Umwelt, Bau und Verkehr
- Naturschutzbehörde -

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Freie Hansestadt Bremen

Merkblatt Baumschutz auf Baustellen

Sehr geehrte Bauherrin,
sehr geehrter Bauherr,

Sie haben die Absicht, auf Ihrem Grundstück Baumaßnahmen durchzuführen. Die dabei erforderlichen Arbeiten können zu Schäden an Bäumen und Sträuchern führen, die bei sachgemäßer Baustelleneinrichtung und überlegtem Bauablauf oftmals vermieden werden können. In vielen Fällen kann wertvoller Gehölzbestand auf dem Grundstück erhalten werden, wenn er mit geeigneten Maßnahmen vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb oder durch das Bauvorhaben selber geschützt wird.

Bäume erfüllen vielfältige Funktionen zum Erhalt der Lebensgrundlagen, indem sie u. a. Staub binden, Schatten spenden, vor Wind schützen, das Kleinklima verbessern, Lebensraum für Tiere bieten und insbesondere Ihren Garten und das Stadtbild verschönern.

Wenn Sie das Glück haben, ein Grundstück mit Bäumen und Sträuchern zu besitzen, liegt es daher sicherlich in Ihrem persönlichen Interesse, diesen Gehölzbestand langfristig zu erhalten.

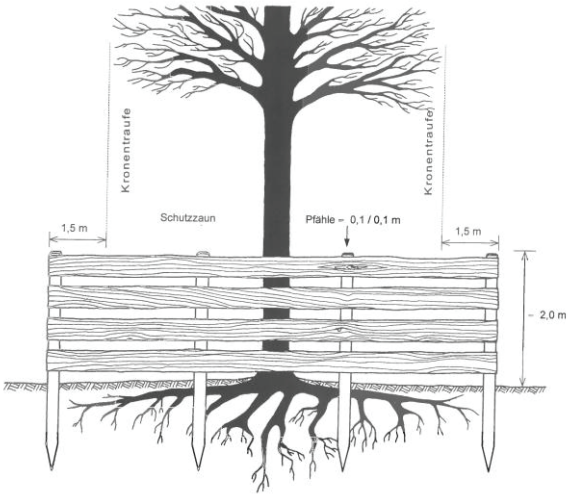
Wir möchten Ihnen im Folgenden einige **Hinweise** geben, deren Beachtung **zum Schutz von Gehölzen** hilfreich ist.

Die häufigsten Schäden werden von
- Bodenverdichtungen durch schwere Fahrzeuge und das Lagern von Baustoffen,
- Bodenversiegelung (z.B. durch Pflasterung),
- Bodenauf- bzw. -abtrag,
- Baugruben und Gräben,
- Grundwasserabsenkung sowie
- mechanischen Beschädigungen durch Abreißen von Rinde, Ästen oder Wurzeln

hervorgerufen.

Die preiswerteste und wirkungsvollste Schutzmaßnahme besteht im **Einhalten ausreichender Abstände**. Dazu ist der gesamte Wurzelbereich der Bäume (mindestens die Bodenoberfläche unter der Krone, der sogenannte Kronentraufenbereich, möglichst aber zzgl. 1,5m zu allen Seiten) mit einem stabilen Zaun vor Auswirkungen der Baumaßnahme zu sichern (siehe Bild 1).

Bild 1: Schutz des Wurzelbereiches durch ortsfesten Zaun



Ist die unbefestigte Bodenoberfläche kleiner als der Wurzelbereich, muss der Zaun den gesamten Bereich der offenen Bodenfläche absichern

Mechanische Beschädigungen

Gegen mechanische Beschädigungen von Rinde, Ästen und Wurzeln hilft der stabile Zaun. Ist dies aus Platzgründen nicht in vollem Umfang möglich, ist der Stamm mit einer Bohlen- bzw. Gummiummantelung zu schützen (Bild 2). Gefährdete Äste sollten ggf. hochgebunden werden.

Bodenverdichtung

Ist es unvermeidbar, dass der Wurzelbereich der Bäume vorübergehend befahren oder durch Materialablagerungen belastet wird, so sollte er vorher mit einer Kiesschicht und mit Bohlenauflagen (Bilder 2 und 3) geschützt werden.

Bild 2: Schadensbegrenzung bei zwingend notwendigem Befahren des Wurzelbereiches und sonstiger befristeter Belastung
Nur nach besonderer Erlaubnis! Stammschutz ist Pflicht, aber nicht ausreichend bei Baumaßnahmen innerhalb der Kronentraufe

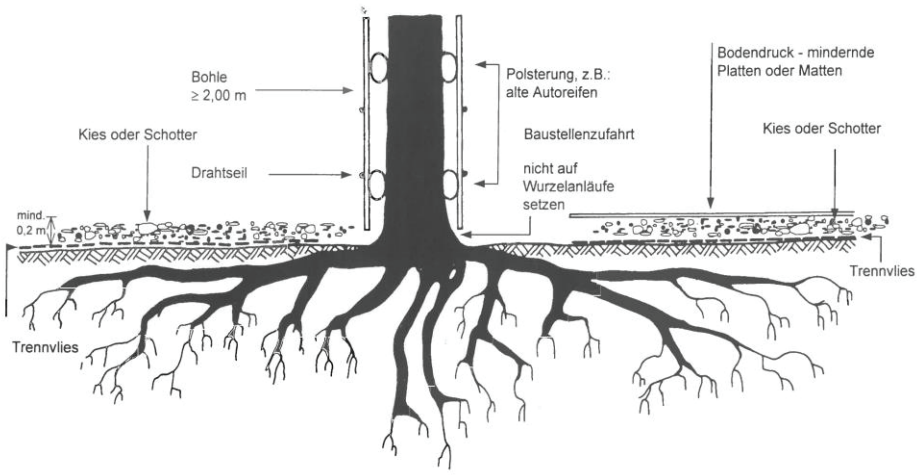
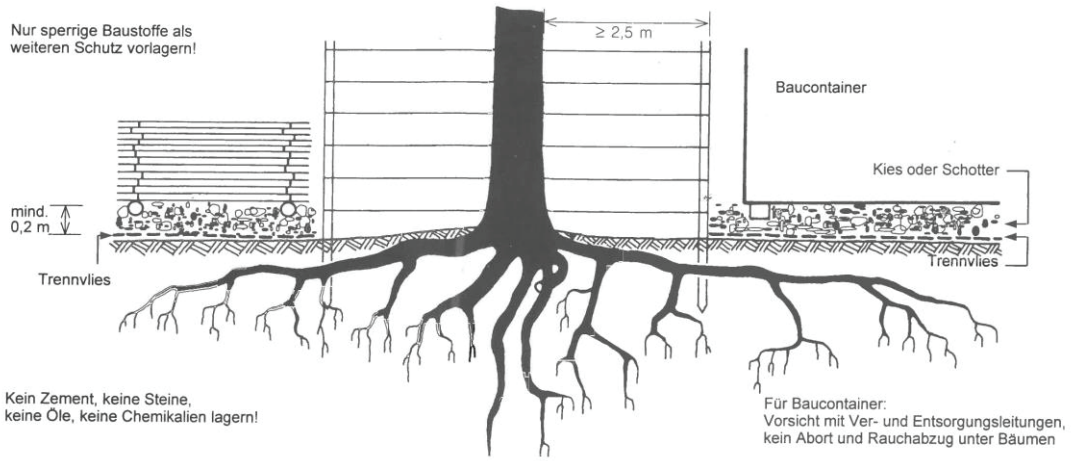


Bild 3: Schadensbegrenzung bei Baustelleneinrichtung und Lagerung im Wurzelbereich
Nur nach besonderer Erlaubnis! Stammschutz ist Pflicht

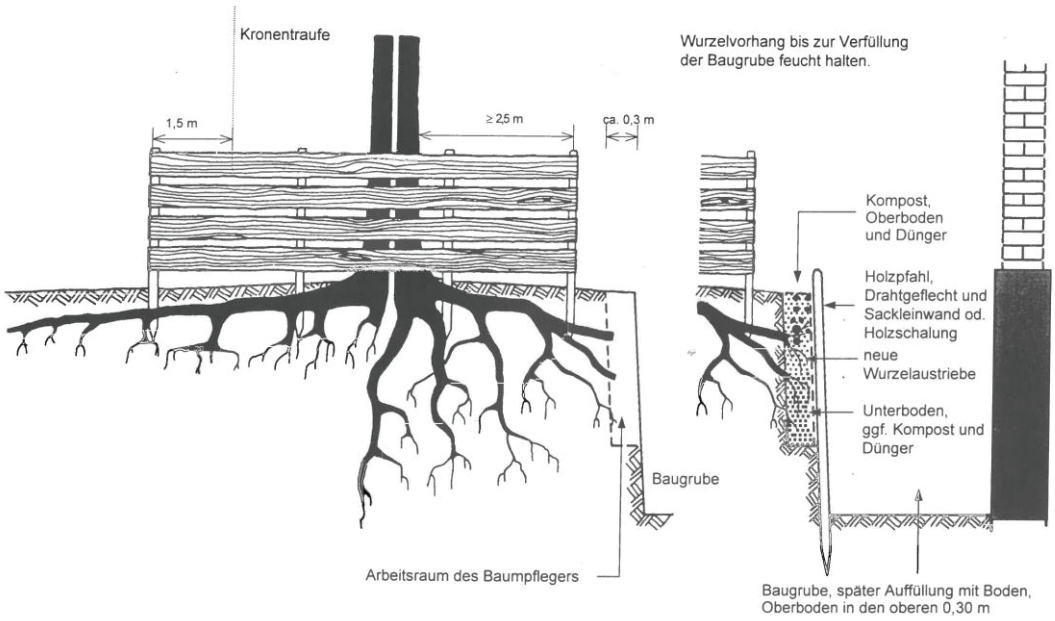


Bodenabtrag

Bodenabtrag im Wurzelbereich von Gehölzen sollte grundsätzlich vermieden werden. Ist es im Einzelfall unvermeidlich, Baugruben oder Gräben bis in den Wurzelbereich zu führen, sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

- sämtliche Abgrabungen im Wurzel-/ Kronentraufenbereich sind in Handschachtung vorzunehmen;
- durchtrennte Wurzeln müssen fachgerecht nachgeschnitten, d.h. glatt geschnitten werden und die Wundstellen sind mit Wundverschlussmittel einzustreichen;
- möglichst eine Vegetationsperiode vor Baubeginn ist im Wurzelbereich ein Wurzelvorhang zu errichten (Bild 4, nähere Erläuterungen dazu in der RAS-LP 4 und in der DIN 18920, siehe Literaturangaben).

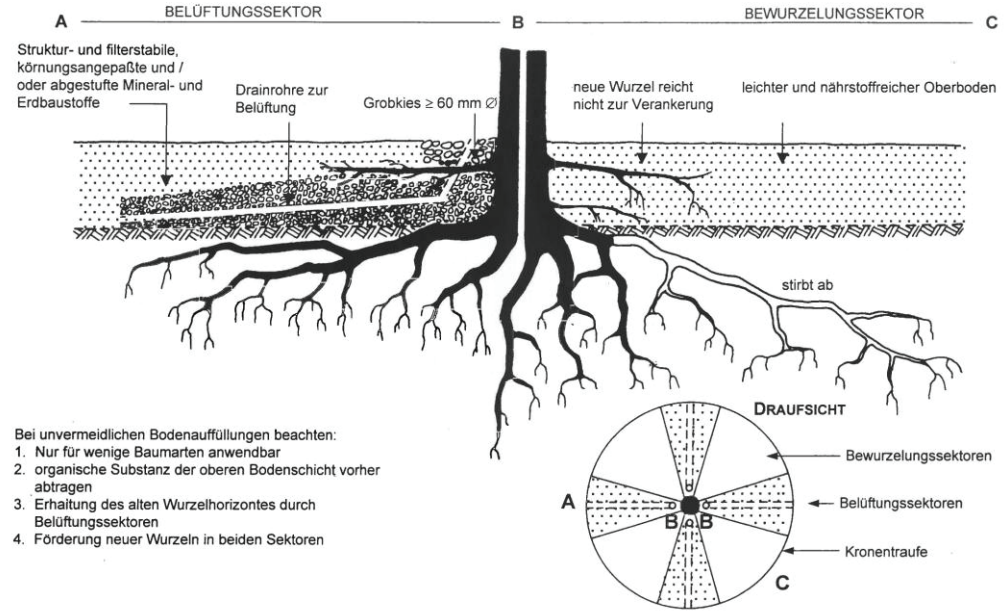
Bild 4: Schadensbegrenzung bei Abgrabung im Wurzelbereich durch Wurzelvorhang



Bodenauftrag

Wird im Wurzelbereich Boden vorübergehend oder dauerhaft aufgeschüttet, ist für eine ausreichende Belüftung der Wurzeln zu sorgen. Eine Kiesschicht, in die ein Belüftungssystem aus Drainrohren eingebaut wird, kann hier Abhilfe schaffen (Bild 5).

Bild 5: Schadensbegrenzung bei unvermeidlichem Bodenauftrag im Wurzelbereich

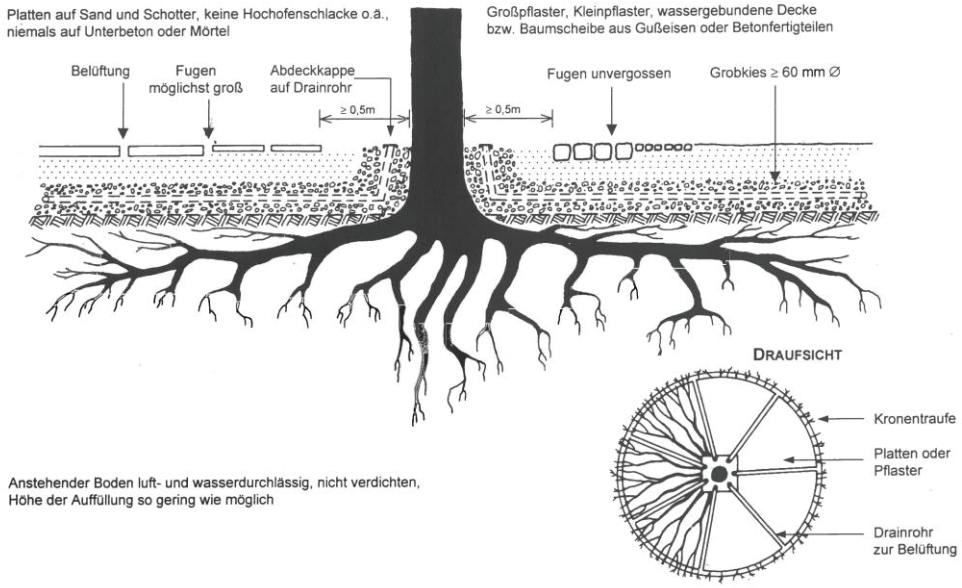


Bodenversiegelung

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Wurzel- bzw. Kronentraufenbereich der Bäume möglichst von jeglichen Bodenbelägen freizuhalten. Dies schließt sämtliche Nutzungen, die in die vorhandene Bodenstruktur eingreifen und/oder die Durchlässigkeit des Bodens für Wasser und Luft verringern (wie Stellplätze, Terrassen etc.) aus. Ist auf eine teilweise Versiegelung des Wurzelbereiches nicht zu verzichten, so soll auf wasserdurchlässige Beläge, dünne Tragschichten und geringe Untergrundverdichtung geachtet werden (Bild 6).

Muss der Wurzelbereich der Bäume teilweise überbaut werden, sollte unter Berücksichtigung der Wurzelverläufe mit Punktfundamenten gearbeitet werden, um möglichst viele Wurzeln zu erhalten.

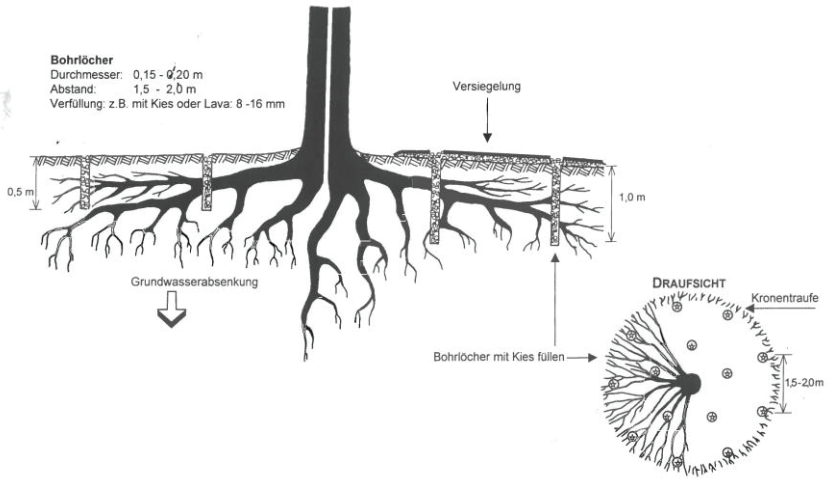
Bild 6: Schadenbegrenzung bei Befestigung des Wurzelbereiches



Grundwasserabsenkung

Wird das Grundwasser vorübergehend oder dauerhaft abgesenkt, so kann dies zur Schädigung oder sogar zum Absterben vor allem größerer Bäume führen. Dem kann durch intensive Bewässerung, evtl. unterstützt durch kiesgefüllte Bohrlöcher (Tiefenbewässerung), begegnet werden (Bild 7). Vorübergehende Absenkungen sollten möglichst in der vegetationsfreien Zeit der Wintermonate vorgenommen werden, um Schäden an den Gehölzen so gering wie möglich zu halten.
Für Grundwasserabsenkungen in der Vegetationszeit (vom 1.3. bis 30.09. eines jeden Jahres) werden in der wasserrechtlichen Genehmigung Auflagen für Bewässerungsmaßnahmen festgelegt.

Bild 7: Schadensbegrenzung durch Einbau senkrechter Belüftungs- und Bewässerungsrohre
- **bei Luftmangel durch Versiegelung**
- **bei zeitweiliger Grundwasserabsenkung**
- **bei Staunässe zur Entwässerung**



Die Schutzmaßnahmen sind noch einmal zusammengefasst auf Seite 7 dargestellt.

Und wenn doch ein Baum gefällt oder zurückgeschnitten werden muss?

Mitunter kann aufgrund besonderer Sachzwänge der Rückschnitt oder die Fällung eines Baumes nicht vermieden werden.

In diesem Fall ist zunächst zu prüfen, ob der zur Fällung vorgesehene Baum nach der derzeit gültigen **Baumschutzverordnung** geschützt ist (Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen vom 5. Dezember 2002 (Brem.GBl. S. 647, ber. 2009 S. 298), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 9 Gesetz zur Änderung von bau- und enteignungsrechtlichen Vorschriften sowie der BaumschutzVO vom 27. 5. 2014 (Brem.GBl. S. 263).

Sollte dies für einen oder mehrere Bäume zutreffen, ist beim **Senator für Umwelt, Bau und Verkehr** eine Gestattung zu beantragen. Der Antrag ist möglichst zeitgleich mit oder schon vor dem Bauantrag einzureichen.

Zum Bearbeiten des Antrages werden folgende Angaben benötigt:
- Absenderangaben: Name, Anschrift, Rufnummer
- Grundstück/Straße, Hausnummer des Baumstandortes
- Baumart und Stammumfang (in 1 m Höhe gemessen) des Baumes
- Begründung der beabsichtigten Fällung des Baumes
- Lageplan mit Lage des geplanten Baukörpers, der Zufahrt und der Leitungstrassen sowie mit dem Standort des Baumes incl. der Kronentraufe
- evtl. Fotos des Baumes
- geeignete Standorte für Ersatzpflanzungen für den Fall, dass eine Gestattung erteilt wird.

Sind **Bäume auf öffentlichem Grund** betroffen, ist unabhängig davon, ob der Baum gemäß Baumschutzsatzung geschützt ist oder nicht, mit dem Umweltbetrieb Bremen Kontakt aufzunehmen (Ansprechpartner s.S. 8.).

Mit der Gestattung/Fällgenehmigung sind i.d.R. Auflagen für eine angemessene Ersatzpflanzung verbunden. Allerdings können die Werte eines großen alten Baumes mit allen seinen Funktionen durch eine Ersatzpflanzung nur zu einem sehr geringen Teil wieder hergestellt werden.

Es kann auch möglich sein, dass ein Baum im **Bebauungsplan** als „zu erhalten und/oder im Falle des Entfernens zu ersetzen“ festgesetzt ist. In diesem Fall ist für die Entscheidung über den Baum die Bauordnungsbehörde zuständig:

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Planservice
Contrescarpe 72
28195 Bremen
Tel.: +49 421 361 2375
E-Mail: planservice@bau.bremen.de

Artenschutz

Sofern sich in oder an den zu entfernenden Bäumen oder Sträuchern **Brut-, Nist- oder Lebensstätten besonders geschützter Tiere** befinden (unabhängig davon, ob es sich um gemäß Baumschutzverordnung geschützte Bäume handelt oder nicht), muss vor einer Fällung bei der Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verbotsvorschriften eingeholt werden. Besonders geschützt sind u.a. alle europäischen Vogelarten gem. § 7 Absatz 2 Nr. 13 b) bb) BNatSchG. Sie unterliegen den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG und dürfen nicht verletzt oder getötet werden. Ihre Entwicklungsformen dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden. Ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten **dürfen nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden**.
Solche Lebensstätten sind z.B. Höhlen, in denen Fledermäuse übernachten oder Vogelnester, die entweder besetzt sind (Eier oder Jungvögel vorhanden) oder langjährig genutzt werden (z.B. Krähen- oder Greifvogelnester).

Altholzbestände im Siedlungsbereich mit Specht-, Ast- und Stammhöhlen sind für den Arten- und Biotopschutz ganz besonders wichtig.

In der Zeit vom 01. März bis zum 30. September ist das sogenannte „Sommerfällverbot“ zu beachten (§ 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) (BGBl. S. 2542). Danach ist es verboten, Bäume, die außer-

halb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen (d.h. für Erwerbsgartenbau genutzten Flächen) stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des jährlichen Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Nach § 39 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG gelten die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 u.a. nicht für

„4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss".

Sollte die Entfernung von Gehölzen zur Verwirklichung einer **Baumaßnahme** notwendig sein, muss demnach die Baumaßnahme zunächst zulässig sein (Baugenehmigung o. ä. muss vorliegen).
Weiterhin muss die Geringfügigkeit des zu beseitigenden Gehölzbestandes festgestellt werden.
Dazu muss der zu beseitigende Gehölzbestand ins Verhältnis zu dem vorhandenen Gehölzbestand gesetzt werden, der Anteil darf nicht mehr als 10 % betragen.

Wenn ein Gehölz in der Zeit des Sommerfällverbotes gefällt werden muss, sollte die Sachlage schriftlich und durch Fotos dokumentiert werden.

Sollte eine o. g. Zulässigkeit oder Ausnahme nicht vorliegen, besteht nach § 67 Absatz 1 BNatSchG die Möglichkeit, einen Antrag auf Befreiung vom sogenannten Sommerfällverbot zu stellen.
Diese Befreiung kann jedoch nur aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses oder bei Vorliegen einer unzumutbaren Belastung gewährt werden, wenn die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Fäll- und Schnittarbeiten dürfen nur begonnen und ausgeführt werden, wenn sichergestellt werden kann, dass keine besonders geschützten Tiere nachteilig betroffen sind.

Unmittelbar vor Beginn der Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind die Gehölze daher durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Brutstätten zu überprüfen.

Vor Beginn der Fällarbeiten sollte das zuständige Polizeirevier und Ortsamt informiert werden, um Unannehmlichkeiten zu vermeiden.

Die Naturschutzbehörde würde es begrüßen, wenn der Verlust, der dem Naturhaushalt durch die Wegnahme des Gehölzbestandes entsteht, durch die Neuanpflanzung von entsprechenden standortheimischen Gehölzen ausgeglichen werden würde.

Weitere Informationen und Literatur

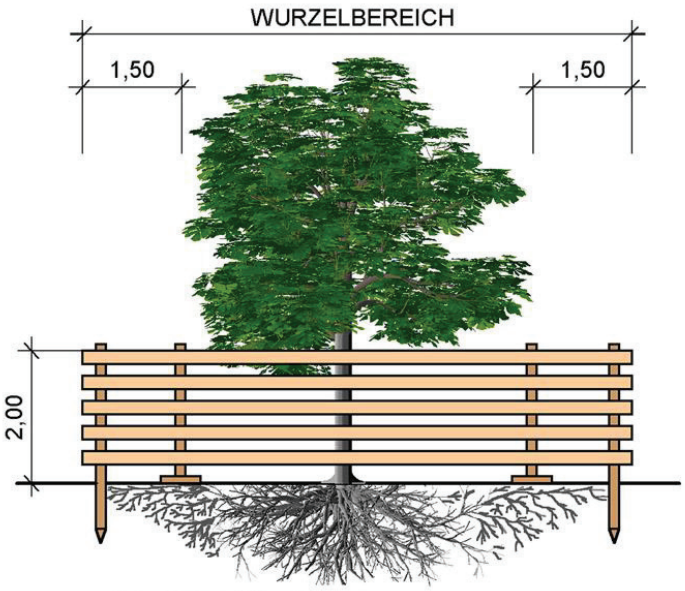
Weitere Informationen (z.B die derzeit gültige Baumschutzverordnung, Antragsformulare etc.) erhalten Sie

- im Internet unter http://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen213.c.31500.de (www.bauumwelt.bremen.de – Umwelt – Natur – Baumschutz)
- und zusätzlich auch zum Sommerfällverbot unter http://service.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen128.c.8849.de (http://service.bremen.de – Suchbegriff „Baum fällen")
- bei den auf Seite 8 genannten Ansprechpartnern
- sowie in nachfolgend genannten Regelwerken:

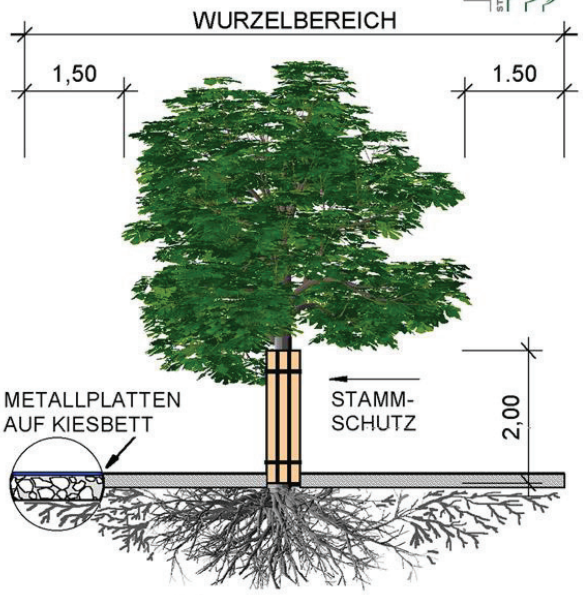
1. Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil IV: Landschaftspflege: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4)
   Bezug: FGSV – Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen GmbH
   Wesselinger Str. 17
   50999 Köln
   Tel.: 02236/384630
   www.fgsv-verlag.de
   (Die Abbildungen 1-7 dieses Merkblattes sind mit freundlicher Genehmigung des Verlages der RAS-LP 4, Stand 1999, entnommen).
2. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"
   Bezug: Beuth Verlag GmbH
   Burggrafenstraße 6
   10787 Berlin
   Tel.: 030/2601-2260
   www.beuth.de

Baumschutz auf Baustellen

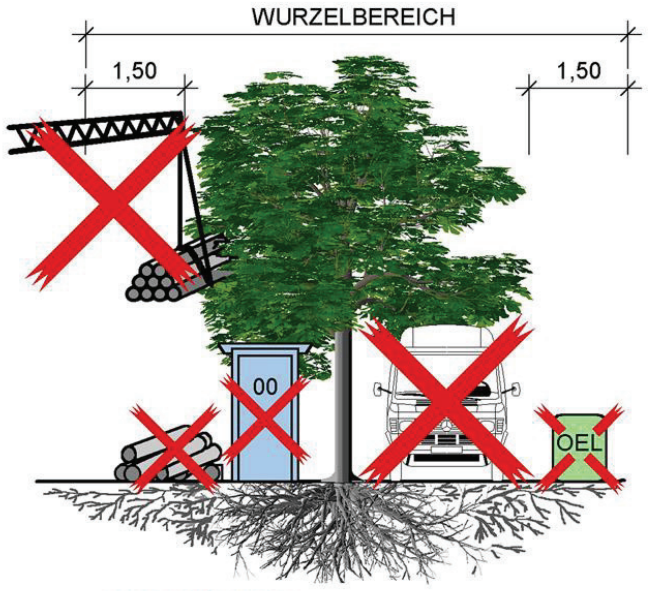
AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ, November 2001/April 2012



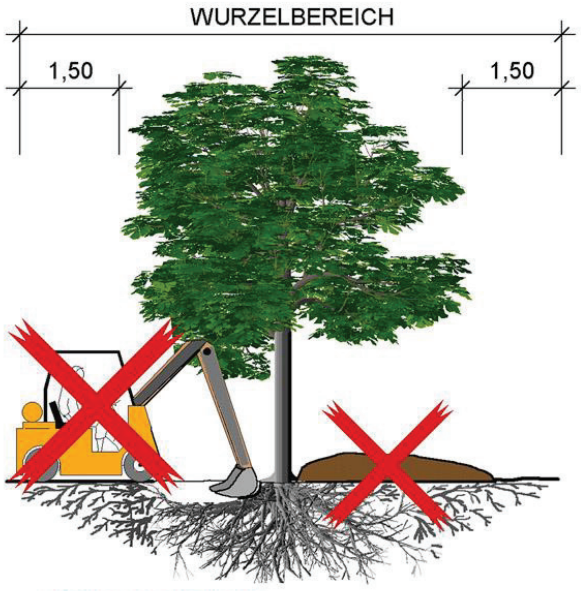
WURZELSCHUTZ
DURCH ZAUN



WURZELSCHUTZ
DURCH LASTVERTEILUNG



NICHT BEFAHREN
NICHT ABLAGERN:
- TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN
- BAUMATERIALIEN
- BAUSTELLENEINRICHTUNG
SCHWENKBEREICH BEACHTEN



KEIN BODENABTRAG
KEINE AUFSCHÜTTUNG
NICHT VERDICHTEN
KEINE LEITUNGSVERLEGUNG!
KRONE SCHÜTZEN

WICHTIG:

DIN 18920 und RAS - LP4
ZTV-Baumpflege
BAUMSCHUTZSATZUNG

Ansprechpartner

Für Bäume auf öffentlichen Flächen in der Stadtgemeinde Bremen:

Umweltbetrieb Bremen
Bereich Planung und Bau
Herr Steffen Rathsmann
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen
Tel.: +49 421 361-6736
Fax: +49 421 496-6736
E-Mail: steffen.rathsmann@ubbremen.de

Für Baumschutz auf privaten Flächen der Stadtgemeinde Bremen:

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Referat 30
Ansgaritorstraße 2
28195 Bremen

Frau Anna-Lena Kühne
Ansprechpartnerin Baumschutz für Bremen-Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland, Osterholz und Hemelingen
Tel.: +49 421 361-9577
Fax: +49 421 496-9577
E-Mail: Anna-Lena.Kühne@Umwelt.bremen.de

Herr Andreas Oporek
Ansprechpartner Baumschutz für Bremen-Blumenthal, Vegesack, Burglesum, Häfen rechts der Weser, Grö-pelingen, Walle, Findorff und Blockland
Tel.: +49 421 361-5130
Fax: +49 421 496-5130
E-Mail: Andreas.Oporek@Umwelt.Bremen.de

Frau Hanna Pape
Ansprechpartnerin Baumschutz für Mitte, Östliche Vorstadt, Schwachhausen/Vahr, Seehausen, Strom, Woltmershausen, Häfen links der Weser, Neustadt, Obervieland und Huchting
Tel.: +49 421 361-9206
Fax: +49 421 496-9206
E-Mail: Hanna.Pape@Umwelt.Bremen.de

Für Artenschutz /Sommerfällverbot in der Stadtgemeinde Bremen:

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Referat 30
Frau Christine Emptmeyer
Ansgaritorstraße 2
28195 Bremen
Tel.: +49 421 361-59891
Fax: +49 421 496-59891
E-Mail: Christine.Emptmeyer@Umwelt.Bremen.de

Für Artenschutz in der Stadtgemeinde Bremen:

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Referat 30
Frau Dr. Beate Kasper
Ansgaritorstraße 2
28195 Bremen
Tel.: +49 421 361-17064
Fax: +49 421 496-17064
E-Mail: Beate.Kasper@Bau.Bremen.de

Anlage 3
zum Bericht der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Bebauungsplan 2450
für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt
zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-Karl-Straße

II. Themenbezogene Behandlung / Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt zu den anlässlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2450 mitgeteilten Stellungnahmen (s. Anlage 2, lfd. Nr. 1 bis 23 e)) folgende Stellungnahmen ab.

Die Stellungnahmen der privaten Einwendenden werden nicht einzeln sondern nach folgenden Sachthemen behandelt. Die Zahlen in Klammern entsprechen den Nummern der in der Anlage 2 aufgelisteten Einwendungen.

1.1 Überschreitung der Höchstgrenzen in der BauNVO für GRZ und GFZ (1.1)

1.2 Einwendungen zum Bettenhaus, zu Rücksichtnahme auf Bestand, Abstandsregelungen und bezahlbarem Wohnungsbau (1.4, 2, 3, 8, 13, 14)

1.3. Umgang mit dem sonstigen Gebäudebestand (10, 12, 15, 20)
- a) Erhalt des Anbaus im Südwesten der alten Prof.-Hess Kinderklinik
- b) Erhalt Frauenklinik
- c) Erhalt oder Ersatz Bewegungsbad

1.4 Beeinträchtigung der geschützten Gebäude (Denkmalschutz oder Erhaltungssatzung) sowie der Wiese hinter Wohngebiet an der Straße Sorgenfrei (16)
- a) Störung der Denkmalumgebung der Pathologie durch Erschließungsflächen im Umfeld
- b) Beeinträchtigung der Wiese hinter Wohngebiet an der Straße Sorgenfrei aufgrund der Schlaufenerschließung
- c) Beeinträchtigung der Wahrnehmung der Dermatologie von der Friedrich-Karl-Straße durch die geplante Bebauung

1.5 Beeinträchtigung der zukünftigen Wohnnutzung (1.1, 4)
- a) Schallimmission des Parkhauses an der Friedrich-Karl-Straße, geschlossene und schallgedämmte Ausführung der nördlichen Fassade der Quartiersgarage, Emissionen der Parkierungsbauten inmitten enger Wohnbebauung
- b) Zufahrt von der Friedrich-Karl-Straße, Einrichtung der Zufahrt Parkhaus über die Südseite der Quartiersgarage
- c) Festsetzung der an der Zufahrt von der Friedrich-Karl Straße liegenden Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche
- d) Neue Wohnadresse auf dem Areal der ehemaligen Kapelle unvereinbar mit benachbarten Klinikbauten

1.6 Infrastruktur Kinder und Bildung (Krippe, Kindergarten und Grundschule) (1.3, 11, 16)
- a) Fehlen von prognostizierter Bevölkerungszahl in der Begründung
- b) fehlende Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf (Schule/Kita), Festsetzung der Standorte im B-Plan

c) fehlende Bestimmtheit für die Festlegung von Standorten
d) Gefahr, dass keine Freihaltung zugunsten kommunaler Nutzungszwecke gelingt
e) Errichtung einer 2-zügigen Grundschule
f) Nutzung des Bestandsgebäudes der alten Prof.-Hess-Kinderklinik

1.7 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (3, 8)
a) Anzahl der Wohnungen im sozial geförderten Wohnungsbau wird als zu gering betrachtet, mehr bezahlbarer Wohnraum durch Erhalt des Bettenhauses (8)
b) Förderung des genossenschaftlichen Bauens durch Erhalt des Bettenhauses (3)

1.8 Umweltbericht und Grünordnungsplan (1.1, 7)
a) Kritik am Umweltbericht, Vergleich der GRZ Bestand und Planung unbrauchbar
b) Naturschutzrechtlicher Verstoß gegen das Prinzip der Schadensvermeidung
c) Vorangegangene Unrechtmäßigkeit in Form der Genehmigung des TEN (Teilersatzneubau Klinikum Bremen Mitte) kann nicht als Maß genommen werden
d) Biotopbilanzierung: Einstufung vorhandenes Grün und fehlende Berücksichtigung von Bäumen
e) fehlende Berücksichtigung der Grünschraffur

1.9 Verlust prägenden Baumbestandes (1.1, 7, 9, 10, 11, 16)
a) fehlende Behandlung des Themas Baum- und Grünerhalt im Rahmen der Bürgerbeteiligung
b) Interessen der Bürger wurden, was den Faktor Baum und Grün angeht, nahezu vollständig ignoriert
c) fehlende Alternativenprüfung mit dem Ziel des Baumerhalts
d) keine tiefgründige Abwägung des Baumbestandes hinsichtlich der Gewinne und Verluste, exemplarische Abwägung im Einzelfall: Baumerhalt versus BGF-Verlust
e) Zerstörung der 4 schönsten, gesündesten und geschützten Baumbereiche, Zerstörung Baumbereich südlich Kinderklinik
f) Erhalt weiterer prägender Einzelbäume
g) Verlust der Platane neben Eltern-Kind-Zentrum

1.10 Öffentliche Grünflächen (11,16)

1.11 Klimaschutz und Regenwasserbewirtschaftung (1.1, 1.4, 7, 22)
a) Berücksichtigung Lapro hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse (1.1, 7)
b) Erhalt der grünen Wiese, Entzug Kühlung und Sauerstoffreservoir für Bewohner Sorgenfrei (1.1)
c) Schutz und Erhalt der vorhandenen Bausubstanz: Aspekt der Grauen Energie bei Bettenhaus nicht berücksichtigt. (1.4)
d) Mehr Flachdächer mindestens 80% der Dachflächen als begrünte Flachdächer, geneigte Dächer nur aus besonderen Gründen des Denkmalschutzes und des Städtebaus (22)
e) Ausnahmeregelungen zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen werden im Hinblick auf die Sicherung eines nachhaltigen Regenwassermanagements als zu weitgehend gesehen (22)
f) Festsetzung zu Begrünung für die Flachdächer von Fahrradabstellplätzen wird gefordert.
g) Fachliche Mängel und Verbesserungserfordernisse im Bereich der Regenwasserbewirtschaftung und des Überflutungsschutzes, Wasserbilanznachweis für Neubau- und Konversionsgebiete (22)

1.12 Verkehrskonzept Neues Hulsberg-Viertel (3, 6, 10, 11, 16, 19, 20)
a) Verzicht auf Hochgarage im Süden der historischen Kinderklinik, Parkhaus an der Bismarckstraße für Klinikzwecke
b) Tiefgaragenoption in WA 1 und WA 2
c) Parkraumkonzept mit Hochgarage zur Vermeidung von Verlagerung der Parkraumsituation in die Seitenstraßen

1.13 Größe der Klinikgarage und Mobilitätskonzept KBM (1.2, 3, 13, 14)
a) Fehlen einer umfassenden, konsensfähigen Begründung für Stellplatzbedarf
b) Unzureichendes Mobilitätskonzept KBM
c) Fehlen einer Begründung für die Größe der geplanten Klinikgarage, Verkleinerung der Klinikgarage

1.14 Anregungen zu Verkehrskonzept außerhalb des Plangebietes (3, 6)
a) Erstellung eines Verkehrskonzeptes für das angrenzende Quartier, Gefahr der Verlagerung des ruhenden Verkehrs
b) Klärung der Park- und Verkehrssituation im Bereich Zufahrt zum Neuen Klinikum
c) Vermeidung von chaotischen Parksituationen entlang der St.-Jürgen-Straße

1.15 Fuß- und Radwegeverbindungen (7, 16)
a) Wegeverbindung im Grünen zwischen historischer Kinderklinik und Neubau Eltern-Kind-Zentrum (16)
b) Ausbau der Radwegeverbindung zwischen Am Schwarzen Meer und St.-Jürgenstraße, Festsetzung der in Frage kommenden Wege als öffentliche Verkehrsfläche, Änderung der den heutigen Bunker ersetzenden Bauzone im WA 1

1.16 Sonstige Anregungen zu Erschließung (11, 16)

1.17 Anregungen zur Verbesserung der zukünftigen Wohnnutzung (4)
a) Verzicht auf Festsetzung Sockelhöhe auf Baufeld M

1.18 Sonstige Anregungen (5, 13, 18, 21)
a) Elektromobilität
b) Zuwegung zu Grundstücken Am Schwarzen Meer (5)
c) Nutzung und Gestaltung (Begrünung) von Hochgaragendächern (13, 21)

1.19 Errichtung der Hochgarage im Bereich MI 2 Ecke Friedrich-Karl-Straße / Am Schwarzen Meer (22)

Bei den einzelnen Belangen sind die Nummern der diesbezüglichen Einwendungen in Klammern ergänzt.

Im Einzelnen werden die Sachthemen wie folgt behandelt:

1.1 Überschreitung der Höchstgrenzen in der BauNVO für GRZ und GFZ (16)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Zu der Einwendung, dass die Begründung zur Überschreitung der Höchstgrenzen in der BauNVO für GRZ und GFZ nicht ausreichend sei, wird hier dargelegt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans die GRZ im Mittel bezogen auf das gesamte Plangebiet 0,61 beträgt, die gemittelte GRZ für Mischgebiete bei 0,64 und die gemittelte GRZ für Allgemeine Wohngebiete bei 0,58 liegt. Damit werden sowohl die in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen von 0,6 für Mischgebiete als auch die von 0,4 für allgemeine Wohngebiete im Mittel überschritten. Einzelne Mischgebiete überschreiten die Höchstgrenze mit 0,8 bis 1,0 deutlich. Gemäß § 17 (2) BauNVO können die in § 17 (1) für die jeweiligen Gebiete genannten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Nach der aktuell geltenden BauNVO sind für eine Überschreitung der Obergrenzen nicht länger besondere städtebauliche Gründe erforderlich. Damit soll die verdichtetet Bauweise erleichtert werden.
Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines urbanen Quartiers, das die in weiten Teilen der Umgebung vorhandene Baustruktur in Form einer dichten, bis nah an die

Straßenbegrenzungslinien herangezogenen Blockrandbebauung fortführt (vgl. Begründung Kapitel C Ziffer 2). Die Bebauungsdichte orientiert sich auch an der Umgebung des Plangebietes, die insbesondere in dem durch St.-Jürgen-Straße, Humboldtstraße, Sielwall und Osterdeich begrenzten Bereich Versiegelungsgrade aufweist, die überwiegend über den Höchstmaßen der BauNVO liegen.
Als ausgleichende Umstände und Maßnahmen wird angeführt, dass das Plangebiet durch ein Netz aus öffentlichen Grünflächen durchzogen wird, die mit einem Flächenanteil von insgesamt etwa 10 % an der Gesamtfläche des Geltungsbereiches vielfältige und großzügige Flächen für die Erholung anbieten (vgl. Begründung Kapitel C Ziffer 2). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden unter anderem dadurch gewährleistet, dass aufgrund des strahlenförmig angelegten Freiflächenkonzeptes alle Grundstücke entweder unmittelbar an oder in direkter Nähe zu einer öffentlichen Grünfläche und damit zu dem jeweiligen Erholungsraum liegen. Das im Geltungsbereich liegende, großzügige Freiraumangebot wird durch die vom Plangebiet 500 m bis maximal 1.300 m entfernt liegenden grünen Deichanlagen an der Weser ergänzt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden, dass im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs die nach §19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um 50 vom Hundert auf 25 vom Hundert (Festsetzung Nr. 10) reduziert wird Außerdem schreibt der Bebauungsplan die Gestaltung von Flachdächern als extensives Gründach vor.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.2 Einwendungen zum Bettenhaus, zu Rücksichtnahme auf Bestand, Abstandsregelungen und bezahlbarem Wohnungsbau (1.4, 2, 3, 8, 13 und 14)

a) Erhalt Bettenhaus nicht nur als Option (1.4, 2, 3, 8, 13 und 14)
b) Verletzung des Grundsatzes, dass sich Neubauten rechtlich und tatsächlich in Abstands-, Höhen-, Brandschutzregelungen etc. dem Bestand anpassen müssen (1.4)
c) Infragestellung der erheblichen Minderung des Abstandes (1.4)
d) grundsätzliche Anwendung der Abstandsregelung des § 6 der Landesbauordnung auf das Bettenhaus, Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes von 3 Metern (13.)
e) Der Bebauungsplan sichere zwar formal den Erhalt, mache aber aufgrund der (Ausnahme) Abstandsregelungen die Umsetzung und damit auch die tatsächliche Nutzung des Bettenhauses als bezahlbarer Wohnraum so gut wie unmöglich. (1.4)
f) An die Ostfassade des Bettenhauses wird unmittelbar angebaut. Bettenhaus kann Bestandteil der unmittelbar östlich angrenzenden Mantelbebauung werden. (1.4)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

zu a) Erhalt Bettenhaus nicht nur als Option wird gefordert (1.4, 2, 3, 8, 13 und 14)

An der Schnittstelle des Klinikums zum neuen Hulsberg-Viertel soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die Errichtung eines Parkhauses an der St.-Jürgenstraße ermöglicht werden, das das Klinikum mit einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen versorgt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Verortung stellt aufgrund der räumlichen Nähe zu den Eingängen der Klinikeinrichtungen die bestmögliche Lage dar. Ein wesentliches städtebauliches Ziel für das Grundstück des Bettenhauses ist die visuelle Abschirmung des nördlich davon geplanten großen Parkhauses, das überwiegend zu Klinikzwecken benötigt wird. Dieses kann sowohl durch das Bettenhaus als auch durch eine Mantelbebauung als Neubau erreicht werden. Dazu setzt der Bebauungsplan südlich des für das Parkhaus vorgesehenen Baufensters ein Mischgebiet (MI 3) fest, in dem Parken nicht zulässig ist.

Die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG (im Folgenden GEG) bewertet das Nachnutzungspotential des Bettenhauses sowohl aufgrund des Gebäudestandards als auch aufgrund der oben beschriebenen städtebaulichen Erfordernisse im unmittelbaren Umfeld als eher gering. Dieses Ergebnis ist in das städtebauliche Konzept eingeflossen, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Anstelle des Bettenhauses ist ein Neubau als Mantelbebauung dargestellt. Dieser darf gemäß Bebauungsplan nur eine Tiefe von 10,00 m aufweisen und muss mit seiner Nordfassade unmittelbar an das Parkhaus angebaut werden. In dem Gebäude könnte ab dem 1.OG auf allen Etagen eine einseitig Richtung Süden und damit sehr gut orientierte Wohnbebauung vorgesehen werden.

Dem gegenüber steht die Einschätzung der Bettenhausinitiative, jetzt StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG i.G., die das Ziel verfolgt, das Bettenhaus nach zu nutzen und darin u.a. auch kostengünstigen Wohnungsbau zu realisieren.

Der Bebauungsplan ermöglicht sowohl den Erhalt des Bettenhauses als auch die Errichtung eines Neubaus als Mantelbebauung. Für das Bettenhaus gilt zudem der Bestandsschutz. Damit ist der Erhalt des baulichen Volumens gesichert, eine Instandsetzung und Modernisierung ist zulässig. Der Bestandsschutz für die Art der Nutzung kommt bei einer Nutzungsänderung von Krankenhauszwecken zu Wohnzwecken nicht zum Tragen. Die Nachnutzung regelt der Bebauungsplan, der ein Mischgebiet festsetzt, wonach alle mischgebietstypischen Nutzungen, darunter Wohnen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig sind. Damit sind die durch die Einwender beschriebenen Nutzungsabsichten planungsrechtlich gesichert.

Der Anregung, den Erhalt des Bettenhauses als ausschließliche Option festzusetzen kann nicht gefolgt werden, da aus heutiger Perspektive ein Erhalt des Bettenhauses mit vielen Unwägbarkeiten verbunden ist. Das Nachnutzungspotenzial des Bettenhauses ist im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit derzeit nicht sichergestellt und abschließend möglicherweise erst im Rahmen der Vermarktung zu beurteilen. Weiterhin können Erschwernisse bei dem Abbruch der vorhandenen, nördlich an das Bettenhaus anschließenden Baustruktur sowie bei der Erstellung des Parkhauses und damit einhergehende Verzögerungen bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme nicht ausgeschlossen werden. Im Übrigen könnte der Erhalt des Bettenhauses planungsrechtlich nur über eine Erhaltungsfestsetzung nach §172 BauGB sichergestellt werden. Dafür dürften die gesetzlichen Voraussetzungen nicht gegeben sein. Dieses wäre der Fall, wenn das Bettenhaus aufgrund seiner besonderen städtebaulichen oder historischen Bedeutung einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets leisten würde. Die Eigenart des Gebietes wird wesentlich bestimmt durch die unter Denkmalensembleschutz stehenden Krankenhausbauten an der St. Jürgen-Straße, die mit ihrer Sichtziegelarchitektur und dem ambitionierten Einsatz von Gestaltungselementen des jeweils vorherrschenden Baustils (Klassizismus und Backsteinexpressionismus) besonders prägend sind.

Der Bebauungsplan trifft Regelungen, die eine weitgehende sinnvolle Nachnutzung des Bestandsgebäudes befördern können. Dazu gehört, dass der Bebauungsplan nur für den Fall, dass das Bettenhaus erhalten bleibt, Wohnen auch im Erdgeschoss zulässt. In der Neubauvariante ist Wohnen im Erdgeschoss unzulässig.
(Abschnitt vorbehaltlich der Einigung von GEG und SUBV)
Darüber hinaus sichern Regelungen im Städtebaulichen Vertrag die grundsätzliche Möglichkeit, dass das Bettenhaus mit einer bestimmten Zweckbestimmung, z.B. Genossenschaftliches Wohnen mit einem Anteil von mindestens 30 % an sozial geförderten Wohnungen, in einem Anhandgabeverfahren vergeben wird. Dabei erhalten potentielle Käufer die Möglichkeit, innerhalb eines begrenzten Zeitrahmens prüfbar nachzuweisen, dass sie wirtschaftlich in der Lage sind, das Bettenhaus in einem vorgegebenen Zeitrahmen für die vorgesehene Nutzung zu ertüchtigen. Weitere Voraussetzung ist die Zahlung des durch den Gutachterausschuss zu bestimmenden Verkehrswertes für das Bettenhaus zum Zeitpunkt der Grundstücksübergabe.

zu b) Verletzung des Grundsatzes, dass sich Neubauten rechtlich und tatsächlich in Abstands-, Höhen-, Brandschutzregelungen etc. dem Bestand anpassen müssen (1.4)
zu c) Infragestellung der erheblichen Minderung des Abstandes (1.4)
zu d) grundsätzliche Anwendung der Abstandsregelung des § 6 der Landesbauordnung auf das Bettenhaus, Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes von 3 Metern (13)
zu e) Der Bebauungsplan sichere zwar formal den Erhalt, mache aber aufgrund der (Ausnahme) Abstandsregelungen die Umsetzung und damit auch die tatsächliche Nutzung des Bettenhauses als bezahlbarer Wohnraum so gut wie unmöglich, Nutzung Bettenhaus als bezahlbarer Wohnraum nicht möglich (1.4)

Bei Berücksichtigung der Abstandsfläche nach LBO von 0,4 H würde sich für das Bettenhaus mit einer gebauten Höhe von ca. 37,00 m eine Abstandsfläche von ca. 14,80 m, für das Parkhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 22,00 m ein Abstand von 8,80 m ergeben, woraus sich eine Gesamttiefe von ca. 23,60 m ergeben würde. Das für das Parkhaus vorgesehene Baufenster weist eine Tiefe von ca. 41,00 m auf. Bei Einhaltung der Abstände würde die für die Errichtung des Parkhauses festgesetzte Fläche um mehr als die Hälfte reduziert, womit der Bau eines Parkhauses mit wirtschaftlichem Grundriss und in annähernd ausreichender Größe nicht mehr möglich wäre. Auf Grund der räumlichen Enge ist die Ummantelung des Parkhauses mit einem einseitig nach Süden ausgerichteten Gebäude vorrangig verfolgt worden.

Um den Erhalt des Bettenhauses trotz dieser räumlich beengten Verhältnisse planungsrechtlich zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan nur für den Fall des Erhalts deutlich reduzierte Abstandsflächen fest. Die Reduzierung der Gebäudetiefe des Parkhauses auf ein Maß von ca. 34,00 m wäre grundsätzlich möglich. Diese Tiefe gewährleistet eine zweihüftige und damit ökonomische Parkierungsanordnung. Zwischen Parkhaus und Bettenhaus verbliebe ein Abstand von ca. 6,00 m. Der Bebauungsplan ermöglicht in dem mit MI 2 gekennzeichneten Mischgebiet die Verringerung des zulässigen Abstandes auf 0,1 H. Daraus ergibt sich für die Nordfassade des Bettenhauses mit einer Höhe von ca. 37,00 m ein Abstand von ca. 3,70 m und für die Südfassade des Parkhauses mit einer maximalen Höhe von 22,00 m ein Abstand von 2,20 m. Demnach ist die Abbildung der Summe der Abstände von jeweils 0,1 H für die Südfassade des Parkhauses und die Nordfassade des Bettenhauses auf den verbleibenden Grundstücksteilen mit einer Gesamttiefe von 6,00 m möglich. Da der rechnerische Abstand für das Bettenhaus 3,70 m beträgt, ist die Einhaltung des gemäß § 6 (3) LBO erforderlichen Mindestabstandes von 3 m für das Bettenhaus durch den Bebauungsplan in jedem Fall gegeben.

Die Südfassade des Parkhauses ist aus Gründen des Immissionsschutzes in jedem Fall als geschlossene Wand herzustellen. Dadurch sind Beeinträchtigungen der südlich davon angeordneten Nutzungen durch Schallimmissionen oder Einsichtnahme vom Parkhaus in das Bettenhaus ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan eröffnet zudem die Möglichkeit, unter der Voraussetzung einer guten Belichtung und Besonnung Aufenthaltsräume ausnahmsweise auch dann zuzulassen, wenn der sich aus der jeweiligen Wandhöhe ergebende Abstand kleiner als 0,4 H ist. Herangezogen wird hierbei eine geschossweise Betrachtung der Abstandsflächen unter Berücksichtigung des nach § 6 LBO vorgegebenen Abstandes von 0,4 H. Demnach ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung für die drei bis vier oberen Etagen des Bettenhauses gegeben, während für die an der Nordfassade des Bettenhauses gelegenen Räume der unteren Etagen eine ausreichende Belichtung und Besonnung weiterhin nicht gewährleistet ist. Da eine geschossweise Festsetzung von Abständen rechtlich nicht möglich ist, ermöglicht der Bebauungsplan für die Nordseite des Bettenhauses Ausnahmen für einzelne Geschosse, um auch für die gut belichteten an der Nordseite gelegenen Räume einen dauernden Aufenthalt zu ermöglichen.

Aufgrund der beabsichtigten neuen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, werden erhebliche bauliche Anpassungen erforderlich. Neben Anforderungen an den Schallschutz beim Wohnen und an den Brandschutz sind energetische Vorgaben bei der Gebäudesanierung zu

beachten. Da diese mit hohen Investitionskosten verbunden sind, besteht die Einschätzung, dass kostengünstiges oder gar sozial gefördertes Wohnen nur schwer zu verwirklichen sein wird.

Unabhängig davon eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter den aufgeführten Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse weitgehenden Spielraum für eine teilweise Nachnutzung der unteren und vollständigen Nachnutzung der oberen Etagen des Bettenhauses zu Wohnzwecken. Die potentielle Herstellung von kostenreduziertem Wohnen auf den zum Wohnen geeigneten Flächen wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

zu f) An die Ostfassade des Bettenhauses wird unmittelbar angebaut. Bettenhaus kann Bestandteil der unmittelbar östlich angrenzenden Mantelbebauung werden. (1.4)

Da das Bettenhaus mit einer Länge von 89,00 m kürzer als die für das Parkhaus vorgesehene Mantelbebauung mit einer Länge von 107 m ist, ist im Falle des Erhalts ein ergänzender Neubau erforderlich. Dieser muss unmittelbar an die Ostfassade des Bettenhauses angebaut werden, um das städtebauliche Ziel der Abschirmung des Parkhauses in Richtung des Neuen Hulsberg-Viertels vollständig umzusetzen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.3 Umgang mit dem sonstigen Gebäudebestand (10, 12, 15, 20)

a) Erhalt des Anbaus im Südwesten der alten Prof.-Hess Kinderklinik (10)
b) Erhalt Frauenklinik (20)
c) Erhalt oder Ersatz Bewegungsbad (12, 15, 20)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

zu a) Erhalt des Anbaus im Südwesten der alten Prof.-Hess Kinderklinik (10)

Die historische Prof.-Hess Kinderklinik ist in den Jahren 1929 bis 1937 als kompakter, annähernd symmetrischer Krankenhausbau errichtet worden. Neben der Backsteinfassade sind die nach Süden gestaffelten Terrassen des Hauptkörpers entlang der Bismarckstraße prägend. Gemäß Gutachten von Westphal Architekten wurde der ursprünglich ebenfalls terrassierte südwestliche Gebäudeflügel vermutlich in den Jahren 1975 bis 1980 einheitlich dreigeschossig aufgestockt. Die Schnittstelle des ursprünglichen Baus zu dem jetzt durchgehend dreigeschossigen Gebäudeteil zeichnet sich auch durch die unterschiedliche Gebäudehöhe deutlich ab. Ein adäquater Gebäudeabschluss z.B. in Form eines hohen Walmdaches, über das der H-förmige Ursprungsbau verfügt, fehlt auf dem südwestlichen Flügel. Durch den Abbruch dieses Gebäudeflügels würde die Figur des Ursprungsbaus annähernd wieder hergestellt werden. Um diesen gut erhaltenen und identitätsprägenden Gebäudebestand in seiner historischen Gestalt zu bewahren, ist dieser durch eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB gesichert.

Das städtebauliche Konzept sieht südlich der historischen Kinderklinik eine Blockstruktur vor, die ein eingeschossiges, mit einem hohen Walmdach versehenes Bestandsgebäude umfasst. Den nördlichen Abschluss dieses Baublocks bildet ein Baufeld, das optional für eine Parkhausnutzung herangezogen werden kann. Dort setzt der Bebauungsplan eine Traufhöhe von 14,40 m fest. Für das Baufeld des Bestandsgebäudes sind maximale Höhen von 5,10 m für die Traufe und 10,00 m für den First festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist es erforderlich, dass an den Blockrändern ein baulicher Übergang zwischen der höheren Bebauung im Norden des Blockes zu dem niedrigeren Bestandsgebäude formuliert wird. Über einen ausreichend großen Blockinnenbereich soll zudem sichergestellt werden, dass die mit einer Höhe von 14,40 m höhere Bebauung einen ausreichenden Abstand zu dem eingeschossigen Bestandsgebäude einhält. Bei Erhalt des südwestlichen Gebäudeflügels der alten Prof.-Hess Kinderklinik (Haus 37) würde das Baufeld und

damit auch die optional mögliche Quartiersgarage unmittelbar an das Bestandsgebäude heranrücken.

zu b) Erhalt Frauenklinik (20)

Im Vorfeld des im Jahre 2012 durchgeführten Gutachterverfahrens wurden der bauliche Zustand der Bestandsgebäude und das Nachnutzungspotential im Hinblick auf die mit der Entwicklung des Neuen Hulsberg-Viertels angestrebten Nutzungen bewertet. Ziel der Planung ist die Entstehung eines gemischten, urbanen Quartiers, in dem Wohnen und das Wohnen ergänzende Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen sowie kulturelle Einrichtungen ihren Platz finden.

Die Begutachtung erfolgte durch Westphal Architekten BDA in Zusammenarbeit mit dem Bremer Umweltinstitut, Bruns+Partner, Prof. Bellmer Ingenieurgruppe und Robert C. Spies. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Gebäude zwar eine grundsätzlich gute bauliche Substanz, allerdings auch eine extrem geringe Drittverwendungsfähigkeit bietet. Dieses wird insbesondere mit der großen Gebäudetiefe und dem daraus resultierenden hohen Anteil an innenliegenden und damit nicht belichteten Flächen begründet. Als einzig sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Nutzung wird seitens der Gutachter eine Weiternutzung zu Klinikzwecken gesehen. Für eine anderweitige Nutzung wären umfangreiche bauliche Umbaumaßnahmen erforderlich gewesen und die über dreißig Jahre alte Gebäudetechnik hätte komplett erneuert werden müssen. Hinzu kommt, dass die Massivität des Gebäudekörpers für die Gesamtentwicklung des Areals eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung darstellen würde. Daher empfehlen die Gutachter im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung den Abriss der Frauenklinik.

Dieses Ergebnis ist als Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbes benannt worden. Die Entwurfsverfasser haben an der Stelle der Frauenklinik zwei Baufelder mit etwa 9.900 m^2 und 9.100 m^2 Bruttogeschossfläche vorgesehen, die sich stimmig in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügen. Dieses basiert auf Blockstrukturen, die den für eine Nachnutzung gut geeigneten Gebäudebestand integrieren. Dadurch entsteht in Fortführung der das Plangebiet umgebenden Bebauung eine Struktur, die sich sehr gut zum Wohnen eignet. In diese könnte die Frauenklinik aufgrund ihrer Massivität nicht integriert werden, wodurch die Leitidee des Entwurfes stark beeinträchtigt würde.

Planerisches Ziel ist die Schaffung einer neuen Identität für ein gemischt genutztes Stadtquartier unter Einbeziehung des durch die Architektur der Krankenhausbauten gegebenen Gebietscharakters. Neben der physischen Identität, die durch den Erhalt einer Vielzahl von Bestandsgebäuden in Ergänzung mit neuen baulichen Strukturen erzielt wird, prägen die neuen Nutzungen das Quartier. Auch wenn die Frauenklinik aufgrund ihrer baulichen Einzigartigkeit für sich gesehen eine identitätsprägende Wirkung aufweist, so würde der Erhalt sowohl aufgrund der immensen Größe und der Lage im Quartier als auch aufgrund der mangelnden Nachnutzungsfähigkeit der beabsichtigten neuen Quartiersidentität im Wege stehen.

zu c) Erhalt oder Ersatz Bewegungsbad als Teil der sozialen Infrastruktur (12, 15, 20)

Das Bewegungsbad stellt einen strukturellen Bestandteil des Gebäudekomplexes der Frauenklinik dar. Neben dem eigentlichen Badbereich, der im Südwesten des Gebäudekomplexes als gesonderter Baukörper angeordnet ist, sind u.a. die Umkleidebereiche, die für die Funktion des Bewegungsbades unabdingbar sind, in dem hohen Gebäudeteil des Komplexes angeordnet.

In diesem Sinne umfasst das oben zitierte Gutachten zur Frauenklinik als integrierten Gebäudeteil auch das Bewegungsbad. Das Gutachten empfiehlt aufgrund fehlender Nachnutzungsperspektiven und der Beeinträchtigung der städtebaulichen Figur durch die Massivität des Gebäudekomplexes den Abriss der Gesamtanlage. Aufgrund des dargestellten räumlichen und technischen Zusammenhanges wäre der alleinige Erhalt des Bewegungsbades nur mit erheblichem technischem und wirtschaftlichem Aufwand möglich.

Der Erhalt des niedrigen Gebäudes hätte dem städtebaulichen Ziel entgegengestanden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel, dass in den Teilbereichen, die sich an die überwiegend an den Rändern des Plangebietes liegenden Bestandsgebäude anschließen, eine verdichtete Blockrandbebauung vorgesehen wird. Der für die Erholung der Bevölkerung erforderliche Ausgleich erfolgt, ausgehend von der weiträumigen grünen Mitte, über ein zusammenhängendes Netz aus „grünen Fingern“. Der Erhalt des Bewegungsbades hätte aufgrund seiner Lage im Randbereich des Quartiers den dargestellten Zielen des städtebaulichen Konzeptes entgegengestanden.

In den vorgesehenen Gebäudestrukturen ist viel potentieller Raum für die soziale Infrastruktur enthalten. Die generelle Festsetzung von Mischgebieten sowie die textliche Festsetzung Nr. 3, dass für Teile der Erdgeschosse in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten Wohnen nicht zulässig ist, befördert die Ansiedlung von Nichtwohnnutzungen und damit grundsätzlich auch sozialer Infrastruktur. Über den Städtebaulichen Vertrag ist die Ansiedlung von Kindertagesstätten verbindlich geregelt. Weiter soll durch Konzeptausschreibungen für die Bestandsgebäude und Teile der Neubebauung die Ansiedlung sozialer und kultureller Einrichtungen befördert werden.

Die Neuerrichtung eines Bewegungsbades ist planungsrechtlich an vielen Stellen des Quartiers möglich. Eine Verpflichtung der GEG zur entsprechenden Kompensation ist aufgrund der immobilienwirtschaftlichen Aspekte nicht vereinbart worden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.4 Beeinträchtigung der geschützten Gebäude (Denkmalschutz oder Erhaltungssatzung) sowie der Wiese hinter Wohngebiet an der Straße Sorgenfrei (16)

a) Störung der Denkmalumgebung der Pathologie durch Erschließungsflächen im Umfeld
b) Beeinträchtigung der Wiese hinter Wohngebiet an der Straße Sorgenfrei aufgrund der Schlaufenerschließung
c) Beeinträchtigung der Wahrnehmung der Dermatologie von der Friedrich-Karl-Straße durch die geplante Bebauung

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

zu a) Störung der Denkmalumgebung der Pathologie durch Erschließungsflächen im Umfeld
zu b) Beeinträchtigung der Wiese hinter Wohngebiet an der Straße Sorgenfrei aufgrund der Schlaufenerschließung

Die Erschließung des Plangebietes durch sogenannte Bügelstraßen stellt ein wesentliches Grundprinzip des städtebaulichen Konzeptes dar. Bei verhältnismäßig geringem Flächenverbrauch wird die verkehrliche Erschließung aller Baufelder ermöglicht, ohne Durchgangsverkehre zu erzeugen. Würde auf die Zufahrtsmöglichkeit westlich der Pathologie verzichtet, müsste ein weiträumiger Wendehammer im Inneren des Plangebietes vorgesehen werden. Dieser würde zulasten von öffentlichen Grünflächen oder zulasten von Nettobauland gehen. Daher kann auch der durch den Einwender dargestellte Zusammenhang der gewählten Erschließung mit der Verortung der Bauzone nördlich der Straße Sorgenfrei nicht nachvollzogen werden. Die Umsetzung des graphischen Vorschlags des Einwenders würde eine erhebliche Reduzierung der Bauzone und damit auch der Anzahl der Wohneinheiten um etwa 40 % bedeuten. Zudem würde die Formulierung eines geschützten Innenbereichs durch die neue Bebauung entfallen.

Alternative wäre die Querung der nördlich der Pathologie gelegenen Platzfläche. Diese befindet sich an der Schnittstelle der Pathologie zur zentralen öffentlichen Grünfläche. Die Orientierung der Baufelder westlich und östlich der sich anschließenden zentralen Grünfläche bewirkt, dass der Raum der sogenannten grünen Mitte unmittelbar auf den Platz und das Gebäude der Pathologie

fokussiert wird. Aufgrund dieser städtebaulich zentralen Bedeutung wird die Freihaltung der nördlich der Pathologie gelegenen Fläche von motorisiertem Verkehr höher bewertet als der Erhalt des Torbogens und die daraus resultierende Freihaltung der Fläche westlich der Pathologie.

Die vorgeschlagene Weiterführung des Erschließungsbügels, der im Südwesten von Am Schwarzen Meer auf Höhe der Hoyaer Straße und Am Langen Deich in das Plangebiet münden wird, in Richtung der St. -Jürgen-Straße/Humboldtstraße hätte zur Folge, dass unerwünschte Durchgangsverkehre mit dem Ziel der Umfahrung der Ampelanlage am Lüneburger Platz hervorgerufen würden. Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer ist durch das engmaschige Netz von Fußgänger- und Fahrradwegen gegeben.

Es ist geplant, die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen überwiegend als Mischverkehrsfläche auszuführen. Damit sind die beiden seitlich der Pathologie angeordneten Verkehrsflächen auch Bestandteil des Fuß- und Radverkehrsnetzes, welches das Plangebiet mit den umgebenden Bestandsquartieren verbindet. Da weitgehend keine Angebote zum Parken auf Privatflächen sowie keine Angebote an Besucherstellplätzen im Inneren des Quartiers bestehen, wird insgesamt von nur sehr geringen Verkehrsmengen an Kraftfahrzeugen ausgegangen. Daher ist das für eine Mischverkehrsfläche verträgliche Miteinander des motorisierten Verkehrs mit den Fußgänger- und Radverkehren zu erwarten. Städtebauliches Ziel ist es, auf allen Seiten die an die Pathologie angrenzenden Flächen so auszubilden, dass sie als räumliche Einheit wahrgenommen werden und eher einen Platz-, als einen Straßencharakter aufweisen. Die weitere Detaillierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Damit wird für das Umfeld der Pathologie insgesamt ein dem herausragenden Gebäude angemessener Standard der Freiflächen angestrebt. Abgesehen von dem Verlust des Torbogens werden keine weiteren baulichen Elemente oder, wie der Einwender darlegt, Neben- und Wirtschaftsflächen eliminiert. Aus Rücksicht auf die räumliche Wirkung des denkmalgeschützten Gebäudes der Pathologie in Richtung Am Schwarzen Meer wurden die im städtebaulichen Konzept dargestellten Stellplätze im Süden der Pathologie planungsrechtlich nicht umgesetzt. Damit wird auch dem städtebaulichen Ziel entsprochen, die öffentlichen bzw. aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbaren Flächen weitgehend von Autos freizuhalten. Eine öffentlichkeitswirksame Nutzung der Pathologie beispielsweise in Form eines Quartierszentrums oder Kunst- und Kulturhauses wird durch den Wegfall der Stellplätze nicht beeinträchtigt. Die mögliche Nutzung der im Süden vorgelagerten Freifläche z.B. für Außengastronomie kann die dargestellte Nutzungsabsicht sogar befördern. Autofahrer finden im unmittelbaren Umfeld in Sammelgaragen ein ausreichendes Stellplatzangebot.

zu c) Beeinträchtigung der Wahrnehmung der Dermatologie von der Friedrich-Karl-Straße durch die geplante Bebauung

Die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers auf dem weiträumigen Krankenhausareal in Kombination mit dem Ziel der Innenentwicklung, mit der Ressource Boden sparsam umzugehen, macht es erforderlich, freie Flächen effizient zu nutzen. Die an der Friedrich-Karl-Straße vorgesehene neue Bebauung folgt den übergeordneten städtebaulichen Zielen, an den Rändern unter Einbeziehung der Bestandsgebäude in Form von Blockstrukturen nach zu verdichten und in der vom umgebenden Verkehrslärm abgewandten Mitte geschützte Freibereiche zur Erholung der Bevölkerung zu schaffen. Eine offene Bauweise oder ein deutlich reduziertes, gegliedertes Bauvolumen würde diesen Zielen entgegenstehen. Die geschlossene Bebauung entlang der Friedrich-Karl-Straße lässt einen geschützten Innenbereich östlich der Dermatologie entstehen. Die Freihaltung der nordöstlich der Dermatologie liegenden Fläche von Bebauung ermöglicht auch weiterhin eine gute Sichtbarkeit der wesentlichen Gebäudeteile der Dermatologie aus dem öffentlichen Raum.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.5 Beeinträchtigung der zukünftigen Wohnnutzung (1.1, 4)

a) Schallimmission des Parkhauses an der Friedrich-Karl-Straße, geschlossene und schallgedämmte Ausführung der nördlichen Fassade der Quartiersgarage, Emissionen der Parkierungsbauten inmitten enger Wohnbebauung (4)
b) Zufahrt von der Friedrich-Karl-Straße, Einrichtung der Zufahrt Parkhaus über die Südseite der Quartiersgarage (4)
c) Festsetzung der an der Zufahrt von der Friedrich-Karl Straße liegenden Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche (4)
d) Neue Wohnadresse auf dem Areal der ehemaligen Kapelle unvereinbar mit benachbarten Klinikbauten (1.1)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

zu a) Schallimmission des Parkhauses an der Friedrich-Karl-Straße, geschlossene und schallgedämmte Ausführung der nördlichen Fassade der Quartiersgarage

Die Beurteilung der von einem gewerblich betriebenen Parkhaus ausgehenden Geräuschimmissionen erfolgt auf der Grundlage der TA Lärm. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist nach TA Lärm „ …sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet.“

An den Rändern des Plangebietes sind zwei Hochgaragen zulässig, das Klinikparkhaus an der St.-Jürgen-Straße und das Parkhaus an der Bismarckstraße. Dort sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt erhebliche Emissionen aufgrund von Verkehrslärm vorhanden. Die zu erwartenden Emissionen der geplanten Parkhäuser wurden in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 2450, Lairm Consult, Stand 27.01.2016, untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und für Mischgebiete von 60 dB(A) tags an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden können.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist jeweils für das konkrete Vorhaben ein Lärmschutzgutachten vorzulegen, aus dem hervorgeht, ob die Immissionen mit den vorhandenen und den geplanten Nutzungen verträglich sind. Für die nördlich an das Parkhaus an der Friedrich-Karl-Straße angrenzende Fläche ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete ist für die Beurteilung der Tagessituation der Wert von 55 dB(A) und für die Nacht in der Zeit von 22 bis 6 Uhr der Wert von 40 dB(A) heranzuziehen. Aus dem Gutachten wird auch hervorgehen, ob Öffnungen in den Fassaden zur natürlichen Belüftung mit den unten näher ausgeführten Lärmschutzbestimmungen nach TA Lärm vereinbar sind.

Die Abschirmung des an der St.-Jürgen-Straße gelegenen Klinikparkhauses gegenüber der südlich davon neu entstehenden Wohnbebauung ist über die Mantelbebauung oder eine Kombination aus bestehendem Bettenhaus und Mantelbebauung gegeben (vgl. unter 1.2 f stehende Antwort).

Somit ist gewährleistet, dass die von dem Parkhaus ausgehenden Immissionen mit dem Wohnen verträglich sind und das Schutz- und Ruhebedürfnis der Bewohner nicht beeinträchtigt wird.

zu b) Zufahrt der Quartiersgarage im Südosten des Plangebietes (Baufeld M) von der Friedrich-Karl-Straße, Vermeidung einer Zufahrt durch das Erdgeschoss des dort für Baugemeinschaften vorgesehenen Baufeldes

Der Bebauungsplan setzt die Zufahrtsbereiche für Hoch- und Tiefgaragen fest. Danach kann die Zufahrt für die Quartiersgarage auf Baufeld M sowohl durch das Erdgeschoss des auf dem Baufeld M zu errichtenden Gebäudes für Baugemeinschaften als auch ganz oder teilweise außerhalb des Gebäudes erfolgen. Eine Beschränkung auf die Option, die Zufahrt außerhalb zu führen, ist nicht möglich, da die genaue Lage der Quartiersgaragenzufahrt erst im Rahmen einer detaillierten Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Amt für Straßen und Verkehr festgelegt werden

kann. Dabei kann bereits jetzt davon ausgegangen werden, dass diese zumindest partiell durch das angrenzende Gebäude geführt werden muss. Hinsichtlich der Immissionsbelastung der über der Zufahrt und angrenzend an diese liegenden Wohnungen wäre es vorteilhaft, wenn die Kraftfahrzeuge unmittelbar von der Friedrich-Karl-Straße in eine Gebäudedurchfahrt einfahren würden. In jedem Fall ist auch dabei durch die verpflichtende Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm gewährleistet, dass Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs das Wohnen nicht beeinträchtigen.

zu c) Festsetzung der an der Zufahrt von der Friedrich-Karl Straße liegenden Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche umfasst sowohl Erschließungsstraßen mit ihren Randbereichen als auch die Flächen, die im Zuge der Umsetzung als nicht oder nur teilweise befahrbare Platzflächen hergestellt werden sollen. Es ist beabsichtigt, durch eine attraktive Freiflächengestaltung auf der nördlich des Baugemeinschaftsgrundstücks gelegenen Fläche eine gute Aufenthaltsqualität herbeizuführen. Der so entstehende kleine Quartiersplatz an der Nahtstelle zum Quartier soll den Eingang in das Quartier angemessen begleiten.

Das übergeordnete Verkehrskonzept sieht vor, dass ausschließlich an den Rändern des Quartiers, und das beinhaltet auch die Zufahrten in das Quartier, Besucherstellplätze angeordnet werden, um das Quartiersinnere möglichst frei von ruhenden und Parksuchverkehren zu halten. Daher ist es erforderlich, auch am Rande dieser Platzfläche eine kleine Anzahl von öffentlichen Stellplätzen vorzusehen.

Die nähere Ausformulierung der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen wird im Rahmen der Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgen. Dabei wird unter Berücksichtigung der Baumstandorte auch festgelegt werden, welche Flächenanteile steinern, wasserbefestigt oder ggf. unversiegelt und begrünt hergestellt werden. Der für die verkehrliche Erschließung des Quartiers vorgesehene Fahrbahnbereich befindet sich in einer Entfernung von mindestens 17,00 m zu der nördlichen Grundstücksgrenze des betreffenden Grundstücks. Für diesen wird aufgrund der Anordnung der Stellplätze an den Rändern des Quartiers ein geringes Verkehrsaufkommen erwartet. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu gewährleisten, dass die Aufenthaltsqualität des Platzes durch die Stellplätze möglichst wenig beeinträchtigt wird. Damit kann zugleich erreicht werden, dass durch die Stellplätze keine nachteiligen Auswirkungen auf die südlich des Platzes gelegene Wohnnutzung entstehen. Eine Ausweisung als Grünfläche ist mit den beschriebenen Zielen nicht vereinbar.

zu d) Neue Wohnadresse auf dem Areal der ehemaligen Kapelle unvereinbar mit benachbarten Klinikbauten

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche im Süden der Küche und des Proviantlagers des Klinikums, auf der zurzeit die Klinikkapelle steht, ein Mischgebiet fest. Damit sind Wohngebäude aber auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Über die Festsetzung 25.3 ist verbindlich geregelt, dass in dem gesamten Mischgebiet Aufenthaltsräume von Wohnungen nur zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete Maßnahmen die für das Wohnen zulässigen Lärmpegel eingehalten werden. Dadurch könnte auch für die nach Norden in Richtung der bestehenden Klinikbauten orientierten Räume gesundes Wohnen gewährleistet werden.

Darüber hinaus ermöglicht die Orientierung des Baufeldes, dass bestimmte Aufenthaltsräume, darunter z.B. besonders schutzbedürftige Räume wie Kinderzimmer, in Richtung Süden orientiert werden können. In dieser Richtung wird neben der guten Besonnung der Ausblick in einen breiten, baumbestandenen Innenhof gegeben sein. Da gesunde Wohnverhältnisse möglich sind, wird die durch die Mischgebietsausweisung gegebene Option der Wohnnutzung aufrechterhalten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.6 Infrastruktur Kinder und Bildung (Krippe, Kindergarten und Grundschule) (1.3, 11, 16)

a) Fehlen von prognostizierter Bevölkerungszahl in der Begründung
b) fehlende Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf (Schule/Kita), Festsetzung der Standorte im B-Plan
c) fehlende Bestimmtheit für die Festlegung von Standorten
d) Gefahr, dass keine Freihaltung zugunsten kommunaler Nutzungszwecke gelingt
e) Errichtung einer 2-zügigen Grundschule
f) Nutzung des Bestandsgebäudes der alten Prof.-Hess-Kinderklinik

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:

zu a) Fehlen von prognostizierter Bevölkerungszahl in der Begründung und
zu b) fehlende Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf (Schule/Kita), Festsetzung der Standorte im B-Plan
zu c) fehlende Bestimmtheit für die Festlegung von Standorten
zu d) Gefahr, dass keine Freihaltung zugunsten kommunaler Nutzungszwecke gelingt

Der Bebauungsplan setzt keine Gemeinbedarfsflächen fest, um bei der Planrealisierung einen möglichst aktuellen Bedarf an Flächen für die soziale und die Bildungsinfrastruktur zu berücksichtigen.

So wird hinsichtlich der Verortung und der Größe der erforderlichen Einrichtungen Spielraum gelassen, der es ermöglicht, die für den tatsächlichen Bedarf geeigneten Immobilien (Gebäude und/oder Grundstücke) zu identifizieren. Dabei sind auch eine ausgewogene Verteilung und die sukzessive Herstellung innerhalb des Quartiers zu berücksichtigen. Angaben in aktualisierter Form liegen jetzt vor: Der Bedarf an Schulplätzen wird auf 1,6 Klassenzüge beziffert, der Bedarf an Kita-Gruppen auf 10 Gruppen, die aus dem Quartier generiert werden, zuzüglich 4 Gruppen als Ersatz für die aktuell im Plangebiet vorhandene Kita. Grundlage sind die Berechnungen des Statistischen Landesamtes Bremen, wonach ein Zuwachs von 200 Kindern unter 6 Jahre zu erwarten ist.). Weiter hat das Ressort Kinder und Bildung mitgeteilt, dass Kitas in Einrichtungen mit einer Mindestgröße von 4 Gruppen unterzubringen sind.

Auf Basis dieser Zahlen und Vorgaben kann eine detaillierte Prüfung der Eignung von Bestandsgebäuden und Neubauimmobilien aus immobilienwirtschaftlicher Sicht stattfinden. Dabei können auch Teilflächen in Gebäuden, die überwiegend zu anderen Zwecken wie z.B. Wohnen genutzt werden, für eine Kitanutzung herangezogen werden.
Das Ergebnis der Prüfung stellt die Grundlage für die Erörterung der Standorte mit den betroffenen Behörden dar. Der Städtebauliche Vertrag regelt, dass die GEG Sorge dafür tragen wird, dass zur Deckung dieses Bedarfs geeignete Immobilien durch Vermietung oder Verkauf dauerhaft zur Verfügung gestellt werden.

Um die Deckung der Bedarfe sicher zu stellen, verpflichtet der städtebauliche Vertrag die GEG, die Immobilien zur Deckung des oben genannten Bedarfs mit der entsprechenden Verpflichtung zur Herstellung von Kitas und/oder einer Grundschule auszuschreiben. Basis dieser Verpflichtung ist ein Vertragsdokument, das die bereits feststehenden sowie die alternativen Standorte markiert. Damit ist die dauerhafte Bereitstellung von Grundstücken für die erforderliche soziale und Bildungsinfrastruktur hinreichend gesichert. Die der Berechnung zugrunde gelegten Bevölkerungszahlen werden in der Begründung unter 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ergänzt.

zu e) Errichtung einer 2-zügigen Grundschule

In Abstimmung mit der Senatorin für Kinder und Bildung soll die Versorgung der Bevölkerung mit schulischer Infrastruktur (Grundschule) durch eine aus Sicht der öffentlichen Hand möglichst wirtschaftliche Lösung sichergestellt werden. Daher werden mehrere Varianten betrachtet. In einer Variante wird innerhalb des Neuen Hulsberg-Viertels eine ein- oder zweizügige neue Grundschule in einem Bestandsgebäude eingerichtet. Der nicht innerhalb des Quartiers abgedeckte Bedarf wird durch die Erweiterung einer bestehenden Grundschule nachgewiesen. In der anderen Variante wird der oben genannte Bedarf von 1,6 Grundschulzügen vollständig außerhalb des Neuen Hulsberg-Viertels abgedeckt. Für die Entscheidung sind detaillierte Prüfungen der vorhandenen Immobilien und weitreichende Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und Trägern erforderlich. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Festlegung auf die Herstellung einer zweizügigen Grundschule im Quartier aus den oben genannten Gründen nicht möglich, aber auch nicht notwendig. In jedem Fall ist die Deckung des Bedarfs durch die entsprechenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

zu f) Nutzung des Bestandsgebäudes der alten Prof.-Hess-Kinderklinik als „Bremer Kinderhaus“

Die Anregung, in dem Altbau der Prof.-Hess Kinderklinik eine Kindertagesstätte einzurichten, wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der immobilienwirtschaftlichen Untersuchung kann auch die Eignung der historischen Prof. Hess-Kinderklinik für die Nutzung zu sozialen oder Bildungszwecken geprüft werden. Eine vollständige Nutzung aller darin enthaltenen Flächen als „Bremer Kinderhaus“ wird jedoch nicht verfolgt, da von Seiten der Senatorin für Kinder und Bildung eine dezentrale Verortung der Kindertagesstätten bevorzugt wird. Bereits die Größe der in der alten Prof.-Hess-Kinderklinik vorhandenen Nutzfläche würde die von Seiten Kinder und Bildung bevorzugte Einrichtungsgröße für eine Kindertagesstätte von 4 bis 6 Gruppen zuzüglich einer zweizügigen Grundschule weit überschreiten. Würde wie seitens des Einwenders vorgeschlagen zudem die neue Prof.-Hess-Kinderklinik hinzugezogen, wäre die Differenz der benötigten Fläche zu der vorhanden Fläche noch eklatanter.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.7 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

c) Anzahl der Wohnungen im sozial geförderten Wohnungsbau wird als zu gering betrachtet, mehr bezahlbarer Wohnraum durch Erhalt des Bettenhauses (8)
d) Förderung des genossenschaftlichen Bauens durch Erhalt des Bettenhauses (3)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:

zu a) Anzahl der Wohnungen im sozial geförderten Wohnungsbau wird als zu gering betrachtet, mehr bezahlbarer Wohnraum durch Erhalt des Bettenhauses (8)

Um, wie der Einwendende schreibt, auch in privilegierten Stadtteilen Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen zu ermöglichen, sind im Neuen Hulsberg-Viertel 30 % der Gesamtzahl der Wohnungen nach den Kriterien der sozialen Wohnraumförderung herzustellen und zu vermieten. Darüber hinaus werden Grundstücke für Baugemeinschaften nicht auf die Quote angerechnet. Damit werden die in Bremen durch den Beschluss der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vom 14.03.2013 verbindlich verankerten Regelungen zur Umsetzung einer Sozialwohnungsquote in zweifacher Hinsicht übertroffen. Die allgemein gültige Quote wird von 25 auf 30 % erhöht und Baugemeinschaften, die laut Beschluss unbegrenzt auf die Sozialwohnungsquote angerechnet werden könnten, werden gesondert betrachtet. Unter der Voraussetzung, dass entsprechende Fördermittel zur Verfügung stehen, ist für 30 % der

Wohnungen gewährleistet, dass diese nach den Bedingungen der sozialen Wohnraumförderung für einen Mietzins in Höhe von aktuell 6,10 bis 6,50 € und damit weit unter den voraussichtlichen Miethöhen im frei finanzierten Wohnungsbau vermietet werden. Die Herstellung von Wohnraum in Form von Baugemeinschaften ist erfahrungsgemäß deutlich günstiger im Vergleich zum Erwerb frei finanzierten Wohnraums vom Bauträger. Auf die Ausschreibung von Grundstücken für Baugemeinschaften können sich Bau- und Mietgemeinschaften sowie Genossenschaften bewerben. Damit ist auch für diese bis zu 20 % der Wohneinheiten eine deutliche Reduzierung der Wohnkosten möglich.

Der Bebauungsplan lässt bewusst offen, ob das Bettenhaus erhalten wird. Ob die Wohnungen, wie dargestellt, tatsächlich zu einem deutlich günstigeren Mietzins angeboten werden können, hängt von den tatsächlichen Baukosten und dem letztendlich zur Verfügung stehenden Finanzierungsmodell (Zinshöhe, Inanspruchnahme von Wohnungsbauförderung etc.) ab. Diese Faktoren sind aber wesentlich für die Betrachtung der durchschnittlichen Wohnkosten im Quartier.

Da eine Quote von 30 % verbindlich festgeschrieben ist, würden eventuell im Bettenhaus hergestellte sozial geförderte Wohnungen auf diese Gesamtquote angerechnet. Das bedeutet, dass an anderer Stelle im Quartier entsprechend weniger Sozialwohnungen hergestellt werden müssten. Damit wäre der Erhalt des Bettenhauses kein Beitrag zu mehr sozial gefördertem Wohnungsbau. Aus den genannten Gründen wird an der im Bebauungsplan dargestellten Variantenplanung festgehalten.

zu b) Förderung des genossenschaftlichen Bauens durch Erhalt des Bettenhauses (3)

Der Bebauungsplan lässt den Erhalt des Bettenhauses zu. Damit ist die Umsetzung eines genossenschaftlichen Wohnprojektes im Bettenhaus grundsätzlich möglich. Die Realisierung eines genossenschaftlichen Wohnprojektes wäre aber auch in einem anderen Gebäude (Bestand oder Neubau) denkbar. Um die gemeinschaftliche Herstellung von Wohnraum und das gemeinschaftliche Wohnen zu fördern, werden im Neuen Hulsberg-Viertel Grundstücke für bis zu 20 % aller Wohneinheiten speziell zu diesem Zweck zur Verfügung gestellt soweit eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Auf alle diese Immobilien können sich auch Genossenschaften bewerben. Diese sind aufgrund ihrer das gemeinschaftliche Wohnen dauerhaft sichernden Gesellschaftsform besonders gut geeignet, den gemeinschaftlichen Wohngedanken umzusetzen. Der Form halber erfolgt der Hinweis, dass die Förderung des genossenschaftlichen Bauens z.B. durch die Bereitstellung von Grundstücken explizit für diese Wohnform kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans ist.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.8 Umweltbericht und Grünordnungsplan

f) Kritik am Umweltbericht, Vergleich der GRZ Bestand und Planung unbrauchbar (1.1)
g) Naturschutzrechtlicher Verstoß gegen das Prinzip der Schadensvermeidung (7)
h) Vorangegangene Unrechtmäßigkeit in Form der Genehmigung des TEN (Teilersatzneubau Klinikum Bremen Mitte) kann nicht als Maß genommen werden (1.1)
i) Biotopbilanzierung: Einstufung vorhandenes Grün und fehlende Berücksichtigung von Bäumen (7)
j) fehlende Berücksichtigung der Grünschraffur (1.1)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:

zu a) Kritik am Umweltbericht, Vergleich der GRZ Bestand und Planung unbrauchbar (1.1)
zu b) Naturschutzrechtlicher Verstoß gegen das Prinzip der Schadensvermeidung (7)

Der Umweltbericht folgt bei der Überprüfung, ob Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung gegeben sind, geltendem Recht. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, ein Ausgleich nur erforderlich, sofern durch neu geschaffene Baurechte zusätzliche Eingriffe begründet werden. Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in § 14 Abs. 1 den Begriff des Eingriffes folgendermaßen: „ Eingriffe in Natur und Landschaft… sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen …, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Unter Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG ist demnach auch jegliche dauerhafte Flächenversiegelung zu verstehen.

Maßgeblich zur Bewertung des bestehenden Baurechts und der daraus resultierenden bereits jetzt zulässigen Eingriffe ist für den südlichen Bereich des Plangebietes der B-Plan 2364 und für den nördlichen Teilbereich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34. Für die Beurteilung ist also nicht vom Ist-Zustand des überplanten Gebiets auszugehen, sondern die Festsetzungen des geltenden Plans sind dem Änderungsplan gegenüberzustellen (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu §1a BauGB, Rn 103, 95. Lfg.). Daher wird im Umweltbericht der aktuell planungsrechtlich zulässige Anteil an überbaubarer und versiegelbarer Grundstücksfläche (Grundflächenzahl inklusive zulässiger Nebenanlagen und sonstiger Versiegelungen) sowie die Anteile an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen den jeweils im B-Plan 2450 festgesetzten Werten gegenübergestellt.

In der Gesamtbetrachtung des Plangebietes ist nach bestehendem Baurecht die Versiegelung einer Gesamtfläche von 105.316 m^2 und gemäß Bebauungsplan 2450 die Versiegelung einer Gesamtfläche von nur 96.362 m^2 zulässig. Damit ist gemäß Bebauungsplan 2450 die zulässige versiegelbare Fläche um 8.954 m^2 kleiner als nach bestehendem Baurecht.

Das sogenannte Prinzip der Schadensvermeidung ist gemäß § 13 (Allgemeiner Grundsatz) Bundesnaturschutzgesetz heranzuziehen, wenn ein Eingriff im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz vorliegt. Dann werden an seine Zulässigkeit abgestufte Rechtsfolgen geknüpft, die an erster Stelle die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sehen. Da der flächenmäßige Eingriff geringer als der bereits nach geltendem Baurecht zulässige ist, liegt bei dem Bebauungsplan 2450 der Tatbestand eines Eingriffs nicht vor. In der Konsequenz ist das Prinzip der Schadensvermeidung gewahrt. Auch wenn das Fällen von Bäumen allein nicht als Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne verstanden wird, wurden im Planungsverfahren die notwendigen Baumfällungen mehrfach untersucht und auf das Notwendigste reduziert.

Hinsichtlich des Vergleichs der jeweils zulässigen Grundflächenzahlen nach bestehendem Baurecht und gemäß Bebauungsplan 2450 zitiert die Einwenderin das Landschaftsprogramm, wonach bestehende Baurechte nach § 34 BauGB oder aufgrund vorhandener Bebauungspläne vorsorglich zu überprüfen sind, um die Grünfunktionen bzw. Freiflächen insbesondere in den durch

Grünschraffur gekennzeichneten Siedlungsbereichen nicht zu beeinträchtigen, Der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm wurden zeitgleich beschlossen und sind somit seit dem 28.02.2015 gültig. Da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2450 bereits am 03.07.2014 gefasst wurde, sind die mit der Kennzeichnung Grünschraffur verbundenen Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes formal nicht bindend. Dennoch wird im Folgenden ausgeführt, welche Versiegelung mit den für das bestehende Baurecht nach § 34 herangezogenen Werten für die Grundflächenzahl einhergeht. Für die Berechnung der nach geltendem Planungsrecht zulässigen versiegelbaren Flächen wird in Anlehnung an die genehmigte versiegelbare Grundfläche des TEN für die angrenzenden, im unbeplanten Innenbereich liegenden Flächen im Mittel eine GRZ von 0,8 zugrunde gelegt. Demnach werden 20 % der Grundstücksflächen als unversiegelt zugrunde gelegt. Eine Differenzierung in GRZ I und II entfällt. Das Maß von 0,8 entspräche im Übrigen der nach BauNVO zulässigen GRZ von 0,6 für Mischgebiete zuzüglich der nach § 19 (4) 2 BauGB zulässigen Überschreitung u.a. durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8. Mit der im Flächennutzungsplan eingetragenen Grünschraffur wird das Ziel verfolgt, besondere Rücksicht auf vorhandene Grünfunktionen zu nehmen. Für das Neue Hulsberg-Viertel ist das in erster Linie der Baumbestand. Die weitgehende Sicherung des Baumbestandes ist mit einer GRZ von 0,8 grundsätzlich vereinbar.

zu c) Vorangegangene Unrechtmäßigkeit in Form der Genehmigung des TEN nach § 34 (Teilersatzneubau Klinikum Bremen Mitte) kann nicht als Maß genommen werden (1.1)

Im unbeplanten Innenbereich erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Mit der Vorlage einer rechtskräftigen Baugenehmigung wird dem Antragsteller bescheinigt, dass sich sein Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Diese Beurteilung liegt auch der Baugenehmigung für den Teilersatzneubau des Klinikums zu Grunde.

zu d) Biotopbilanzierung: Einstufung vorhandenes Grün und fehlende Berücksichtigung von Bäumen (7)

Wie der Einwender schreibt, wird dem „Biotopkomplex“ im Plangebiet im Landschaftsprogramm der Freien Hansestadt Bremen eine „mittlere Bedeutung (…)“ zugewiesen. Diese Bedeutung wird dem Gebiet in seiner Gesamtheit aller den Biotopkomplex bildenden Faktoren auf einer groben Maßstabsebene von 1: 30.000 zugeordnet.

Da die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, wie im Umweltbericht und im Grünordnungsplan ausführlich dargelegt, nicht anzuwenden ist, ist keine Biotopwertbilanzierung gemäß Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen erfolgte folgendermaßen: Im Umweltbericht wird für die Bewertung der vorhandenen Grünflächen die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen (Uni Hannover 1998) unterstützend herangezogen. Danach wird eine Fläche von insgesamt etwa 1 ha der Wertstufe 2 zugeordnet. Die übrigen unversiegelten Flächen in dem Geltungsbereich, der eine Gesamtgröße von etwa 13,6 ha aufweist, entsprechen der Wertstufe 1 von sehr geringer Bedeutung. Der Umweltbericht verdeutlicht in der flächenanteiligen Darstellung der Biotoptypen des Bestandes in diesem Zusammenhang ausschließlich deren wenig vielfältige Ausprägung abseits des alten Baumbestandes. Dem Altbaumbestand, der auf den durch die Biotopbewertung gemäß Handlungsanleitung erfassten Grünflächen steht, wird auch auf S. 4 des Umweltberichtes eine prägende Bedeutung bezüglich des Landschaftsbilds und der Qualität für die Umwelt zugesprochen. Da von dem Altbaumbestand jedoch keine die Biotopqualität beeinflussenden Auswirkungen auf die Vegetation der darunter liegenden Parkanlage und sonstigen Grünflächen ausgehen, kann dieser nicht in diesem Rahmen berücksichtigt werden. Daher erfolgt an anderer Stelle im Umweltbericht unter 3.7 und im Grünordnungsplan unter 4.5 eine ausführliche Beschreibung und Bewertung des Altbaumbestandes. Darin wird u.a. festgehalten, dass im Sinne der Grünordnung der Altbaumbestand auch in der neuen Bau- und

Freiraumstruktur als städtebaulich prägendes Element zu erhalten und vor allem auch durch Baumneupflanzungen im Rahmen der neuen städtebaulichen Struktur weiter zu entwickeln ist. Weiter werden Maßnahmen zum Schutz sowie zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen dargestellt.

Hinsichtlich der Bewertung der vorhandenen Grünflächen ist ergänzend anzumerken, dass diese überwiegend aus Scherrasen bestehen und es nur wenig Unterschlupf für Tiere gibt, da die Ziergehölze regelmäßig geschnitten werden. So sind die meisten Grünflächen nur von „allgemeiner Bedeutung“ für die Belange von Natur und Umwelt (Landschaftsprogramm (im Folgenden Lapro) 2015: Karte A). Weiter wird in Kapitel 3.3 „Biotope/Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Schutzgut Pflanzen/Artenschutz“ die für die räumliche Planung maßgebliche Formulierung aus dem Flächennutzungsplan zitiert. Danach beschränkt sich das Plangebiet Neues Hulsberg-Viertel auf bereits bebautes Gebiet ohne besondere Bedeutung als Biotopkomplex. Daher ist „mit keiner intensiven Belastung der vorhandenen Stadtumwelt sowie Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen“ (FNP 2015: 134). Eine wichtige Ausnahme stellt der schützenswerte Altbaumbestand im Gebiet dar, der nach Aussage des Landschaftsprogramms eine „Trittsteinfunktion für die Ausbreitung oder Wiederbesiedlung von wertgebenden Arten“ darstellt (Lapro 2015: Plan 3; Seite 96).

Die neue Bauleitplanung, die den Erhalt vieler Bäume und die Schaffung neuer öffentlich nutzbarer Grünflächen vorsieht, bietet insgesamt die Chance für eine Ergänzung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Flora und Fauna. Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes für die öffentlichen und privaten Freiflächen ist zu erwarten, dass auf den nicht versiegelbaren und nicht über- und unterbaubaren Flächen ein vielfältiges Mosaik an öffentlichen, öffentlich zugänglichen und privaten Freiräumen mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten und sozialen Bedeutungen entsteht. Der Grünordnungsplan gibt hierzu zahlreiche strukturelle Hinweise, so dass von einer vielfältigen und nachhaltigen Ausstattung mit Biotoptypen der Stadtlandschaft auszugehen ist. Damit wird das zu erwartende Spektrum an Nutzungs- und Artenvielfalt hochwertiger als der aktuelle Bestand eingeschätzt.

zu e) fehlende Berücksichtigung der Grünschraffur

Das Landschaftsprogramm fordert für Bereiche mit Grünschraffur, „bei baulichen Entwicklungen durch maßvolle Bebauung und gute Freiflächengestaltung besondere Rücksicht auf vorhandene Grünfunktionen zu nehmen“ (Lapro 2015: 334). In besonderer Weise bezieht sich dieser Anspruch auch auf bereits bebaute Flächen, in denen Nachverdichtungen und/oder Umnutzungen vorgenommen werden (Lapro 2015: 184; 335). Im Plangebiet betreffen diese Regelungen insbesondere die wertvollen Altbaumbestände. Diese beeinflussen nicht nur den Erholungswert und das Freiraumerleben positiv, sondern haben auch eine hohe Bedeutung für das Bioklima und die Biotopvernetzung im ganzen Ortsteil (Lapro 2015: 334). Im Rahmen der „verbindlichen Bauleitplanung sind schutzwürdige Bäume (…) standortgenau zu identifizieren und in der Regel planungsrechtlich zu sichern“ (Lapro 2015: 335).

Im Plangebiet sind die schutzwürdigen Bäume standortgenau identifiziert sowie die zu erhaltenden Bäume planungsrechtlich gesichert worden. Für Bäume, die im Rahmen der neuen städtebaulichen Entwicklung gefällt werden müssen, sind in Kapitel 4.4 Maßnahmen zum Ausgleich benannt. Zum Baumschutz während der Baumaßnahmen werden in Kapitel 6 Hinweise und Maßnahmen formuliert.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.9 Verlust prägenden Baumbestandes (1.1, 7, 9, 10, 11, 16)

h) fehlende Behandlung des Themas Baum- und Grünerhalt im Rahmen der Bürgerbeteiligung

i) Interessen der Bürger wurden, was den Faktor Baum und Grün angeht, nahezu vollständig ignoriert
j) fehlende Alternativenprüfung mit dem Ziel des Baumerhalts
k) keine tiefgründige Abwägung des Baumbestandes hinsichtlich der Gewinne und Verluste, exemplarische Abwägung im Einzelfall: Baumerhalt versus BGF-Verlust
l) Zerstörung der 4 schönsten, gesündesten und geschützten Baumbereiche, Zerstörung Baumbereich südlich Kinderklinik
m) Erhalt weiterer prägender Einzelbäume
n) Verlust der Platane neben Eltern-Kind-Zentrum

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:

zu a) fehlende Behandlung des Themas Baum- und Grünerhalt im Rahmen der Bürgerbeteiligung
zu b) Interessen der Bürger wurden, was den Faktor Baum und Grün angeht, nahezu vollständig ignoriert

Nach § 3 BauGB „Beteiligung der Öffentlichkeit“ ist diese möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Zudem ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Die Betrachtung und Erörterung von alternativen Entwurfsansätzen und deren Auswirkung hat beim Neuen Hulsberg-Viertel besonders frühzeitig und intensiv stattgefunden. Bereits vor dem Gutachterverfahren, in dem drei interdisziplinäre Planungsteams beauftragt wurden, ein städtebauliches Konzept für die Flächenkonversion zu entwickeln, hat die Verwaltung gemeinsam mit den Bürgern Fragen und Ziele zur Entwicklung des Quartiers formuliert. Erörtert wurde auch der Zusammenhang zwischen Bebauungsdichte und Freiraum. In dem Zusammenhang wurde auch das Ergebnis der immobilienwirtschaftlichen Machbarkeitsstudie vorgestellt, wonach auf 10 ha Bauland ca. 160.000 m^2 Bruttogeschossfläche errichtet werden können und 4 ha für Erschließung und Freiflächen zur Verfügung stehen.

Das Ergebnis der Foren, an denen regelmäßig 100 bis 200 Personen teilnahmen, wurde in einer sogenannten Zwischenbilanz veröffentlicht. Darin ist dargestellt, dass der Umgang mit den vorhandenen Bäumen auf dem heutigen Klinikgelände einen Schwerpunkt der Diskussionen bildete. Weiter ist dokumentiert, dass nicht alle Bäume erhalten werden können, dass den Bäumen jedoch ein sehr hoher Stellenwert beigemessen wird. Mit diesen Vorgaben haben die drei Planungsteams sich wesentlich unterscheidende Lösungen entwickelt. Der Entwurf des Team Lorenzen wurde auch deshalb für die Weiterverwendung empfohlen, weil er den Erhalt der meisten Bäume ermöglichte. Das Freiraumsystem der grünen Finger, die einen großen Teil der Bäume integrieren, sollte die Grundlage für weitere Konkretisierungen darstellen.

In dem vor der Auslobung angefertigten Baumgutachten (Baumbestands- und Grünflächenplan, 15.10.2011, Block-Daniel) wurde ein Baumbestand von 417 Bäumen angegeben. Von diesen wurden in dem öffentlich vorgestellten Protokoll der Jury 84 Bäume als „entfernbar“ bezeichnet, weil die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben war. Demnach waren etwa 330 potentiell zu erhaltende Bäume vorhanden. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung lag der Baumbestand bei rund 370 Bäumen, wovon die genannten 330 Bäume einen Schutzstatus aufweisen. Die Differenz zwischen 417 und 370 Bäumen erklärt sich dadurch, dass in der Zwischenzeit bereits einige der Bäume aufgrund fehlender Verkehrssicherheit gefällt wurden. Der Bebauungsplan ermöglicht, dass auf den öffentlichen und privaten Grünflächen, die zusammen etwa 30 % der Gesamtfläche ausmachen, knapp 130 Bäume sicher und etwa weitere 40 voraussichtlich erhalten werden. Demnach ermöglicht der Bebauungsplan den Erhalt von 40 % (130 Bäume) bis 50 % (170 Bäume) der 330 geschützten Bäume. Rund 20 % der etwa 200 Bäume, die im Zuge der Baumaßnahme

gefällt werden, sind ohne Schutzstatus. Von den 130 sicher zu erhaltenden Bäumen setzt der Bebauungsplan etwa 100 Bäume als zu erhalten fest. Bei den übrigen rund 30 Bäumen handelt es sich u.a. um Bäume geringer Größe, deren Erhalt im Rahmen der Freiraumplanung noch einmal geprüft werden soll. Durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag soll der Erhalt weiterer Bäume, darunter insbesondere die o.g. 40 Bäume, deren Erhalt voraussichtlich möglich ist, befördert werden. Als Kompensation müssen gemäß Baumschutzverordnung voraussichtlich rund 280 neue Bäume gepflanzt werden.

I. Baumbestand gemäß Baumgutachten vom 15.10.2011 Baumbestands- und Grünflächenplan, 15.10.2011, Block-Daniel		Anteil an Bäumen mit Schutzstatus
Baumbestand	**417 Bäume**	
davon „entfernbar“ gemäß öffentlich vorgestelltem Juryprotokoll	**84 Bäume**	
davon potentiell zu erhaltende Bäume (mit Schutzstatus)	**330 Bäume**	**100 %**
II. Baumbestand zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung		
Baumbestand	**370 Bäume**	
davon Bäume mit Schutzstatus	**330 Bäume**	**100 %**
zwischenzeitliche Fällung aufgrund fehlender Verkehrssicherheit	ca. 40 Bäume	
III. Bebauungsplan 2450		
ermöglicht grundsätzlich den Erhalt von	170 Bäumen	**ca. 50 %**
davon sicherer Erhalt	130 Bäume	**ca. 40 %**
davon als zu erhalten festgesetzt	ca. 100 Bäume	**30 %**
voraussichtliche Kompensation	ca. 280 Bäume	

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung, die ebenfalls in regelmäßigem Austausch mit der Öffentlichkeit erfolgte, wurde wiederholt der Erhalt prägender Bäume mit anderen bedeutsamen Belangen, wie der Herstellung von Wohnraum in integrierter Lage und der Beibehaltung der durch die Baudeputation beschlossenen städtebaulichen Figur abgewogen. Im Ergebnis wurden Korrekturen vorgenommen, die in einigen Fällen zu einem Verlust und in anderen Fällen zum Erhalt weiterer Bäume führten.

zu c) fehlende Alternativenprüfung mit dem Ziel des Baumerhalts
zu d) keine tiefgründige Abwägung des Baumbestandes hinsichtlich der Gewinne und Verluste
zu e) Zerstörung der 4 schönsten, gesündesten und geschützten Baumbereiche (S. 82), Zerstörung Baumbereich südlich Kinderklinik

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde die Planung bezogen auf den Baumbestand und seine Wertigkeit detailliert untersucht. Mit Blick auf den möglichen Erhalt von Bäumen wurden Varianten untersucht mit dem Ergebnis, dass die dafür erforderlichen Korrekturen an der Städtebaulichen Figur mit den folgenden Beeinträchtigungen einhergehen würden:

- Die Städtebauliche Figur würde nicht unerheblich verändert, Raumkanten würden ganz oder teilweise aufgehoben. Damit würde ein Grundprinzip des Städtebaulichen Entwurfs tangiert, das auf klar konturierten Blockstrukturen basiert, die durch ein Netz aus grünen Freiräumen durchzogen sind.

- Mit den Veränderungen der Baufelder würde ein erheblicher Verlust an Wohnfläche einhergehen, der sich in Summe bei Erhalt aller Bäume in den 4 durch den Einwender genannten Bereichen auf etwa 13.000 m^2 beläuft. Diese Fläche entspricht etwa 130 Wohneinheiten.In einigen Fällen würde die Qualität der Wohnnutzung dadurch gemindert werden, dass Blockstrukturen weniger geschlossen ausgeführt werden könnten. Die Ruhe und Intimität der Blockinnenbereiche wäre beeinträchtigt.

Im Folgenden wird auf die einzelnen Baumbereiche näher eingegangen:

1. Grüne Mitte, 6 Eichen im Klinikpark

Für den Erhalt aller nordwestlich der Pathologie stehenden Großbäume des jetzigen Klinikparks wäre ein vollständiger Verzicht auf den östlichen Schenkel des Baufeldes G erforderlich. Entwurfsprägend ist die Ausformulierung eines klar konturierten, auf das Gebäude der Pathologie ausgerichteten trapezförmigen Grünraumes östlich von Baufeld G. Dieser ermöglicht, dass die unter Denkmalschutz stehende Pathologie als baulicher Solitär deutlich in den Fokus rückt und zugleich den Auftakt des dort entstehenden Platzraumes bilden kann. Die Organisation einer für Wohnnutzung gleichermaßen geeigneten Blockstruktur auf der westlich neben der Baumgruppe verbleibenden Fläche ist mit den folgenden Problemen verbunden: Der Platz reicht nicht aus, um die für gute Besonnung und Belichtung besonders geeignete Öffnung in Richtung Süden zu ermöglichen. Eine Drehung der Figur mit Öffnung der Blockstruktur in Richtung Westen würde mit einem Verlust der klaren räumlichen Fassung des westlich angrenzenden Grünraumes einhergehen und damit dem oben genannten Grundprinzip widersprechen. Bei allen Varianten würde das Potential der auf dem Baufeld G (innerhalb eines WA 3) herzustellenden Fläche und damit auch der Wohneinheiten deutlich um etwa 20 % reduziert. Um dennoch einen weitgehenden Erhalt der den ehemaligen Klinikpark besonders prägenden Bäume zu ermöglichen, wurde im Verlauf der Überarbeitung der Planung der östliche Schenkel um etwa 10 m gekürzt, so dass ein weiterer prägender Baum, eine Linde mit einem Kronendurchmesser von 16 m, im Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt werden konnte. Von den fünf vorhandenen Eichen sind zwei um 1950 gepflanzte Eichen mit Kronendurchmessern von 12 m ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

2. Erhalt der Wiese mit Bäumen hinter dem Wohngebiet an der Straße Sorgenfrei

Der Bebauungsplanentwurf sieht für diese Fläche ein privates Baufeld vor, das eine Bebauung entlang der neu entstehenden öffentlichen Räume und parallel zu dem westlich bestehenden Wohngebäude ermöglicht. Das Baufenster für den straßenflankierenden Teil der Bebauung liegt größtenteils außerhalb der Wiese auf aktuell als Erschließungsfläche genutzter und demnach bereits jetzt befestigter Fläche. Für einen großen Teilbereich der Wiese mit einer Fläche von ca.1.500 m^2 ist gemäß Bebauungsplanentwurf eine Bebauung unzulässig. Damit bleiben etwa 50 % des Grundstückes, das zurzeit überwiegend als Wiesenfläche genutzt wird, als private Grünfläche mit Baumbestand erhalten. Insgesamt sind auf dem Baufeld sieben der vorhandenen zwölf Bäume als zu erhalten festgesetzt, darunter vier von fünf Bäumen entlang der Grenze zu den Grundstücken Sorgenfrei. Ein weiterer Erhalt von Bäumen würde mit einem Verlust von etwa 20 % der potentiell in dem Baugebiet (Baufeld H im WA 3) herstellbaren Geschossfläche und Wohneinheiten einhergehen. Durch die Kürzung oder Verschiebung der Baustruktur würde die Ausbildung des zum Wohnen besonders geeigneten geschützten Innenbereichs beeinträchtigt.

3. Grünareal der Prof. Hess Kinderklinik, 3 Bäume Baufeld O

Das Grünkonzept des Neuen Hulsberg-Viertels basiert auf linearen Grünräumen, die die sogenannte „Grüne Mitte“, eine zusammenhängende etwa 6.000 m^2 große Grünflache, mit den Rändern des Quartiers verknüpfen. Diese Grünräume werden von Blockstrukturen, die die Bestandsgebäude integrieren, räumlich gefasst. Mit diesen wird auch im Sinne von § 1 a Abs. 2 eine gute Ausnutzung angestrebt, d.h. der vorhandene, bereits zu weiten Teilen versiegelte Grund und Boden wird für eine bauliche Entwicklung genutzt, die u.a. die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage ermöglicht. Der geforderte Erhalt der Grünfläche und der darauf stehenden Bäume würde die Freihaltung einer weiteren Fläche von etwa 4.000 m^2 bedeuten. Während die grüne

Mitte, wie der Name sagt, zentral im Plangebiet liegt, allseitig von neuen Gebäuden flankiert sein soll und über die linearen Freiräume auch visuell von vielen Orten innerhalb und von den Rändern des Plangebietes wahrnehmbar sein wird, befindet sich die Grünfläche vor der jetzigen Prof.-Hess Kinderklinik in einer Randlage mit nur wenigen Anrainern.

Der Einwender bezieht sich zudem auf die Bedeutung der Grünfläche im Vorfeld des städtebaulich bedeutsamen Klinikkomplexes, bestehend aus der historischen Prof.-Hess-Kinderklinik und dem Erweiterungsbau an der Friedrich-Karl-Straße. Weiter wird ausgeführt, dass diese Gebäudegruppe ihre größte Wirkung in Verbindung mit dem eingefassten Grünbereich und mit der Orientierung zum neuen Hulsberg-Viertel entfaltet. Dazu wird hier dargelegt, dass die bisherigen Einrichtungen zu Krankenhauszwecken vollständig in dem neuen Klinikkomplex an der Ecke St.-Jürgenstraße / Bismarckstraße untergebracht werden und auch eine anderweitige zusammenhängende Nutzung der beiden Gebäude in Zukunft nicht zu erwarten ist. Die bereits jetzt vorhandene Hauptausrichtung beider Gebäude zu den umliegenden Straßen wird sich durch die von der Klinik losgelöste Nutzung noch verstärken. Eine mögliche räumliche Orientierung zum Neuen Hulsberg-Viertel wird dadurch verhindert, dass im Westen der jetzigen Grünfläche ein in Kliniknutzung (Apotheke zur Eigenherstellung) verbleibendes Gebäude steht.

Unter 1.12 zu a) „Verzicht auf Hochgarage im Süden der historischen Kinderklinik, Parkhaus an der Bismarckstraße für Klinikzwecke (3., S. 46)“ wird ausführlich dargelegt, warum die Option für den Bau einer Hochgarage erforderlich ist und wie sich diese zu der Option verhält, die Quartiersgarage an der Bismarckstraße zu errichten. Daher wird hier nur auf den Vorschlag eingegangen, die Quartiersgarage auf der Fläche der Kapelle im Süden der Zentralküche und Apotheke zu verorten. Das auf dieser Fläche vorgesehene Gebäude bildet den nördlichen Abschluss eines Baufeldes, das mit 70 m eine große Breite aufweist. Der so entstehende großzügige und mit vielen Bäumen bestandene Blockinnenbereich ist für eine höherwertige Nutzung wie z.B. Wohnen oder Büros besonders geeignet. Die Errichtung einer Hochgarage auf dieser Fläche würde den Charakter des Blocks aufgrund der großen Länge der Garagenfassade von über 40 m deutlich stärker beeinträchtigen als eine nördlich von Baufeld O errichtete Hochgarage, die nur eine Fassadenlänge von etwa 20 m aufweisen würde. Hinzu kommt, dass diese Fläche aufgrund der räumlichen Nähe zu dem zukünftigen Klinikkomplex besonders gut geeignet wäre, klinikaffine oder auch unmittelbar den Klinikbetrieb ergänzende Nutzungen aufzunehmen.

Ein Erhalt dieser Grünfläche und der darauf stehenden Bäume würde einen Verlust von etwa 5.300 m^2 Bruttogeschossfläche nach sich ziehen, was im Falle von vollständiger Wohnnutzung etwa 53 Wohneinheiten entspricht. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert ist, dass die unmittelbar an der Bismarckstraße gelegene Fläche (sog. Optionsfläche 2) für eine Quartiersgarage herangezogen werden kann, würde der Verzicht auf die Option, die Quartiersgarage südlich der historischen Prof.-Hess Kinderklinik zu errichten, die Stellplatzversorgung in dem entsprechenden Teilgebiet gefährden.

4. Bereich hinter der alten Dermatologie, Blutbuche Wiese Dermatologie

Wie unter 1.4 zu dem Belang „Beeinträchtigung der Wahrnehmung der Dermatologie von der Friedrich-Karl-Straße durch die geplante Bebauung“ bereits dargestellt, verfolgt die Planung u.a. das übergeordnete städtebauliche Ziel, die Bebauung an den Rändern des Plangebietes unter Einbeziehung der Bestandsgebäude in Form von Blockstrukturen zu arrondieren. Damit soll erreicht werden, dass in der vom umgebenden Verkehrslärm abgewandten Mitte geschützte Freibereiche zur Erholung der Bevölkerung entstehen können. Die geschlossene Bebauung entlang der Friedrich-Karl-Straße ermöglicht einen geschützten Innenbereich östlich der Dermatologie. Ein weiteres städtebauliches Ziel ist die Formulierung einer Raumkante zu dem kleinen Platzbereich, der südlich der Zufahrt von der Friedrich-Karl-Straße entstehen wird. Zu diesem Zweck ist eine Kopfbebauung ausgebildet, die nur soweit an die Dermatologie herangeführt wird, dass der Erhalt eines zwischen der Dermatologie und der neuen Bebauung an der Friedrich-Karl-Straße stehenden Baumes ermöglicht wird. Dieser bildet mit den beiden

ebenfalls als zu erhalten festgesetzten Bäumen auf dem beschriebenen Platzbereich eine kleine Baumgruppe. Ein Erhalt der Blutbuche hätte aufgrund der mittigen Lage im geplanten Gebäude zur Folge, dass der die Friedrich-Karl-Straße flankierende Gebäuderiegel um etwa 22 m kürzer ausfallen müsste und das Kopfgebäude nicht errichtet werden könnte. Das würde zudem eine Verringerung der Bruttogeschossfläche von etwa 1.500 m^2 bedeuten, wodurch etwa 15 Wohneinheiten weniger entstehen könnten. Da das Grundstück bereits erschlossen ist und auch vorzeitig freigezogen werden kann, ist beabsichtigt, dieses als eines der ersten Grundstücke zu vergeben. Es ist ein politisches Ziel, Baugemeinschaften als Instrument der Wohnraumversorgung auch im Neuen Hulsberg-Viertel stärker zu verankern. Da für dieses frühzeitig zur Verfügung stehende Grundstück eine Vergabe an Baugemeinschaften vorgesehen ist, würde eine Reduzierung der herstellbaren Wohneinheiten dieses Ziel beeinträchtigen.

Aufgrund der genannten Beeinträchtigungen wurde von einem Erhalt weiterer Bäume in den durch den Einwender besonders hervorgehobenen Baumbereichen abgesehen.

zu f) Erhalt weiterer prägender Einzelbäume

1. Erhalt der 3 Platanen: Bettenhaus, Chirurgie, Frauenklinik
Die Standorte der 3 Platanen werden in der Einwendung nicht näher bestimmt. Daher werden hier die 3 Standorte erläutert, die im Rahmen der Beteiligung auch durch den Einwender genannt wurden.
Um den Erhalt der östlich Haus 7 (alte HNO-Klinik) stehenden Platane zu ermöglichen, erfolgte im Bereich des Baufeldes C eine Anpassung der Städtebaulichen Figur. Der ursprünglich in Richtung Westen geschlossene Block wurde geöffnet. Durch einen zusätzlichen Rücksprung des südlichen Gebäuderiegels konnte erreicht werden, dass die Krone der hinter Haus 7 (ehemalige HNO-Klinik) stehenden Platane sich nicht mehr mit überbaubaren Flächen überschneidet, wodurch der Erhalt voraussichtlich gesichert ist. Dieses hat zu einem geringen Verlust von Geschossfläche und Wohneinheiten geführt. Der geringe Flächenverlust in Höhe von ca. 7 % der auf dem Baufeld herstellbaren Bruttogeschossfläche beeinträchtigt den Belang der Wohnraumversorgung nur geringfügig. Die daraus resultierenden ca. 700 m^2 entsprechen etwa 7 Wohneinheiten, weshalb die Änderung zugunsten des Baumerhalts hier vorgenommen wurde. Sonstige Belange, wie eine Verschlechterung der städtebaulichen Figur, werden dadurch nicht berührt.

2. Erhalt der 3 Bäume am Bunker St. Jürgenstraße
Städtebauliches Ziel ist es, die historischen Gebäude mit Neubauten zu ergänzen, um die neue, gemischte Nutzungskonzeption auch durch die Architektur der Gebäude ablesbar zu machen. Die Fläche zwischen den beiden im Denkmalensemblebereich stehenden Häusern, auf der aktuell ein Hochbunker steht, ist einer der wenigen Bereiche, in denen die Neukonzeption auch durch einen Neubau in die umgebenden Quartiere wirken kann. Das Städtebauliche Konzept sieht hier die Bildung einer nach Westen geschlossenen Blockstruktur vor. Ein Erhalt weiterer Bäume hätte zur Folge, dass die Blockstruktur in Richtung St.-Jürgen Straße geöffnet werden müsste, wodurch das ruhige Wohnen zum Blockinneren hin beeinträchtigt würde.

3. 2 Buchen Baufeld K
Bei den Buchen auf Baufeld K handelt es sich gemäß Erhebung des Baumbestandes um Bäume, die aufgrund fehlender Verkehrssicherheit nicht erhaltenswürdig sind.

zu g) Verlust der Platane neben Eltern-Kind-Zentrum
Städtebauliches Ziel ist es, den durch Klinikverkehre im Bereich der Notzufahrt, im Süden des neuen Klinikkomplexes (Teilersatzneubau) geprägten Bereich räumlich und visuell vom Neuen Hulsberg-Viertel abzuschirmen. Vom Einwender wird dargelegt, dass auch von dem Ersatzlandeplatz für den Hubschrauber und der zwischen Klinikparkhaus und Mantelbebauung bzw. Bettenhaus und Neuem Hulsberg-Quartier verlaufenden Straße eine erhebliche Verkehrslärmbelastung ausgeht. Dazu wird hier dargelegt, dass der Ersatzlandeplatz für den Hubschrauber ausgesprochen selten, d.h. voraussichtlich nicht mehr als 10 mal pro Jahr angeflogen wird. Der Erschließungsbügel wird bis auf Weiteres ausschließlich für Taxen befahrbar

sein. Nur im Falle der Erweiterung des Busliniennetzes werden zusätzlich Linienbusse darauf fahren. Die Befahrung für sonstige Verkehre wird langfristig ausgeschlossen sein. An der Notaufnahme finden hingegen sehr häufig und auch in den Nachtstunden (im Mittel voraussichtlich 35 bis 40 mal pro Tag) Notfallzuführungen durch Rettungswagen und Anfahrten durch Liegendtransporte statt. Die dadurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung wären demnach um ein vielfaches höher. In der Konsequenz rückt die Fortsetzung des sogenannten Mantelbaus für das große Klinikparkhaus, unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen, so nahe wie möglich an das Gebäude des Eltern-Kind-Zentrums heran.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.10 Öffentliche Grünflächen (11,16)

a) Mangelnde Größe der zentralen öffentlichen Grünfläche, Reduzierung der Fläche durch Integration der Spielanlagen und Einschränkung der Nutzung durch Ersatzlandemöglichkeit für Rettungshubschrauber (11,16)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:

Der Bebauungsplan 2450 setzt eine Fläche von insgesamt 13.200 m^2 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Grünanlage und 1 bis 2 Spielplätzen fest. Diese Fläche umfasst die sogenannte grüne Mitte sowie die davon ausgehenden grünen Finger, die das Plangebiet mit den Gebietsrändern verbinden. Dieses entspricht einem Flächenanteil von etwa 10 % der Gesamtfläche. Weiter ist festgesetzt, dass in dem mit “Grüne Mitte“ gekennzeichneten Teilbereich der öffentlichen Grünfläche ein oder zwei Spielplätze mit einer Gesamtfläche von mindestens 2.000 m^2 herzustellen sind.

Das im Grünordnungsplan beschriebene Konzept für Kinderspiel sieht vor, dass die Flächen nicht vollständig für klassisches Spielangebot, sondern auch als Naturraum und als Spiel- und Streifräume auszubilden sind. Im Plangebiet sollen viele auch unspezifische und altersunabhängige Angebote für Bewegung und Umwelterfahrung bereitgestellt werden (vgl. GOP 4.2 „Konzept für Kinderspiel“) Dieses stützt sich auch auf die Aussage der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport, Referat 22 - Kinder- und Jugendförderung -, dass nur ungefähr 25 Prozent der insgesamt für Spielanlagen vorgesehenen Flächen als klassische Spielflächen, vor allem für kleinere Kinder, auszugestalten sind. Weiter sieht das Konzept für Kinderspiel vor, dass die schmalen Grünstreifen als multifunktionale Flächen und damit auch als Flächen für generationenübergreifendes Spielen ausgestaltet werden können. Aufbauend auf diesem konzeptionellen Ansatz wird die voraussichtliche Reduzierung der nutzbaren Fläche der öffentlichen Grünanlagen durch Kinderspielflächen als sehr gering eingeschätzt.

Nur in äußerst seltenen Fällen, wenn der auf dem Dach von Gebäude 1 (ZOP/Notfallambulanz) vorhandene Hubschrauberlandeplatz nicht zur Verfügung steht, muss ein anderer, in unmittelbarer Nähe der Notfallaufnahme des Klinikums gelegener Ort für die Landung von Rettungshubschraubern herangezogen werden. Grundlage für die Überlegungen rund um diese Ausweichlandestelle ist eine einstellige Anzahl von erforderlichen Landungen pro Jahr. Der Bebauungsplan sichert die für dieses selten eintretende Ereignis notwendige Fläche durch die textliche Festsetzung Nr. 24. Diese schreibt vor, dass eine Grünfläche mit einem Durchmesser von 22 m vollständig von Aufbauten freizuhalten ist. Im Unterschied zu dem aktuell im Bereich der Grünfläche des Klinikareals vorhandenen, vollständig befestigten Hubschrauberlandeplatzes kann der Ersatzlandeplatz als sogenannter Einsatzort und damit unversiegelt hergestellt werden. Dadurch ist es möglich, diesen vollständig in die Grünanlage zu integrieren. Es ist noch nicht abschließend geklärt, ob es zu dem im Bebauungsplan gesicherten Ort einen weiteren Einsatzort

auf dem Gelände des KBM geben wird. Sollte dies umgesetzt werden, wird sich die einstellige Zahl der Landungen zudem auf mehrere Einsatzorte verteilen, Die vorgeschlagene Fläche südlich der an der Bismarckstraße gelegenen Zentralküche ist allerdings, wie der Einwender selbst vermutet, zu klein. Der aus einer Vergrößerung dieser Fläche resultierende Verzicht auf bebaubare Fläche wäre im Hinblick auf das äußerst selten eintretende Ereignis einer Hubschrauberlandung unverhältnismäßig.

In Bremen existieren keine verpflichtenden Vorgaben für den Anteil öffentlicher Grünfläche pro Person bei der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers. Bei einer erwarteten Bevölkerungszahl im Neuen Hulsberg-Viertel von 2.100 Personen entspricht die Gesamtfläche von 13.200 m^2 einem Flächenanteil von über 6 m^2 pro Person. Dieser Wert entspricht nahezu dem durch den Einwender für Beispiele aus München genannten Wert von 6 bis 7 m^2 Grünfläche pro Einwohner. Um eine tatsächliche Vergleichbarkeit zu ermöglichen, müsste auch die vorhandene Grünausstattung mit betrachtet werden. Hierbei wäre zu berücksichtigen, dass das Neue Hulsberg-Viertel sich in der Nähe zu den weitläufigen Grünanlagen der Weser befindet.

Somit ist dargelegt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mehr als ausreichenden Erholungsraum für die Bevölkerung des neuen Quartiers bieten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.11 Klimaschutz und Regenwasserbewirtschaftung (1.1, 1.4, 7, 22)

h) Berücksichtigung Lapro hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse (1.1, 7)
i) Erhalt der grünen Wiese, Entzug Kühlung und Sauerstoffreservoir für Bewohner Sorgenfrei (1.1)
j) Schutz und Erhalt der vorhandenen Bausubstanz: Aspekt der Grauen Energie bei Bettenhaus nicht berücksichtigt. (1.4)
k) Mehr Flachdächer mindestens 80% der Dachflächen als begrünte Flachdächer, geneigte Dächer nur aus besonderen Gründen des Denkmalschutzes und des Städtebaus (22)
l) Ausnahmeregelungen zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen werden im Hinblick auf die Sicherung eines nachhaltigen Regenwassermanagements als zu weitgehend gesehen (22)
m) Festsetzung zu Begrünung für die Flachdächer von Fahrradabstellplätzen wird gefordert.
n) Fachliche Mängel und Verbesserungserfordernisse im Bereich der Regenwasserbewirtschaftung und des Überflutungsschutzes, Wasserbilanznachweis für Neubau- und Konversionsgebiete (22)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:

zu a) Berücksichtigung Lapro hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse

Das Planungserfordernis für den Bebauungsplan 2450 ergibt sich aus der Konversion einer zu weiten Teilen bebauten und versiegelten, seit über 150 Jahren intensiv zu Krankenhauszwecken genutzten Fläche in ein gemischt genutztes Quartier. Dieses ist im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB ein Beitrag zum flächensparenden Bauen, zur Begrenzung von Bodenversiegelungen und damit auch zum Klimaschutz.

Das Landschaftsprogramm bewertet die klimatischen Gegebenheiten im überwiegenden Teil des Planungsgebietes sowie in den angrenzenden städtischen Quartieren als weniger günstig. Bezüglich der Auswirkungen auf das Kleinklima führen die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung aufgrund der Erhöhung der Oberflächenrauhigkeit tendenziell zu einem Absinken der Windgeschwindigkeiten, erhöhter Lufttemperatur, verringerter Luftfeuchte, reduzierter Kaltluftproduktion und verringerter lokaler Luftzirkulation. Im Landschaftsprogramm Bremen wird

für den nördlichen Bereich des Plangebietes ein „Belastungsrisiko durch Straßenimmissionen“ sowie durch „Immissionen von Betrieben“, d.h. durch das Klinikum Bremen Mitte, festgestellt.

Des Weiteren wird für Teile der Grün- und Freiflächen im Inneren des Bestandsquartiers eine hohe bioklimatische Bedeutung festgestellt (vgl. Karte D Klima / Luft – Bestand, Bewertung, Konfliktanalyse). Diese bezieht sich sowohl auf den alten Baumbestand als auch auf die lokal nachts Kaltluft produzierenden größeren Rasenflächen.

Nördlich des Plangebietes liegen vorwiegend bebaute Siedlungsflächen mit einer günstigeren bioklimatischen Situation. Diese transportieren Kaltluft in Richtung des Plangebietes. In wie weit die Kaltluft in die überwärmte Bebauung eindringen kann, hängt in der Regel von der Hinderniswirkung der Bebauungsstruktur im Plangebiet ab (Lapro 2015: 144). Der Norden des Neuen Hulsberg-Viertels ist überwiegend durch den großformatigen Teilersatzneubau des Klinikums sowie weitere bestehende Klinikbauten geprägt. Dazu gehört auch das im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehende historische Gebäude der Prof.-Hess-Kinderklinik. Für dieses ist aufgrund seiner historischen und städtebaulichen Bedeutung eine Erhaltungsfestsetzung getroffen. Das Plangebiet ist demnach im Norden durch Bestandsgebäude geprägt, die aufgrund ihrer Höhe und Dimension das Quartier bereits zum jetzigen Zeitpunkt nahezu vollständig in Richtung Norden abschirmen. Da eine positive Beeinflussung der bioklimatischen Situation durch von außen in das Plangebiet hineinströmende Kaltluft nur sehr eingeschränkt gegeben ist, wird die Betrachtung auf den Geltungsbereich selbst konzentriert.

Weil das Plangebiet schon in weiten Teilen bebaut ist, führt die neue Bebauung nicht zu einer Verschlechterung des Mikroklimas. Mit der Anlage der Grünen Mitte und den davon ausgehenden grünen Fingern und Straßenräumen in Nord-Süd-Richtung wird die Durchlässigkeit für das Durchströmen der Kaltluft und damit der Luftaustausch verbessert. Durch den Erhalt und die Weiterentwicklung des Baumbestands in Verbindung mit der Versickerung und Verdunstung des Regenwassers ist zu erwarten, dass eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht wird. Die kompakte Bebauung ermöglicht die Freihaltung vieler öffentlich nutzbarer Grünräume, darunter die zentrale große Grünfläche, als innere „Klimaoasen“. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zu einer positiven bioklimatischen Situation im Gebiet geleistet. Die Verringerung des Anteils an Individualverkehren im Gebiet lässt weitere positive Effekte erwarten. So bietet sich insgesamt die Chance der Herausbildung einer kleinräumigen „Klimaoase“ in einem Stadtgebiet mit ansonsten ungünstiger bioklimatischer Situation (Lapro 2015: 146 sowie Karte D).

zu b) Erhalt der grünen Wiese, Entzug Kühlung und Sauerstoffreservoir für Bewohner Sorgenfrei

Auf dem nördlich der Bebauung entlang der Straße Sorgenfrei gelegenen Baufeld setzt der Bebauungsplan ein L-förmiges Baufenster fest. Dieses berücksichtigt an der engsten Stelle einen Abstand von 11,00 m zu der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Bebauung entlang der Straße Sorgenfrei. Der schräg zu der Grundstücksgrenze verlaufende größere Teil des Baufensters weist größere Abstände von 15,00 bis zu 30,00 m auf. Aktuell ist die Situation durch eine Baumreihe mit großen Bäumen entlang der Grundstücksgrenze in Richtung der Straße Sorgenfrei geprägt. Der Bebauungsplan setzt den Erhalt von vier der insgesamt fünf vorhandenen Bäume entlang der Grundstücksgrenze sowie von zwei weiteren in einer Entfernung von etwa 20,00 m zur Grundstücksgrenze fest. Wie oben ausgeführt, wird keine Verschlechterung der bioklimatischen Situation insgesamt im Plangebiet herbeigeführt. Auch bei sehr kleinräumiger Betrachtung der Bebauung entlang der Straße Sorgenfrei ist aufgrund des Erhalts weiter Teile der Wiese insbesondere in Richtung Sorgenfrei sowie der meisten Bäume entlang der Grundstücksgrenze keine wesentliche Beeinträchtigung der klimatischen Situation zu erwarten.

zu c) Schutz und Erhalt der vorhandenen Bausubstanz: Aspekt der Grauen Energie bei Bettenhaus nicht berücksichtigt.

Als graue Energie wird die Energie bezeichnet, die für die Herstellung von Materialien und aus diesen erstellten Gebäuden unter Berücksichtigung aller Herstellungs- und Transportprozesse verwendet wird. Zur Beurteilung dieses Aspektes liegt eine Einschätzung der Bremer Energiekonsens GmbH vor. Bei dieser wurde verglichen, wieviel Energie jeweils aufgewendet

werden muss, um in den Varianten Neubau und Umnutzung des Bettenhauses Wohnraum herzustellen. Im Ergebnis muss für die Ertüchtigung des Bettenhauses zu Wohnzwecken nur ein Viertel der für den Neubau aufgewendeten Energie verwendet werden. Wird die Gesamtenergiebilanz, bestehend aus der für die Herstellung und die Wärmeversorgung aufgewendeten Energie, verglichen, kehrt sich das Ergebnis um. Ausgehend davon, dass bei einer Gebäudesanierung ein deutlich geringerer Energiestandard erreicht wird als bei einem Neubau, wird der scheinbare energetische Vorteil in einer Lebenszeitbetrachtung der Gebäude von 30 Jahren aufgehoben.

zu d) mehr Flachdächer, mindestens 80% der Dachflächen als begrünte Flachdächer, geneigte Dächer nur aus besonderen Gründen des Denkmalschutzes und des Städtebaus

Die Festsetzungen zu Dächern berücksichtigen neben dem Belang des Denkmalschutzes die gestalterische Einbindung des Plangebiets in das umgebende Ortsbild sowie die Belange der Baukultur. Während sich in der Umgebung ein vielfältiges Bild der vorhandenen Dachlandschaft darstellt, wird das Plangebiet stark durch die darin stehenden erhaltenswerten und zum Teil denkmalgeschützten historischen Krankenhausbauten geprägt, die ausschließlich geneigte Dächer aufweisen. Daraus hat der Verfasser des städtebaulichen Rahmenplans auch für das Neue Hulsberg-Viertel ein vielfältiges Bild der Dachlandschaft abgeleitet, das aus einem aufeinander abgestimmten Wechsel aus Flachdächern und allseitig geneigten Dächern besteht (vgl. Begründung, S. 27.)

Ein weitgehender Ausschluss von geneigten Dächern wäre mit dem Ziel der Fortentwicklung der lebendigen Dachlandschaft nicht vereinbar. Da der Bebauungsplan im überwiegenden Teil des Plangebietes die Wahl zwischen Flachdächern und geneigten Dächern lässt, ist die grundsätzliche Voraussetzung für Flachdächer und damit auch für deren Begrünung gegeben.

zu e) Ausnahmeregelungen zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen werden im Hinblick auf die Sicherung eines nachhaltigen Regenwassermanagements als zu weitgehend gesehen

Im Falle der Errichtung von Flachdächern müssen diese zu einem überwiegenden Teil als Gründächer hergestellt werden. Die in der textlichen Festsetzung Ziffer 19.6 aufgeführten Ausnahmen sind grundsätzlich erforderlich, um die Nutzung der Flächen für Terrassen und die sonstigen genannten Anlagen zu ermöglichen. Diese schließen eine Begrünung in der Regel aus. Sollte eine Begrünung mit der beabsichtigten Nutzung vereinbar sein, kann und wird die Baubehörde im Rahmen des Ermessens entscheiden, ob die Ausnahme bewilligt wird. Um einen noch deutlicheren Beitrag zu einem nachhaltigen Regenwassermanagement im Quartier zu ermöglichen, wird der Anregung, den prozentualen Anteil der Flächen, für die Ausnahmen möglich sind, zu verringern, teilweise gefolgt. Mögliche Ausnahmen für Flachdächer und Tiefgaragen werden von maximal der Hälfte auf maximal ein Drittel der Fläche reduziert. Damit ist gewährleistet, dass Flachdächer einschließlich der Dächer von Tiefgaragen auf mindestens zwei Dritteln begrünt werden. Darüber hinaus wird die Festsetzung Nr. 19.6 dahingehend erweitert, dass die Verpflichtung zur extensiven Begrünung auch für leicht geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad gilt.

Da sich die Tiefgaragendächer ausschließlich im Blockinneren befinden und diese Flächen gut für die Anlage von das Wohnen ergänzenden Terrassen geeignet sind, werden die vorgeschlagenen 10 % als zu gering angesehen. Aus einem vergleichbaren Grund wird auch keine Reduzierung der Ausnahmen für Dächer von Kellergeschossen gesehen. Die textliche Festsetzung Ziffer 12 ermöglicht die Überschreitung der hinteren Baugrenze durch überwiegend unter der Geländeoberfläche liegende bauliche Anlagen um 3 m. Eine weitergehende Unterkellerung der Blockinnenbereiche ist nicht zulässig. Der der Gebäuderückseite vorgelagerte Streifen von 3 m ist besonders gut für die Herstellung von Terrassen geeignet, für die zwei Drittel der jeweiligen Fläche ein erforderliches Maß sind.

Die Festsetzungen zu Gründächern stellen einen wichtigen, jedoch nicht den einzigen Beitrag zur Umsetzung eines nachhaltigen Regenwassermanagements dar. Die wesentliche Voraussetzung dafür ist die Festsetzung eines Anteils von 10 % an der Gesamtfläche des Geltungsbereiches als

öffentliche Grünfläche, die viel Raum für Regenwasserrückhaltung und –versickerung bietet. Weiter setzt der Bebauungsplan fest, dass in den Baugebieten nicht durch Gebäude über- oder unterbaute oder für Terrassen beanspruchte Flächen (Innenhöfe, Wege, Zufahrten und Stellplätze) wasserdurchlässig zu gestalten sind und das anfallende Niederschlagswasser in dem jeweiligen Baugebiet vorrangig zu versickern ist. Nur wenn eine Versickerung nicht möglich ist, etwa aufgrund eines zu geringen Grundwasserflurabstandes, nicht zur Versickerung geeigneter Bodenverhältnisse oder aufgrund einer weitgehenden Überbauung oder Unterbauung des Grundstückes beispielsweise mit einer Tiefgarage, ist eine Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen zulässig. Mit den vorgenannten Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern, zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Oberflächen sowie dem hohen Anteil an öffentlichem Grün sind insgesamt gute Voraussetzungen für ein nachhaltiges Regenwassermanagement gegeben.

zu f) Festsetzung zu Begrünung für Flachdächer von Einhausungen von Fahrradabstellplätzen wird gefordert.

Bei Einhausungen von Fahrradabstellplätzen handelt es sich in der Regel um Gebäude im Sinne von § 2 (2) Bremische Landesbauordnung. Die Festsetzung Nr. 19.6 regelt die extensive Begrünung von Flachdächern mit einem Mindestaufbau von 10 cm. Für diese Einhausungen besteht demnach kein weiterer Regelungsbedarf. Bei sonstigen Einhausungen, die keine Gebäude im Sinne von § 2 (2) Bremische Landesbauordnung darstellen, weil sie nicht von Menschen betreten werden können, handelt es sich meist um sehr kleine, niedrige Konstruktionen. Eine Verpflichtung zur Herstellung eines Gründaches ist für diese wirtschaftlich nicht vertretbar und von den Auswirkungen als geringfügig einzustufen. Daher wird von einer weiteren Regelung abgesehen.

zu g) Fachliche Mängel und Verbesserungserfordernisse im Bereich der Regenwasserbewirtschaftung und des Überflutungsschutzes, Wasserbilanznachweis für Neubau- und Konversionsgebiete

Hinsichtlich des Wasserhaushaltes ist es relevant, dass der Bebauungsplan 2450 mit seinen Festsetzungen insgesamt weniger versiegelbare Flächen durch Überbauung ermöglicht als nach geltendem Planungsrecht zulässig wären (vgl. Umweltbericht S.11). Mit der Erhöhung des Anteils von Frei- und Grünflächen, den Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen sowie den Regelungen zur Dachbegrünung wird auf vielen Flächen die Möglichkeit zur Verdunstung und Rückhaltung von Regenwasser gegeben.

Die Stadtentwässerung und das Projekt Klimaanpassungsstrategie (KLAS) begleiten die Planung des Neuen Hulsberg-Viertels von Beginn an und tragen die Belange einer nachhaltigen Bewirtschaftung von Regenwasser sowie Aspekte der Starkregenvorsorge in das Verfahren. Eine Studie zur Versickerungsfähigkeit im gesamten Plangebiet liegt vor, mit dem Ergebnis, dass Regenwasserversickerung mit Einschränkungen durch vergleichsweise hohe Grundwasserstände und gering durchlässige Schluffschichten in weiten Teilen des Plangebietes bedingt möglich ist. Der Städtebauliche Vertrag regelt, dass aufbauend darauf eine Studie zur Entwässerung der öffentlichen Flächen unter Berücksichtigung sowohl des Bemessungsregenfalls als auch von Starkregenereignissen erstellt wird. Im Rahmen des anstehenden freiraumplanerischen Qualifizierungsverfahrens für die öffentlichen Freiräume werden weitergehende Vorschläge für Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Starkregenvorsorge (Retention) erwartet. Dazu zählen auch zum Objektschutz notwendige Geländetrassierungen, soweit dies unter Berücksichtigung anderer Belange wie Barrierefreiheit möglich ist.

Der Bebauungsplan enthält bereits Regelungen, die auch den Überflutungsschutz berühren. So ist die Nutzung von unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Geschossen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen unzulässig und zum Wohnen genutzte Erdgeschosse müssen eine Sockelhöhe von mindestens 0,70 m einhalten.

In den mit WA 2, WA 3 und MI 4 gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist für die Oberkanten der Fertigdecke des Kellergeschosses (Sockelhöhe) eine Höhe von mindestens 0,70 m und maximal 1,10 m einzuhalten, wenn die darüber liegende Fläche des Erdgeschosses zu Wohnzwecken genutzt wird. Bezugspunkt ist die Höhe der vor der jeweiligen Fassade liegenden öffentlichen Straßenverkehrs- oder Grünfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Geringfügige Abweichungen von Satz 1 können zugelassen werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes lag der Gelbdruck des DWA-A 102 noch nicht vor. Die seinerzeitige Berücksichtigung des Gebietswasserhaushaltes war insofern bereits fortschrittlich. Ob, wann und in wie weit die Anforderungen des Gelbdrucks als Weißdruck übernommen werden und damit als Regel der Technik gelten können, ist derzeit unklar. Insofern können die Anforderungen dieser Regelung nicht verbindlich gefordert werden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der Stellungnahme teilweise zu folgen und die Ausnahmemöglichkeiten für die Begrünung von Flachdächern wie unter Abschnitt e) beschrieben zu verringern sowie die Verpflichtung zu extensiver Begrünung auf leicht geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 20 Grad auszuweiten.

1.12 Verkehrskonzept Neues Hulsberg-Viertel (3, 6, 10, 11, 16, 19, 20)

d) Verzicht auf Hochgarage im Süden der historischen Kinderklinik, Parkhaus an der Bismarckstraße für Klinikzwecke
e) Tiefgaragenoption in WA 1 und WA 2
f) Parkraumkonzept mit Hochgarage zur Vermeidung von Verlagerung der Parkraumsituation in die Seitenstraßen

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:

zu a) Verzicht auf Hochgarage im Süden der historischen Kinderklinik, Parkhaus an der Bismarckstraße für Klinikzwecke

Die im Mobilitätskonzept von Argus vorgesehene wohnortnahe Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in an den Rändern des Quartiers gelegenen Sammelgaragen stellt eine Voraussetzung für die Reduzierung des Stellplatzbedarfes dar. Zur Verfolgung dieses Ziels ist im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes die planungsrechtliche Sicherung von zwei Varianten erforderlich. Die Fläche im Westen der historischen Kinderklinik, im Bebauungsplan als MI 8 gekennzeichnet, ist aufgrund der Lage an der Bismarckstraße besonders gut für die Errichtung einer Hochgarage geeignet. Die unmittelbare Nachbarschaft zu den auch langfristig für den Klinikbetrieb notwendigen Gebäuden, z.B. die Klinik für pädiatrische Intensivmedizin, erfordert jedoch auch weitere Nutzungsoptionen. Deshalb sind zur Ergänzung des Klinikbetriebs unter anderem Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke zugelassen.

Die durch die Einwender in Frage gestellte Verortung der Quartiersgarage im Süden der historischen Kinderklinik stellt die zweite Variante dar. Hier wird die Bebaubarkeit durch die Festsetzung MI 6 (Mischgebiet 6) für den nördlichen Blockrand und MI 2 (Mischgebiet 2) für den nördlichen Blockinnenbereich geregelt. In dem mit MI 6 gekennzeichneten Teil des Mischgebietes sind sowohl Gebäude zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen als auch weitere mischgebietstypische Nutzungen, darunter Wohnen zulässig. Der mit MI 6 gekennzeichnete Teil des Mischgebiets eignet sich besonders gut für die dort auch zulässige Wohnnutzung, weil er struktureller Bestandteil eines überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baublockes ist und unmittelbar an zum Wohnen festgesetzte Baufenster angrenzt. Die Zulässigkeit von Gebäuden zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen ist jedoch erforderlich, da abgesehen von dem mit MI 8 gekennzeichneten Teil des Mischgebietes keine andere geeignete Fläche vorhanden ist,

sofern das mit MI 8 gekennzeichnete Mischgebiet nicht zu Parkierungszwecken herangezogen werden kann.

In beiden Varianten wird ein Teil der Nutzer die Quartiersgaragen aus südlicher Richtung durch das nordöstliche Teilgebiet anfahren. Dieses ist darin begründet, dass das Linksabbiegen von der Bismarckstraße in die Planstraße westlich der historischen Kinderklinik verkehrlich nicht zu organisieren ist. Auch bei der Verortung der Quartiersgarage unmittelbar an der Bismarckstraße im MI 8 würde die kurze Anfahrt von Norden über die Planstraße westlich der Kinderklinik erfolgen. Der im Bebauungsplan eingetragene Zufahrtsbereich des Alternativstandortes befindet sich etwa 50 m weiter südlich, weshalb sich der Anfahrtsweg für die aus nördlicher Richtung kommenden Fahrzeuge verlängert und für die aus südlicher Richtung verkürzt. Die in diesem Teilgebiet entstehenden Verkehrsströme wurden für beide Varianten durch Argus fachplanerisch untersucht mit dem Ergebnis, dass sie mit der Wohnnutzung gut zu vereinbaren sind.

Zusammenfassend stellt eine Quartiersgarage an der Bismarckstraße auch aus Sicht der Stadtplanung die bessere Option und das südlich der Kinderklinik gelegene Baufeld den bestmöglichen Ersatz dar.

zu b) Tiefgaragenoption in WA 1 und WA 2

Der Einwender leitet von den im Mobilitätskonzept von Argus Stadt- und Verkehrsplanung dargestellten Ganglinien ab, dass die 190 in den Tiefgaragen in den Gebieten WA 1 und WA 2 vorgesehenen Stellplätze auch im Klinikparkhaus untergebracht werden können. Dabei bezieht er sich darauf, dass in der Zeit der maximalen Auslastung von 10:00 bis 11:00 Uhr 77 Stellplätze frei wären. Aus der Anwesenheitsquote von 25,5 %, was 38 für das NHV unterzubringenden Stellplätzen entspricht, leitet er ab, dass die Zahl der laut Mobilitätskonzept im Klinikparkhaus unterzubringenden Stellplätze von derzeit 149 auf 190 Stellplätze erhöht werden könnte.

Der Einwender bezieht sich auf das auf Seite 11 des Mobilitätskonzeptes dargestellte Modell der Mehrfachnutzung. Bei diesem wird davon ausgegangen, dass durch Mehrfachnutzung in den Hochgaragen eine weitergehende Reduzierung der faktisch herzustellenden Stellplatzzahl erreicht werden kann. Da die erforderlichen Stellplätze gemäß Bebauungsplan überwiegend nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, ist in der Regel ein öffentlich-rechtlicher Nachweis in Form einer Baulast erforderlich. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Reduzierung des Stellplatzbedarfs um die Hälfte und der damit einhergehenden Verknappung des Stellplatzangebotes ist es nach Ansicht des Amtes für Straßen und Verkehr erforderlich, dass die reduzierte Zahl an Stellplätzen auch tatsächlich faktisch verfügbar ist. Daher wird, wie in Kapitel 6, Fazit des Mobilitätskonzeptes dargelegt, die Berechnung der Stellplatzzahl nach Szenario III als Grundlage für den Bebauungsplan 2450 herangezogen. Dieses geht von einer Reduzierung der Stellplatzzahl um etwa 50 % aus, berücksichtigt jedoch nicht weitere durch eine Mehrfachnutzung mögliche Effekte. Der Bebauungsplan 2450 sichert die danach erforderliche Stellplatzzahl über die Ausweisung von Flächen, auf denen das Abstellen von Kfz in Hoch- und/oder Tiefgaragen zulässig ist.

Die Untersuchung der Stellplatzbedarfe erfolgt nach Teilgebieten (vgl. Stellplatz- und Mobilitätskonzept, Abb. 4, S. 5 und Abb. 13, S.15). Relevant für die Beantwortung der Einwendung ist das an der St.-Jürgen-Straße gelegene Baufeld (Optionsfläche 1), die das Klinikparkhaus umfasst, Teilgebiet 1, in welchem der Bebauungsplan Tiefgaragen unter den Baublöcken im WA 1 und im WA 2 zulässt, sowie Teilgebiet 3.1, in dem keine Stellplätze zulässig sind. In Szenario III entsteht in diesen Bereichen ein Gesamtbedarf aus den Nutzungen des Neuen Hulsberg-Viertels mit 395 Stellplätzen (gemäß Abbildung 13, S. 15: Stellplatzzuordnung im Szenario III) und 385 Stellplätzen gemäß Anhang I zum Mobilitätskonzept, Stellplatzermittlung - Kfz. In dieser Zahl enthalten sind 143 bis 149 Stellplätze als Nachweis für die neben dem Klinikparkhaus in der Optionsfläche 1 vorgesehenen Nutzungen im Ärztehaus und in der Mantelbebauung bzw. im Bettenhaus (vgl. ebenfalls Abbildung 13, S. 15: Stellplatzzuordnung im Szenario III). Der Bebauungsplan lässt etwa 40 Stellplätze im Vorbereich der historischen Klinikgebäude an der St.-

Jürgen-Straße zu. Die restlichen 345 bis 355 Stellplätze müssen in Hoch- und/oder Tiefgaragen untergebracht werden. Dafür stehen gemäß Bebauungsplan 2450 in diesem Teilgebiet das große Klinikparkhaus sowie die Tiefgaragen unter den Baufeldern B2, E und F zur Verfügung.

Der Bebauungsplan sichert eine Fläche für ein Klinikparkhaus mit insgesamt 940 Stellplätzen. Der größte Teil davon wird mit 750 Stellplätzen für Klinikbedarfe beansprucht. Die übrigen 190 Stellplätze reichen nicht aus, um die in diesem Teilgebiet des Neuen Hulsberg-Viertels benötigten 345 bis 355 Stellplätze nachzuweisen. 155 bis 165 Stellplätze müssen an anderer Stelle untergebracht werden. Dafür sind die Tiefgaragen unter den Baufeldern B2, E und F erforderlich, die voraussichtlich ein Gesamtstellplatzangebot von 190 Stellplätzen aufweisen werden.

Dass die Entfernung von den Wohngebäuden zu dem Klinikparkhaus, die über 200 m beträgt, kein Hinderungsgrund ist, ist richtig. Sogar Entfernungen bis zu 500 m sind mit den Zielen des Mobilitätskonzeptes vereinbar und in der Festsetzung 26.2 verbindlich verankert. Ausschlaggebend ist die zu geringe Gesamtkapazität in dem großen Klinikparkhaus. Da die Abdeckung des Gesamtbedarfs aus den 3 Teilgebieten aus den oben genannten Gründen nicht ausschließlich in dem großen Klinikparkhaus erfolgen kann, kann auf die Zulässigkeit von Tiefgaragen zur Unterbringung von 190 Stellplätzen auf den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Gebieten nicht verzichtet werden, auch wenn die Entfernungen zumutbar wären.

zu c) Parkraumkonzept mit Hochgarage zur Vermeidung von Verlagerung der Parkraumsituation in die Seitenstraßen

Dem Bebauungsplan liegt ein Mobilitätskonzept zugrunde, dessen Ziel es ist, den gesamten Bedarf an neu generierten Stellplätzen innerhalb des Neuen Hulsberg-Viertels abzubilden und die Verdrängung von Parksuchverkehren in die umliegenden Quartiere zu vermeiden. Durch geeignete Maßnahmen, wie Carsharing und die Verbesserung der Angebote für Fahrräder soll der motorisierte Individualverkehr und damit auch der Stellplatzbedarf deutlich reduziert werden. Der Bebauungsplan trifft vielfältige Regelungen, um die angestrebte Reduzierung umzusetzen und zugleich ein begrenztes, aber ausreichendes Angebot an Stellplätzen im Neuen Hulsberg-Viertel zu ermöglichen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze wird auf etwa die Hälfte der ansonsten nach Stellplatzortsgesetz Bremen erforderlichen Stellplätze reduziert. Das Stellplatzangebot innerhalb des Quartiers wird auf einige Hoch- und Tiefgaragen und Besucherstellplätze an den Rändern des Quartiers konzentriert. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, dass die Nutzer des neuen Quartiers über deutlich weniger Kraftfahrzeuge als üblich verfügen und dass für diese ausreichend Stellplätze im Quartier zur Verfügung stehen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.13 Größe der Klinikgarage und Mobilitätskonzept KBM (1.2, 3, 13, 14)

d) Fehlen einer umfassenden, konsensfähigen Begründung für Stellplatzbedarf
e) Unzureichendes Mobilitätskonzept KBM
f) Fehlen einer Begründung für die Größe der geplanten Klinikgarage, Verkleinerung der Klinikgarage

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:

zu a) Fehlen einer umfassenden, konsensfähigen Begründung für Stellplatzbedarf
zu b) Unzureichendes Mobilitätskonzept KBM
zu c) Fehlen einer Begründung für die Größe der geplanten Klinikgarage, Verkleinerung der Klinikgarage

Die Umstrukturierung des Klinikareals hat den Weg freigemacht für die Entwicklung des Neuen Hulsberg-Viertels. Insofern sind die Belange des Klinikums Bremen-Mitte, bei dem es sich um ein Klinikum der Maximalversorgung handelt, im besonderen Maße zu berücksichtigen. Für die Gesundheitsversorgung der Bevölkerung ist es zwingend erforderlich, dass die gesundheitlichen Einrichtungen optimal erreichbar sind. Dazu gehört auch eine ausreichende Versorgung mit Kfz-Stellplätzen für Mitarbeiter, Patienten und Besucher. Nach dem Wegfall der aktuell auf dem Areal verteilten Stellplätze wird nach Angaben der Gesundheit Nord (GeNo) ein Parkhaus für 2.300 Mitarbeiter, Patienten und Besucher erforderlich.

Die Stadtbürgerschaft hat in ihrem Beschluss vom 07.10.2010 den Senat aufgefordert, ökologischen Belangen auch in Bezug auf den Verkehr bei der Planung und Umsetzung der Grundstücksentwicklung einen hohen Stellenwert einzuräumen. Um die verkehrlichen Belange von Anfang an zu berücksichtigen haben GEG und Baubehörde im Vorfeld der Planungen SHP Ingenieure beauftragt, ein integriertes Mobilitätskonzept für das Neue Hulsberg-Viertel und den Teilersatzneubau des Klinikums zu entwickeln, das die hohen Anforderungen an die Quartiersentwicklung erfüllt und im Einklang mit den nutzungsspezifischen Anforderungen eines zeitgemäßen Krankenhausbetriebes steht.

Das Mobilitätskonzept basiert auf Erhebungen bei den Beschäftigten sowie der Gruppe der Patienten, der Besucher und gewerblichen Kontakte. Insgesamt wurden 2.200 Fragebögen an voraussichtlich langfristig am Klinikum Bremen-Mitte verbleibende Mitarbeiter versendet. Die Rücklaufquote lag bei über 40 % und kann damit als repräsentativ bezeichnet werden. Die Befragung der Patienten und Besucher umfasst 215 Fragebögen. Die durch die Erhebungen gewonnenen Erkenntnisse wurden den beiden im Mobilitätskonzept betrachteten Szenarien zugrunde gelegt.

Maßgeblich für die Größe der Klinikgarage ist der Bedarf für Mitarbeiter, Patienten und Besucher des Klinikums Bremen-Mitte. Diesen beziffert das Mobilitätskonzept von SHP, Stand Mai 2012, in Szenario II – mit Mobilitätsmaßnahmen auf 680 Stellplätze. In Szenario I, ohne Mobilitätsmaßnahmen, wären gemäß Gutachten 800 Stellplätze erforderlich. Diese beiden Szenarien und demnach auch die Ergebnisse bezeichnen die Gutachter als Extreme. Weiter betonen die Gutachter, dass den Erhebungsergebnissen zum Mobilitätsverhalten eine besondere Rolle zukommt. Die Erhebungen wurden im Jahre 2010 durchgeführt, also zu einem Zeitpunkt, als die Einrichtungen des Klinikums Bremen Mitte noch in vielen Gebäuden auf dem gesamten Areal verstreut waren. Dabei wurden die Fragen mit Blick auf die erfolgte Umstrukturierung formuliert, so z.B. die Frage, ob die Mitarbeiter das Rad stärker nutzen würden, wenn die Stellplatzkapazitäten für Fahrräder ausgebaut würden, oder ob sie ihr Fahrzeug in einem kostenpflichtigen Parkhaus am Klinikum abstellen würden.

Eine erneute Befragung zum jetzigen Zeitpunkt ist dennoch nicht sinnvoll, da davon ausgegangen werden kann, dass nach der Inbetriebnahme des Teilersatzneubaus, also dann, wenn die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Klinikums tatsächlich unter den geänderten Umständen arbeiten, andere Ergebnisse erzielt werden. Daher ist seitens der Gesundheit Nord vorgesehen und im Städtebaulichen Vertrag geregelt, dass nach der Inbetriebnahme des Teilersatzneubaus eine erneute Mobilitätsbefragung bei Mitarbeitern, Patienten und Besuchern durchgeführt wird. Darauf aufbauend können ggf. weitergehende Mobilitätsmaßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs entwickelt und umgesetzt werden. Selbstverständlich wurden und werden dabei auch die Mobilitätskonzepte anderer großer Kliniken, wie die des Freiburger Universitätsklinikums betrachtet. Eine Vergleichbarkeit der Eingangsdaten wie die ÖPNV-Ausstattung, die Korrespondenz des öffentlichen Personennahverkehrs mit den Zeiten des Bahnverbundsystems (VBN) sowie die Entfernung der Wohnorte der Mitarbeiter zum Klinikum ist jedoch nur bedingt gegeben.

Damit liegt zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eine gut begründete, nachvollziehbar hergeleitete Stellplatzprognose vor. Der Bebauungsplan sichert mit den Festsetzungen zum Klinikparkhaus den durch das Gutachten von SHP prognostizierten

Stellplatzbedarf der Minimalvariante, zuzüglich eines Puffers von etwa 10 %. Der Bebauungsplan begrenzt das Volumen über die Festsetzung von Maximalmaßen für Breite, Länge und Höhe des Parkhauses. Das so gesicherte Volumen berücksichtigt die Erstellung einer Tiefgaragenebene. Die Herstellung von Stellplätzen in einer weiteren, zweiten Tiefgaragenebene wäre aufgrund des hohen Grundwasserstandes mit unverhältnismäßig hohen Herstellungskosten verbunden. Ein Parkhaus mit veränderten Dimensionen, z.B. einer geringeren Tiefe ist mit den Festsetzungen vereinbar.

Zu den 750 Stellplätzen für das Klinikum Bremen Mitte (680 + 10 %) kommen etwa 50 Stellplätze für das Ärztehaus, 100 notwendige und etwa 40 Besucherstellplätze für die Nutzergruppen des Neuen Hulsberg-Viertels hinzu. Die Frage einer Einwenderin, ob die Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,4 berücksichtigt wurde, wird für die Nutzergruppen des Neuen Hulsberg-Viertels bejaht. Die Reduzierung der notwendigen Stellplätze um etwa 50 % gegenüber dem Stellplatznormbedarf ist nur für Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verpflichtend. Für die Prognose des Stellplatzbedarfs für das Klinikum wurden die oben beschriebenen Eingangsdaten und Erhebungsergebnisse herangezogen, um eine größtmögliche Annäherung an den tatsächlichen Bedarf und die damit einhergehende uneingeschränkte Versorgungsfunktion des Klinikums zu gewährleisten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.14 Anregungen zu Verkehrskonzept außerhalb des Plangebietes (3, 6)

d) Erstellung eines Verkehrskonzeptes für das angrenzende Quartier, Gefahr der Verlagerung des ruhenden Verkehrs
e) Klärung der Park- und Verkehrssituation im Bereich Zufahrt zum Neuen Klinikum
f) Vermeidung von chaotischen Parksituationen entlang der St.-Jürgen-Straße

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:

zu a) Erstellung eines Verkehrskonzeptes für das angrenzende Quartier, Gefahr der Verlagerung des ruhenden Verkehrs

Die Regelung der verkehrlichen Organisation der angrenzenden Quartiere ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dessen Festsetzungen gewährleisten in Kombination mit den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages, dass die verkehrlichen Bedarfe des NHV innerhalb des Geltungsbereiches abgedeckt werden können.

Ergänzend zur Bauleitplanung wird jedoch die Ebene des Quartiers für die Organisation einer nachhaltigen Mobilität einbezogen. Im Rahmen des europäischen Forschungsprojekts SUNRISE, das im Mai 2017 gestartet ist, soll die Umgebung des Neuen Hulsberg-Viertels daraufhin untersucht werden, wie eine zeitgemäße Mobilität etabliert werden kann. SUNRISE steht für "Sustainable Urban Neighbourhoods - Research and Implementation Support in Europe" – frei übersetzt: "nachhaltige Stadtquartiere – europäische Unterstützung in Forschung und Anwendung". Die Erarbeitung eines Konzepts für den Teil der östlichen Vorstadt, in dem das Neue Hulsberg-Quartier liegt, ist eines von fünf Modellprojekten, in denen nachbarschaftliche Mobilitätskonzepte entwickelt, abgestimmt und ausprobiert werden sollen. Mit der durch das SUNRISE Projekt zur Verfügung stehenden Förderung können hier die Ziele des Verkehrsentwicklungsplans auf Quartiersebene weiterentwickelt werden.

zu b) Klärung der Park- und Verkehrssituation im Bereich Zufahrt zum Neuen Klinikum,
zu c) Vermeidung von chaotischen Parksituationen entlang der St.-Jürgen-Straße

Die Zufahrten zu den Einrichtungen des neuen auf einen Standort konzentrierten Klinikums befinden sich vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Durch die Errichtung des Klinikparkhauses mit 940 Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zu dem an der St.-Jürgen-Straße gelegenen Haupteingang wird ein großes Angebot an Stellplätzen geschaffen. Damit soll dem Umstand entgegengewirkt werden, dass Besucher und Beschäftigte des Klinikums im Umfeld auf Parkplatzsuche gehen. Für die Akzeptanz des in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs liegenden Parkhauses spricht, dass laut Umfrage durch SHP Ingenieure aktuell etwa 80 % der Nutzergruppen des Klinikums (Mitarbeiter, Patienten, Besucher) es als schwierig bezeichnen, einen Stellplatz zu finden.

Die Neuorganisation der Zufahrten zum Klinikum und zum Klinikparkhaus wird auch zu einer Neuorganisation der St.-Jürgen-Straße zwischen Humboldtstraße und Feldstraße führen. In Kombination mit der Beibehaltung der aktuell bereits vorhandenen Bewirtschaftung der Parkplätze entlang der St.-Jürgen-Straße kann eine geregelte Parksituation herbeigeführt werden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.15 Fuß- und Radwegeverbindungen (7, 16)

c) Wegeverbindung im Grünen zwischen historischer Kinderklinik und Neubau Eltern-Kind-Zentrum (16)

d) Ausbau der Radwegeverbindung zwischen Am Schwarzen Meer und St.-Jürgenstraße, Festsetzung der in Frage kommenden Wege als öffentliche Verkehrsfläche, Änderung der den heutigen Bunker ersetzenden Bauzone im WA 1 (7, 16)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:

zu a) Wegeverbindung im Grünen zwischen historischer Kinderklinik und Neubau Eltern-Kind-Zentrum

Das Klinikum Bremen-Mitte plant, seine derzeit auf dem gesamten Areal verteilten Einrichtungen auf dem zukünftig beim Klinikum verbleibenden Grundstück im Nordwesten des Areals zusammenzuziehen. Da eine zukünftige Nutzung der bisherigen Einrichtungen zu Krankenhauszwecken nicht vorgesehen ist, ist die Herstellung der durch den Einwender vorgeschlagenen Wegeverbindung, die eine direkte Verbindung von dem zukünftigen Eltern-Kind-Zentrum über die im Süden der historischen Kinderklinik vorhandenen Wiese zu dem zwischen den beiden aktuell als Kinderklinik genutzten Gebäuden vorsieht, nicht zweckmäßig. Städtebauliches Ziel des Grünkonzeptes des Neuen Hulsberg-Viertels sind vielfältige Verknüpfungen der grünen Mitte zu den Rändern des Quartiers. Diese korrespondieren mit den neu entstehenden Baublöcken, die die Bestandsgebäude umfassen. Die aus Nutzungsperspektive nicht erforderliche Wegeverbindung würde die konsequente Umsetzung der die Bestandsgebäude umfassenden Blockstrukturen in diesen Bereichen stark beeinträchtigen.

zu b) Ausbau der Radwegeverbindung zwischen Am Schwarzen Meer und St.-Jürgen-Straße, Festsetzung der in Frage kommenden Wege als öffentliche Verkehrsfläche, Änderung der den heutigen Bunker ersetzenden Bauzone im WA 1

In den Einwendungen wird die ungenügende Verbindung für von der Humboldtstraße kommende Fahrradfahrer in Richtung „Am Schwarzen Meer“ bemängelt. Ein Einwender fordert eine Veränderung der den heutigen Bunker ersetzenden Bauzone im WA 1 zugunsten einer für Radfahrer besseren Wegeführung von der St.-Jürgen-Straße zum Schwarzen Meer. In einer weiteren Einwendung wird die Verbreiterung der vorhandenen Wege innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 gefordert.

Es ist städtebauliches Ziel der Planung, die Humboldtstraße, die durch die Ausweisung als Fahrradstraße zusätzlich an Attraktivität für den Radverkehr gewonnen hat, im Neuen Hulsberg Viertel in adäquater Weise fortzusetzen. Das in der Achse der Humboldtstraße stehende denkmalgeschützte Gebäude der Alten medizinischen Klinik (Haus 7) verhindert jedoch ein unmittelbares Fortführen der Radverkehrsstraße.

Auf der Humboldtstraße können Radfahrer zügig, weitgehend ungehindert und nebeneinander fahren. Das städtebauliche Konzept des neuen Hulsberg-Viertels basiert auf Unterquartieren, die durch großzügige begrünte Achsen, die zugleich der verkehrlichen Erschließung dienen, voneinander getrennt sind. Diese Achsen werden ergänzt von einem engmaschigen Netz aus Wegen innerhalb der Unterquartiere, die dem Fußgänger- und Radverkehr dienen sollen. Eine mit der Humboldtstraße vergleichbare Qualität, die eine ausreichende Straßenbreite und wenig Hindernisse z.B. in Form von starken Kurven und engen Kreuzungsbereichen voraussetzt, kann auf den übergeordneten Achsen, darunter die nördlich von Haus 7 einmündende Erschließungsstraße erreicht werden.

Die innerhalb der Unterquartiere vorgesehenen Wege weisen eine Breite von 3,00 m auf. Damit sind sie nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) grundsätzlich geeignet, zugleich Radfahr- und Fußgängerverkehr aufzunehmen. Diese Wege befinden sich inmitten einer zusammenhängenden Blockstruktur, deren Gebäudeeingänge zum Teil unmittelbar auf die Wege führen. Diese grenzen abschnittsweise an Bereiche, die zu Spiel und Aufenthalt genutzt werden sollen. Durch die Anordnung der Neubaublockstrukturen in Ergänzung der beiden Bestandsgebäude (Haus 7 und 8) ergeben sich räumliche Versätze in den Zwischenräumen, an denen kleine Platzbereiche mit guter Aufenthaltsqualität entstehen können. Durch die Abknickungen der Wege wird Bremswirkung auf die Radfahrer entstehen. In Kombination mit der eher geringen vorgesehenen Breite der Wege kann zugleich eine angemessene, rücksichtsvolle Fahrweise der Radfahrer begünstigt werden. Würde einer der beiden durch Geh-und Radfahrrechte gesicherten Wege südlich von Haus 7, wie von dem Einwender vorgeschlagen, verbreitert, würde das zwangsläufig zu erhöhter Geschwindigkeit der Radfahrer und den damit einhergehenden potentiellen Konflikten mit Fußgängern führen.

Die Abmessungen des zwischen den beiden denkmalgeschützten Häusern an der St.-Jürgen-Straße geplanten Baufeldes sind derart, dass darauf eine kleine Blockstruktur, deren Öffnung zur lärmabgewandten Seite orientiert ist, errichtet werden kann. Würde das Baufenster verändert, d.h. verkleinert werden, wäre eine überwiegende geschlossene Baufigur nicht mehr möglich. Da aus den oben genannten Gründen eine schnelle Durchwegung für Fahrradfahrer nicht mit den sonstigen Zielen vereinbar ist, entfällt zudem der Anlass für eine mögliche Veränderung des Baufeldes und die ebenfalls durch den Einwender vorgeschlagene Nutzung der derzeit auf Klinikgelände vorhandenen, parallel zur St.-Jürgen-Straße verlaufenden Straße für den Radverkehr. Vielmehr ist im Zuge der Neugestaltung der Grünanlagen im Denkmalensembleschutzbereich eine Aufgabe dieser Straße und eine Integration der Flächen in das Grün- und Freiflächenkonzept geplant.

In dem in Frage kommenden Bereich innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 wird die Durchwegung auf der Ebene des Bebauungsplans durch Geh- und Radfahrrechte für die Allgemeinheit zugunsten der Stadtgemeinde Bremen geregelt. Um die Umsetzung verlässlich zu gewährleisten, wird in dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan die grundbuchliche Eintragung der gemäß Bebauungsplan mit den Rechten zu belegenden Flächen geregelt. Damit sind die Rechte hinreichend verankert und die uneingeschränkte Offenhaltung weitestgehend gewährleistet.

Im Ergebnis wird im Neuen Hulsberg Quartier eine schnell befahrbare Radroute von der Humboldtstraße über die neue, nördlich von Haus 7 angeordnete Erschließungsstraße zur Friedrich-Karl-Straße vorhanden sein. Der schnellste Weg für Radfahrer von der Humboldtstraße zur Straße Am Schwarzen Meer wird weiterhin über den Lüneburger Platz führen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.16 Sonstige Anregungen zu Erschließung (11, 16)

a) Keine Privatstraßen, öffentlich zugänglicher Raum soll in öffentlichem Eigentum verbleiben

Der Bebauungsplan 2450 sichert die Erschließung des überwiegenden Teils der Grundstücke über die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit einer Gesamtfläche von 14.400 m^2 und zu einem geringen Teil über die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg. Letztere dienen mit einer Gesamtfläche von 3.000 m^2 zugleich einer engmaschigen Durchquerung des Quartiers. Damit sind 17.700 m^2, was 13 % der Gesamtfläche von 136.400 m^2 entspricht, als öffentliche Erschließungsfläche festgesetzt. Diese werden durch die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG hergestellt und im Anschluss an die Stadtgemeinde Bremen übergeben und öffentlich gewidmet.

Die einzige Ausnahme für eine mit Kraftfahrzeugen befahrbare Straße bildet die private Erschließungsstraße im Nordosten des Plangebietes. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Nebenerschließung, die im Unterschied zu den sonstigen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Erschließungsbügeln nicht unmittelbar an das vorhandene Straßennetz anbindet. Da diese einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient, sind die Voraussetzungen für eine private Straßenverkehrsfläche hier gegeben.

Eine weitere Ausnahme stellen die mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit zugunsten der Stadtgemeinde Bremen belasteten Flächen im südwestlichen Bereich des Plangebietes dar. Diese sollen in Ergänzung zu dem öffentlichen Straßennetz kurze und attraktive Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer von der St.-Jürgen-Straße zum Inneren des Plangebietes und zur Straße „Am Schwarzen Meer“ anbieten. Ob diese auch für die straßenmäßige und infrastrukturelle Erschließung von Grundstücken herangezogen werden, ist von der zukünftigen Parzellierung im WA 2 und WA 3 abhängig. Innerhalb der Baugebiete, die an den Denkmalensembleschutzbereich entlang der St.-Jürgen-Straße grenzen, sind die mit Geh- und Fahrradrechten belegten Flächen so dimensionniert, dass darauf auch kleinere Grün- und Spielanlagen, Baumpflanzungen sowie in unmittelbarer Nähe zu den Straßenverkehrsflächen Stellplätze für Carsharing und Behinderte angeordnet werden können. In diesem Sinne dienen die für die Allgemeinheit zugänglichen Wege auch der Erreichbarkeit von kleinen Platzbereichen mit Spiel- und Bewegungsangeboten, an deren Zugänglichkeit aufgrund der Lage in der Nähe der denkmalgeschützten Gebäude und aufgrund des Baumbestandes ein öffentliches Interesse besteht.

Das im WA 1 und WA 2 gesicherte Wegenetz muss gestalterisch und bautechnisch zusammenhängend geplant und ausgeführt werden. Die Ausführung und Fertigstellung der Wege steht zudem in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Bau der anliegenden Gebäude. Da die Flächen für die Baustelleneinrichtung benötigt werden, ist die Fertigstellung der finalen Oberdecke erst nach Beendigung der Bauphase der anliegenden Gebäude sinnvoll. Da es sich um eine private Pflicht zur Errichtung der oben genannten Einrichtungen handelt, ist es zweckmäßig, dass auch die Herstellung der Flächen durch die zukünftigen Eigentümer der Grundstücke umgesetzt wird.

Die Befürchtung des Einwenders, dass private Verfügungsgewalt und die damit einhergehende Ausübung des Hausrechts der Eigentümer z.B. zu einem Verweis bestimmter Personenkreise führen könnte, wird durch die grundbuchliche Sicherung eines dauerhaften Geh- und Radfahrrechts für die Allgemeinheit zugunsten der Stadtgemeinde Bremen ausgeschlossen. Um die Umsetzung verlässlich zu gewährleisten, wird in dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan die grundbuchliche Eintragung der gemäß Bebauungsplan mit den Rechten zu belegenden Flächen geregelt. Damit sind die Rechte hinreichend verankert und die uneingeschränkte Offenhaltung gewährleistet.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.17 Anregungen zur Verbesserung der zukünftigen Wohnnutzung (4)

b) Verzicht auf Festsetzung Sockelhöhe auf Baufeld M

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:

Der Bebauungsplan setzt eine Sockelhöhe von mindestens 0,70 m und höchstens 1,10 m für die Erdgeschosse fest, die zum Wohnen genutzt werden (Festsetzung Nr. 16). Die Einwenderin bittet um Verzicht auf diese Festsetzung aus Gründen der Barrierefreiheit und der damit möglichen einladenden Öffnung des Erdgeschosses in den Stadtteil hinein.

Durch die Mindesthöhe wird erreicht, dass trotz der verhältnismäßig hohen Bebauungsdichte auch in den Erdgeschossen ein ruhiges, durch Einsichtnahme weitgehend ungestörtes Wohnen ermöglicht wird. Die Begründung führt dazu aus, dass dieses erforderlich ist, weil in weiten Teilen des Plangebiets die öffentlich zugänglichen Flächen dicht an die Gebäudefassaden heranrücken. Im Fall des als Baufeld M bezeichneten Baugrundstückes hält das durch eine Baulinie zur Friedrich-Karl-Straße begrenzte Baufenster einen Abstand von 3 m ein. Da es sich bei der Friedrich-Karl-Straße um eine übergeordnete, stark frequentierte Straße handelt, ist auch hier das Erfordernis einer Höherlegung des Erdgeschosses zum Schutz der Wohnnutzung gegeben.

Um jedoch eine niveaugleiche Herstellung bestimmter die Wohnnutzung ergänzender Räume zu ermöglichen, lässt der Bebauungsplan geringfügige Abweichungen zu. Dazu wird ausgeführt, dass dieses insbesondere für Gemeinschaftsräume von Wohnheimen und Baugruppen gilt. Damit ist eine rampenfreie Öffnung von nicht vorwiegend zum Wohnen genutzten Teilen des Erdgeschosses in den Stadtteil hinein grundsätzlich möglich. Der Aspekt der Barrierefreiheit bleibt von der Festsetzung unberührt.

c) Verzicht auf Zaun oder Mauer zur Abgrenzung der Grundstücke Baufeld M2 und Dermatologie

Da im Plangebiet Einfriedungen der Baugrundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und nur in Form von Hecken, Mauern oder Stabgitterzäunen zulässig sind, wird einer zu dominanten räumlichen Abriegelung entgegen gewirkt. Blickbeziehungen zwischen dem rückwärtigen Grundstücksfreibereich und der Dermatologie bleiben möglich.

Ein generelles Verbot von Einfriedungen kann auch für dieses Baugebiet nicht ausgesprochen werden, da bestimmte Nutzungen, wie z.B. Kindertagesstätten aufgrund des besonderen Schutzbedürfnisses eine Einzäunung benötigen. Aus diesem Grund lässt der Bebauungsplan auch Abweichungen für Einfriedungen zu, die höher als 1,20 m sind.

Da der Bebauungsplan nicht zu Einfriedungen verpflichtet, steht planungsrechtlich einer privatrechtlichen Einigung zu einer Zusammenlegung der Garten- und Hofflächen benachbarter Grundstücke nichts im Wege.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.18 Sonstige Anregungen (5, 13, 18, 21)

d) Elektromobilität (18)
e) Zuwegung zu Grundstücken Am Schwarzen Meer (5)
f) Nutzung und Gestaltung (Begrünung) von Hochgaragendächern (13, 21)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:

zu a) Elektromobilität

Die nachhaltige Mobilität stellt eines der vorrangigen Ziele des Bebauungsplanes dar. Daher werden seitens des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr Bemühungen zur Stärkung der Elektromobilität sehr begrüßt. In diesem Sinne wird der Städtebauliche Vertrag die Regelung enthalten, dass bei der Errichtung von Hoch- und Tiefgaragen durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Vorhalten von Platz für zusätzliche Zählerplätze und Sicherungsautomaten in elektrischen Anschlussräumen, Vorhalten von Flächenreserven in Schächten für zusätzliche elektrische Steigleitungen, Berücksichtigung der Möglichkeit zur nachträglichen Installation von Kabelkanälen und Ladestationen an Decken und Wänden, etc.) ermöglicht werden muss, dass ein Anteil der Kfz-Stellplätze mit elektrischen Ladevorrichtungen ausgestattet werden kann. Darüber hinaus muss bei der Planung und Errichtung der Erschließungsanlagen bzgl. der Stromversorgung berücksichtigt und mit dem örtlichen Netzbetreiber vereinbart werden, dass die zukünftige Versorgung von Grundstücken (auch öffentlichen) sowie öffentlichen Besucherstellplätzen mit ausreichender elektrischer Anschlussleistung (Niederspannung) für Ladeinfrastruktur ermöglicht wird.

zu b) Zuwegung zu Grundstücken Am Schwarzen Meer

In der Einwendung wird die Sicherung einer Zuwegung zu dem Grundstück Am Schwarzen Meer 42 über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefordert. Dieses wäre auf der Ebene des Bebauungsplanes grundsätzlich durch die Eintragung eines Gehrechtes möglich. Die im Bebauungsplan 2450 festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen entweder einer übergeordneten Erschließung für die Allgemeinheit oder der Sicherung der ordnungsgemäßen Erschließung von außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken. Die Sicherung einer Zuwegung zu einem Grundstück, das bereits ordnungsgemäß erschlossen ist, ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht erforderlich. Eine Reihe von unmittelbar benachbarten Grundstücken (Am Schwarzen Meer 44 – 68) grenzt mit der Gartenzone ebenfalls an den Geltungsbereich. Die Eintragung eines Gehrechtes nur für das angefragte Grundstück widerspricht dem Gleichheitsgebot. Besondere Voraussetzungen, die eine Sonderbehandlung gerechtfertigt hätten, liegen nicht vor. Ob im rückwärtigen Teil des Grundstücks Wohnnutzung planungs- und bauordnungsrechtlich zulässig wäre, kann erst im konkreten Fall bei Vorlage der entsprechenden Bauunterlagen geprüft werden.

Da aus den oben genannten Gründen eine Änderung des Bebauungsplans 2450 nicht empfohlen werden kann, weisen wir auf die Möglichkeit einer privatrechtlichen Vereinbarung in Form einer grundbuchlichen Eintragung zur Sicherung der gewünschten Zuwegung hin.

zu c) Nutzung, Begehbarkeit und Gestaltung (Architektur, Begrünung) von Hochgaragendächern

Hinsichtlich des Aspektes Dachbegrünung wird auf die unter 1.11 e) stehende Antwort verwiesen. Der Bebauungsplan regelt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer extensiv mit einem Mindestaufbau von 10 cm zu begrünen sind (Festsetzung Nr. 19.6). Die Festsetzung soll zu einer guten Gestaltung der Dachlandschaft sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers beitragen. Um die Nutzung der Flachdächer als Terrassen sowie für technische Anlagen zu ermöglichen, sind für extensiv begrünte Flachdächer und Dächer von Tiefgaragen Ausnahmen bis zur Hälfte möglich. Mit der Ausnahme für Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll die Voraussetzung für Spiel und Sportflächen vor allem auf großen Dachflächen geschaffen werden.

Mit dem Ziel einer guten, mit dem Umfeld korrespondierenden architektonischen Gestaltung der Parkhausfassaden ist beabsichtigt, für die stadtbildprägenden Fassaden einen Fassadenwettbewerb durchzuführen. Dazu zählen die Fassaden des Klinikparkhauses an der St.-Jürgen-Straße sowie des Parkhauses an der Bismarckstraße. Alle anderen Parkhäuser sollen in

einem Gestaltungsgremium behandelt werden. Als Grundlage dafür soll der Gestaltungsleitfaden herangezogen werden. Damit ist ein abgestuftes System an Instrumenten vereinbart, das dazu beitragen soll, eine hohe und mit dem Umfeld korrespondierende Gestaltqualität zu erwirken.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.19 Errichtung der Hochgarage im Bereich MI 2 Ecke Friedrich-Karl-Straße / Am Schwarzen Meer (22)

Zu diesem Aspekt sind fünf Stellungnahmen mit exakt gleichem Inhalt am 09.06.2017 bei der Bauverwaltung und damit deutlich verspätet eingegangen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt diese dennoch zu behandeln und gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:

Die Einwendenden führen aus, dass die Errichtung einer Tief- und Hochgarage an der vorgesehenen Stelle laut „festgeschriebener Planung“ – so der Wortlaut - unzulässig sei. Dies begründen Sie damit, dass für diesen Bereich der seit dem 20.07.2007 rechtskräftige Bebauungsplan 2364 gelte.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans 2450 werden innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans 2364 außer Kraft treten. Die Aufstellung des Bebauungsplans 2450 ist erforderlich, um die im Folgenden näher beschriebenen geänderten Ziele der Planung, die durch eine umfassende und ausführliche Bürgerbeteiligung begleitet wurde, in neues Planungsrecht zu übersetzen. Die intensive Bürgerbeteiligung wurde in Form von Foren und Spezialveranstaltungen seit dem ersten Halbjahr 2013 kontinuierlich fortgesetzt. Hierbei wurde die Öffentlichkeit über den jeweiligen Stand der Planung sowie spezielle städtebauliche Aspekte umfassend unterrichtet.

Ein wesentliches Planungsziel ist die deutliche Reduzierung des für ein urbanes, gemischt genutztes Gebiet erforderlichen Stellplatzbedarfs. Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität soll die Freihaltung der im Quartier vorgesehenen öffentlichen Räume von Park- und Parksuchverkehren zu einer deutlich höheren Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer im gesamten Quartier beitragen. Für die Umsetzung dieses Ziels sind besondere Maßnahmen erforderlich. Dazu gehören, neben der Reduzierung des Stellplatzbedarfs um etwa die Hälfte, das weitgehende Verbot von Tiefgaragen innerhalb des Quartiers und die Unterbringung von Stellplätzen in unmittelbar von den Rändern des Quartiers erreichbaren Hochgaragen. Um dennoch der im Stellplatzortsgesetz geforderten Verpflichtung einer wohnortnahen Versorgung mit Stellplätzen gerecht zu werden, sind Parkierungsanlagen in allen vier Teilgebieten des Quartiers erforderlich. Die von der Friedrich-Karl-Straße anzufahrende Hochgarage versorgt das südöstliche Teilgebiet (Bereich zwischen Fr.-Karl-Straße, Ost-West-verlaufender Grünachse, Grüner Mitte einschließlich des Gebäudes der Pathologie und dem nördlich der Grundstücke Am Schwarzen Meer verlaufenden Weg) mit Stellplätzen.

In diesem Bereich liegen alle sonstigen Baufenster an wichtigen öffentlichen Räumen und/oder in unmittelbarer Nähe zu denkmalgeschützten oder mit einer Erhaltungssatzung belegten Bestandsgebäuden. Mit den an den Rändern des Quartiers zu errichtenden Gebäuden wird das städtebauliche Erscheinungsbild des Neuen Hulsberg-Viertels geprägt. Auch das Quartiersinnere wird wesentlich über die öffentlichen Räume und deren räumliche Fassung wahrgenommen. Die Verortung der Hochgarage entlang der Friedrich-Karl-Straße oder entlang der geplanten Bügelstraßen hätte dem städtebaulichen Ziel eines urbanen und lebendigen Quartiers entgegengestanden. In diesem Sinne ist auf allen anderen Flächen in dem betreffenden Teilbereich des Plangebietes, darunter auch der unmittelbar an die Hochgarage angrenzende mit

MI 4 gekennzeichnete Teil des Mischgebietes entlang der Friedrich-Karl-Straße, die Errichtung von Hochgaragen nicht zulässig. Demnach stellt das für die Hochgarage vorgesehene Baufenster die am besten geeignete Fläche in diesem Teilbereich dar. Aus den genannten Gründen sind sowohl ein genereller Verzicht auf eine Hochgarage in dem betreffenden Bereich als auch eine andere Verortung mit den oben genannten Planungszielen nicht vereinbar.

Die Verträglichkeit der Hochgarage mit der bestehenden Bebauung wurde in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 2450, Lairm Consult, Stand 27.01.2016, geprüft. Dazu wurden auch die Immissionen auf Höhe der Grundstücke Am Schwarzen Meer 110 und 116 (nördliche Grundstücksgrenze) untersucht. Der seit dem 17.10.1988 rechtskräftige Bebauungsplan 1902 setzt hier Mischgebiet fest. Im Rahmen der neuen Festsetzung für die Hochgarage wurde davon ausgegangen, dass die geplanten sechs Parkebenen der Quartiersgarage mit insgesamt 180 Stellplätzen täglich von insgesamt 260 Pkw genutzt werden. 520 Pkw-Bewegungen wurden in den Berechnungen berücksichtigt. Zur sicheren Seite wurden 10 % der Pkw-Fahrten innerhalb der Ruhezeiten sowie 4 Pkw-Bewegungen innerhalb der lautesten Nachtstunde angenommen. Im Ergebnis werden an beiden Immissionsorten (IO 11: 54,7 dB(A) tags und 44,6 dB(A) nachts, IO 12: 51,2 dB(A) tags und 40,8 dB(A) nachts die Richtwerte für anlagenbezogene Immissionen in Mischgebieten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten. Damit ist für die auf den Grundstücken der Einwender bestehenden Gebäude der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung wird hier dargelegt, dass der Bebauungsplan 2450 ein Baufenster mit einem Abstand von 7,00 m zu der nördlichen Grundstücksgrenze der Einwendenden festsetzt und die maximale Traufhöhe auf 14,40 m beschränkt. Gemäß Bebauungsplan 2364 ist an der Einmündung von der Friedrich-Karl-Straße auf einer Länge von 28 m eine Bebauung mit maximal drei bis vier Vollgeschossen zulässig, in dem westlich angrenzenden Bereich eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zwingend vorgeschrieben. Maximale Trauf- oder Gebäudehöhe sind nicht festgesetzt. Die Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplans 2364 ermöglicht jedoch ein zusätzliches Vollgeschoss im Bereich von Einmündungen. Somit kann die Traufhöhe der an der Einmündung zulässigen Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen eine Höhe von etwa 17,00 m oder auch mehr aufweisen. Die beispielhaft genannten 17 m entsprechen 1m Sockelhöhe, einer Geschosshöhe von 3 m sowie einer Attika bzw. einem Drempel von 1 m. Die dreigeschossige Bebauung entspricht einer möglichen Gebäudehöhe von 11,00 m. Darüber hinaus wären gemäß § 2 Absatz 6 und 7 Bremische Landesbauordnung zwei weitere Nichtvollgeschosse zulässig, wodurch sich die absolute Gebäudehöhe auf bis zu 17 m bzw. 23 m im Bereich der Einmündung erhöhen könnte. Damit ist im Einmündungsbereich die zulässige Höhe um etwa 2,50 m geringer als nach geltendem Planungsrecht und im weiteren Verlauf entlang der rückwärtigen Grundstücke der Einwendenden um etwa 3,50 m höher.

Die vor der Außenwand entlang des Weges notwendige Abstandsfläche gem. § 6 Bremische Landesbauordnung des gemäß Bebauungsplan 2450 zulässigen Gebäudes ist mit 7,00 m nur geringfügig kleiner als die nach geltendem Planungsrecht notwendige Abstandsfläche mit etwa 8,00 m. Der Bebauungsplan 2450 setzt fest, dass die Tiefe der gemäß § 6 Bremische Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsfläche von 0,4 H auf 0,2 H reduziert werden kann. Das entspricht einer erforderlichen Abstandsfläche von 2,37 m. Maßgeblich ist hier jedoch die Lage der südlichen Baugrenze in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe. Abstandsflächen dürfen gemäß § 6 Absatz 2 Bremische Landesbauordnung bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Der Abstand der südlichen Baugrenze zur Mitte der nördlich der Einwender verlaufenden Straßenverkehrsfläche beträgt 4,75 m. Bei einer vorgeschriebenen Abstandsfläche von 0,4 H wäre für eine Gebäudehöhe von 14,40 m ein Abstand von 5,76 m erforderlich. Gemäß § 6 Absatz 5 kommt nur Dreiviertel der Tiefe der erforderlichen Abstandsfläche von 0,4 H nachbarschützende Wirkung zu, was in diesem Fall 4,32 m entspräche. Dieser Vergleich mit den Genehmigungsgrundlagen des § 6 BremLBO macht deutlich, dass auch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 2450 mit nachbarlichen Belangen insoweit vereinbar sind.

Die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, größtenteils unmittelbar an den Straßenverkehrsraum angrenzenden vorhandenen Gebäude sind überwiegend 1 bis 2-geschossig und weisen in den Erdgeschossen Garagen und Lager auf. Lediglich an den Einmündungen sind höhere zum Teil grenzständige Gebäude mit 3 bis 4 Geschossen mit niedriger Geschosshöhe vorhanden. Letztere werden ab dem 1. OG teilweise zum Wohnen genutzt. Gemäß § 6 Absatz 3 dürfen sich Abstandsflächen nicht überdecken. Dieses ist bei Berücksichtigung der im B-Plan festgesetzten Abstandsregelung von 0,2 H für die Hochgarage an keiner Stelle der Fall. Selbst wenn man die gemäß § 6 (5) Bremische Landesbauordnung geltende Abstandsfläche von 0,4 H abtragen würde, würde es lediglich auf einer Länge von etwa 4 m, ausgehend von der südwestlichen Ecke des für das Parkhaus vorgesehenen Baufensters, zu einer geringfügigen Überdeckung der Abstandsflächen mit nachbarschützender Wirkung (0,3 H) von etwa 0,5 m kommen. Dies wird aber ausschließlich dadurch verursacht, dass die genannten Bestandsgebäude ihrerseits selbst den nachbarschützenden Teil der Abstandsfläche nicht einhalten. Dabei ist bereits berücksichtigt, dass die Mitte der Straßenverkehrsfläche durch die geplante Verbreiterung der Straße nach Norden verschoben wird und dadurch sich die zur Verfügung stehende Abstandsfläche der südlich gelegenen Gebäude etwas vergrößert.

Somit ist durch die Lage der südlichen Baugrenze in Verbindung mit der in der abweichenden Bauweise vorgegebenen Abstandsfläche gewährleistet, dass bei Realisierung der Hochgarage für die sensiblen Nutzungen in den oberen Geschossen der Bestandsgebäude genügend Licht und Luft vorhanden und damit ein ausreichender Schutz der Wohnnutzung gegeben ist.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

)

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan 2450
für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt
zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-Karl-Straße
(Bearbeitungsstand: 29.03.2018)

A) Plangebiet

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. **Entwicklung und Zustand**
2. **Geltendes Planungsrecht**
3. **Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

C) Planinhalt

1. **Art der baulichen Nutzung**
   a.) Regelungen zum Ausschluss von bestimmten gewerblichen Nutzungen (Festsetzung Nr. 2 und 4)
   b.) Regelungen zum vollständigen oder partiellen Ausschluss von Wohnnutzung (Festsetzung Nr. 3 und 5)
   c.) Regelungen zu Hoch- und Tiefgaragen für Kraftfahrzeuge, zu oberirdischen Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und zu Mischgebiet 2 (Festsetzung Nr. 2, 6 und 7)
   d.) Differenzierte Regelung zum Einzelhandel (Nr. 8)

2. **Maß der baulichen Nutzung**
   a.) Grundflächenzahl (GRZ)
   b.) Geschossflächenzahl (GFZ)
   c.) Gebäudehöhen und Geschossigkeit

3. **Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**
   a.) Bauweise und abweichende Tiefe der Abstandsflächen
   b.) Baulinien, Baugrenzen
   c.) Bebauungstypologie

4. **Nebenanlagen und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

5. **Verkehrsflächen und Stellplätze**
   a.) Öffentliche Straßenverkehrsflächen
   b.) Private Straßenverkehrsfläche
   c.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
   d.) Flächen für ruhenden Verkehr (Stellplätze Car-Sharing und für Behinderte)
   e.) Einfahrtsbereiche Rampen für Hoch- und Tiefgaragen

6. **Öffentliche Grünfläche**

7. **Gebote zur Erhaltung von Bäumen**

8. **Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB**

9. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

10. **Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 BremLBO**
    a.) Dachform, Dachgestaltung und Solarenergieanlagen (Festsetzung Nr. 19)
    b.) Sockelhöhe, Geschosshöhe Erdgeschoss (Festsetzungen Nr. 15, 16 und 17)
    c.) Höhe und Gestaltung der Tiefgaragen (Festsetzung Nr. 9)
    d.) Werbeanlagen (Festsetzung Nr. 21)
    e.) Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser (Festsetzung Nr. 22)
    f.) Einfriedungen (Festsetzung Nr. 23)

11. **Regelung zum provisorischen Abstellen von Kraftfahrzeugen** (Festsetzung Nr. 20)

12. **Regelungen zu Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und zu Fahrradabstellplätzen**
    a.) Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
    b.) Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Herstellung auf einem anderen Grundstück
    c.) Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Ablösung
    d.) Aussetzung der Stellplatzverpflichtung
    e.) Anforderungen an Fahrradabstellplätze

13. **Energie**

14. **Hinweise**

D) Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung mit separater Gliederung)

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. **Finanzielle Auswirkungen**

2. **Genderprüfung**

A) Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Östliche Vorstadt, Ortsteil Hulsberg. Er umfasst alle langfristig nicht mehr für die Nutzung durch das Klinikum-Bremen-Mitte benötigten Flächen mit einer Gesamtgröße von circa 14 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Grundstücksteile, die langfristig für die Nutzung durch das Klinikum Bremen-Mitte vorgesehen sind und auf denen der Teilersatzneubau des Klinikum Bremen-Mitte errichtet wird
- im Norden durch die Bismarckstraße
- im Osten durch die Friedrich-Karl Straße sowie durch das Flurstück 118/10 (Gesundheitszentrum Bremen-Mitte)
- im Süden durch die Straße „Am Schwarzen Meer“ sowie durch bebaute Flurstücke entlang „Am Schwarzen Meer“ und entlang der Straße „Sorgenfrei“
- im Südwesten durch die St.-Jürgen Straße

Darüber hinaus bezieht der Geltungsbereich das außerhalb des Klinikareals in der Gemarkung Östliche Vorstadt liegende Flurstück 117/1 (Sorgenfrei 1) ein.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Bruttobauland	ca. 136.400 m^2
Nettobauland	ca. 104.300 m^2
Private Straßenverkehrsfläche	ca. 1.500 m^2
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 14.400 m^2
Öffentliche Grünfläche	ca. 13.200 m^2
Öffentliche Geh- und Radwege	ca. 3.000 m^2

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist Bestandteil eines insgesamt 19,4 ha großen Geländes, das aktuell durch das Klinikum Bremen Mitte genutzt wird. Auf dem Areal verteilt sich der Krankenhausbetrieb auf eine Vielzahl von verstreut angeordneten, vorwiegend frei stehenden Gebäuden. Durch die geplante Zusammenlegung der Krankenhausbetriebsflächen in einem kompakten Gebäudekomplex im Nordosten des derzeitigen Krankenhausareals wird eine ca. 14 ha große Fläche frei für die Entwicklung eines neuen städtischen Quartiers (Neues Hulsberg-Viertel). Für den derzeit im Bau befindlichen Teilersatzneubau wird nur noch eine Fläche von ca. 5,5 ha benötigt.

Die aktuell durch das Klinikum Bremen Mitte genutzten Gebäude wurden im Laufe der letzten 165 Jahre sukzessive errichtet, beginnend mit dem Gründungsbau, der alten HNO-Klinik an der St. Jürgen-Straße in den Jahren 1847 bis 51, gefolgt von dem Chirurgischen Krankenhaus (Baujahr 1888) und der Pathologie Anfang des 19. Jahrhunderts bis zu dem Bau der Neuen Kinderklinik an der Friedrich-Karl Straße in den Jahren 2000 bis 2003. Dementsprechend bestehen starke Unterschiede hinsichtlich des baulichen Zustandes, des architektonischen Wertes und des daraus resultierenden Denkmalwertes sowie hinsichtlich eines Nachnutzungspotentials.

Der Geltungsbereich ist durch umfangreichen Baumbestand, darunter Großbäume und markante Baumgruppen, sowie eine zentral gelegene Grünfläche geprägt. Das Krankenhausareal stellt sich derzeit, obwohl allgemein zugänglich, als von der Umgebung separiertes Areal mit nur wenigen Zugängen dar. Diese Wirkung wird insbe-

sondere durch den historischen Zaun, der die St.-Jürgen Straße auf der gesamten Länge begleitet, befördert. Auch zur Straße „Am Schwarzen Meer“ sowie zur Friedrich-Karl Straße besteht jeweils nur ein Zugang oder eine Zufahrtsmöglichkeit.

Die Flächen im Änderungsbereich stehen im zivilrechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der Gesundheit Nord. Im Zuge der Inbetriebnahme des Teilersatzneubaus und des Freiwerdens der im Geltungsbereich liegenden Flächen und Bestandsgebäude ist der Übergang des zivilrechtlichen Eigentums an die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG geplant.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche mit zu sichernden Grünfunktionen dar. Der angrenzende Teilbereich im Nordwesten, auf dem zurzeit der Teilersatzneubau errichtet wird, ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus gekennzeichnet. Diese umfasst auch eine kleine Teilfläche im Bereich des zukünftigen Klinikparkhauses an der St.-Jürgen-Straße sowie die westlich der alten Prof.-Hess Kinderklinik an der Bismarckstraße gelegene Teilfläche, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 2450 liegen.

Eine Fläche von ca. 8 ha im südlichen Teil des Plangebiets wird durch den Bebauungsplan 2364, rechtskräftig seit dem 20.07.2007, reglementiert. Für die im nördlichen Teil des Geltungsbereichs liegenden übrigen Teile, mit einer Fläche von ca. 5,7 ha, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zurzeit nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan 2364 setzt für den überwiegenden Teil seines Geltungsbereichs Mischgebiete sowie Allgemeines Wohngebiet für ein Teilgebiet im Südosten fest. In weiten Teilen der Mischgebiete ist Wohnnutzung nur ausnahmsweise und flächenmäßig untergeordnet zulässig. Damit wird der Schwerpunkt auf Gewerbe gelegt und eine klare Nutzungstrennung vorgesehen. Dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt weitgehend das bestehende Straßen- und Wegesystem zugrunde.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

3.1 Planungsziele und Erforderlichkeit

Die nach der Inbetriebnahme des Teilersatzneubaus des Klinikum Bremen-Mitte frei werdende Fläche bildet ein wichtiges Flächenpotential für die Innenentwicklung auf einem integrierten, gut erschlossenen Standort. Damit ist die Möglichkeit gegeben für eine umfassende Flächenkonversion - vom Krankenhausgelände hin zu einem urbanen und durchmischten Quartier, das die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten der umliegenden Quartiere aufgreift und weiterführt.

Das im Stadtteil Östliche Vorstadt, Ortsteil Hulsberg, gelegene Plangebiet ist Bestandteil der in der Wohnungsbaukonzeption von 2009 formulierten 30+ Liste, in der anfangs 30 und im Zuge einer Fortschreibung über 40 Potentialflächen für eine Entwicklung des Wohnungsbaus auf dem Wege der Innenentwicklung zusammengefasst wurden. Damit gehört das Plangebiet zu den prioritär zu entwickelnden Projektgebieten zur Deckung des Wohnbedarfs.

Mit der Entscheidung des Senats vom 22.06.2010 über das „Konzept zur Entwicklung und Vermarktung der Freimachungs-Flächen am Klinikum Bremen-Mitte“ wurde der Anstoß für eine weiträumigere und umfassendere Flächenneuorganisation gegeben. Neben der wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücksflächen wurde die Realisierung städtebaulicher und (gesundheits-)struktureller Ziele als Prämisse genannt. Als städtebauliche Zielsetzungen werden die Entstehung eines unverwechselbaren

Stadtteils mit gemischt genutzten Strukturen, sorgfältig angelegten öffentlichen Räumen sowie ein Ressourcen schonender Städtebau aufgeführt.

Darüber hinaus hat die Stadtbürgerschaft in ihrer Sitzung vom 07.10.2010 folgenden Beschluss gefasst, in dem der Senat zusätzlich zu den städtebaulichen und ökologischen Zielen aufgefordert wird, ein umfangreiches Beteiligungsverfahren zu installieren:
1. Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf, bei der Gestaltung des zukünftigen Hulsberg-Quartiers städtebauliche Strukturen anzubieten, die eine große Vielfalt von Wohn- und Eigentumsformen ermöglichen. Dazu gehören unbedingt Projekte gemeinschaftlichen Wohnens wie auch andere zukunftsweisende Wohntypen.
Auch nicht störendes Gewerbe soll in dem neuen Quartier erlaubt sein.
2. Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf, ökologischen Belangen in Bezug auf Bau, Verkehr, Energie und Umwelt bei Planung und Umsetzung der Grundstücksentwicklung einen hohen Stellenwert einzuräumen.
3. Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf, zeitgleich zur städtebaulichen Entwicklung des neuen Hulsberg-Quartiers eine wirksame Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu gewährleisten.
4. Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf, ein umfangreiches Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit zu installieren und die dabei gewonnenen Erfahrungen für andere Projekte nutzbar zu machen. (Drs. 17/644S)

Letzteres wurde in der Form umgesetzt, dass man sich in fünf Fachforen und mithilfe spezieller Beteiligungsbausteine, darunter Spaziergänge über das Areal, eine Exkursion nach Hamburg, einen Besuch beim Integrationsrat und spezielle Jugendformate das Wesen des Quartiers erschlossen und gemeinsam die städtebaulichen Ziele für das neue Quartier weiterentwickelt hat.

Als Ergebnis des auf dieser Basis durchgeführten Gutachterverfahrens mit drei geladenen Planungsteams, jeweils bestehend aus Stadt-, Landschafts- und Verkehrsplanern, wurde der städtebauliche Entwurf des Planungsteams Lorenzen (Kopenhagen) von einer Jury zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr und Stadtentwicklung und Energie hat den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr am 28.02.2013 gebeten, den Entwurf unter Berücksichtigung der Juryempfehlungen und unter Beteiligung der Öffentlichkeit auszuarbeiten. Der städtebauliche Entwurf wurde in den folgenden drei Jahren unter Berücksichtigung fachlicher Aspekte und Erkenntnisse aus dem fortlaufend durchgeführten Beteiligungsprozess zu einem städtebaulichen Rahmenplan weiterentwickelt, der als Grundlage für den Bebauungsplan dient. Dieser wurde am 30.04.2015 in der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zur Kenntnis genommen.

In den Geltungsbereich wurden Flurstücke integriert, für die im Rahmen der anstehenden städtebaulichen Entwicklung eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich ist. Das Grundstück Sorgenfrei 1 liegt an der Schnittstelle zu einer der Hauptzufahrten zum Plangebiet von der Straße „Am Schwarzen Meer“ und in unmittelbarer Nachbarschaft zu der alten Pathologie, für die zurzeit ein Unterschutzstellungsverfahren nach Denkmalschutzgesetz läuft. Mit Umsetzung der städtebaulichen Planungen für das Neue Hulsberg-Viertel wird die der Pathologie zugewandte Gebäudeseite zu einer prägenden Vorderseite und damit zu der städtebaulichen Adresse des Grundstücks. An dieser Stelle ist eine klare Raumkante zur räumlichen Definition der Quartierszufahrt und als vis-à-vis der Pathologie städtebaulich erwünscht. Der dort geltende Bebauungsplan 1902, rechtskräftig seit 17.10.1988, regelt lediglich die Art der Nutzung. Da die Beurteilung des Maßes der Nutzung nach § 34 nicht zu dem städtebaulich gewünschten Ergebnis führen würde, besteht eine Planungserfordernis hinsichtlich des Maßes der Nutzung.

Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Planungsrechts durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3.2 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan 2450 wird das Ziel der Innenentwicklung verfolgt. Durch die Konversion der integrierten Lagen wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden. Das städtebauliche Konzept basiert auf aufgelösten Blockstrukturen, die einen Teil der Bestandsgebäude integrieren. Damit wird die in der Umgebung vorherrschende Stadtstruktur aus Blöcken, die eine Gliederung des Stadtraums in ein eindeutiges Außen und Innen bewirken, fortgeführt. Das Plangebiet wird durch zum Teil großzügige grüne Freiräume durchzogen, die die Ränder des Plangebietes mit der grünen Mitte verknüpfen. Die Bebauung ist auf mehrere räumlich und strukturell zusammenhängende Unterquartiere aufgeteilt. Durch die unterschiedlichen Lagen und Konfigurationen entstehen in Kombination mit den identitätsstiftenden Bestandsgebäuden vielfältige Adressen. Das Städtebauliche Konzept ermöglicht es, einen großen Anteil des wertvollen Baumbestandes zu erhalten, indem es diesen in die neu entstehenden öffentlichen und privaten Freiräume integriert.

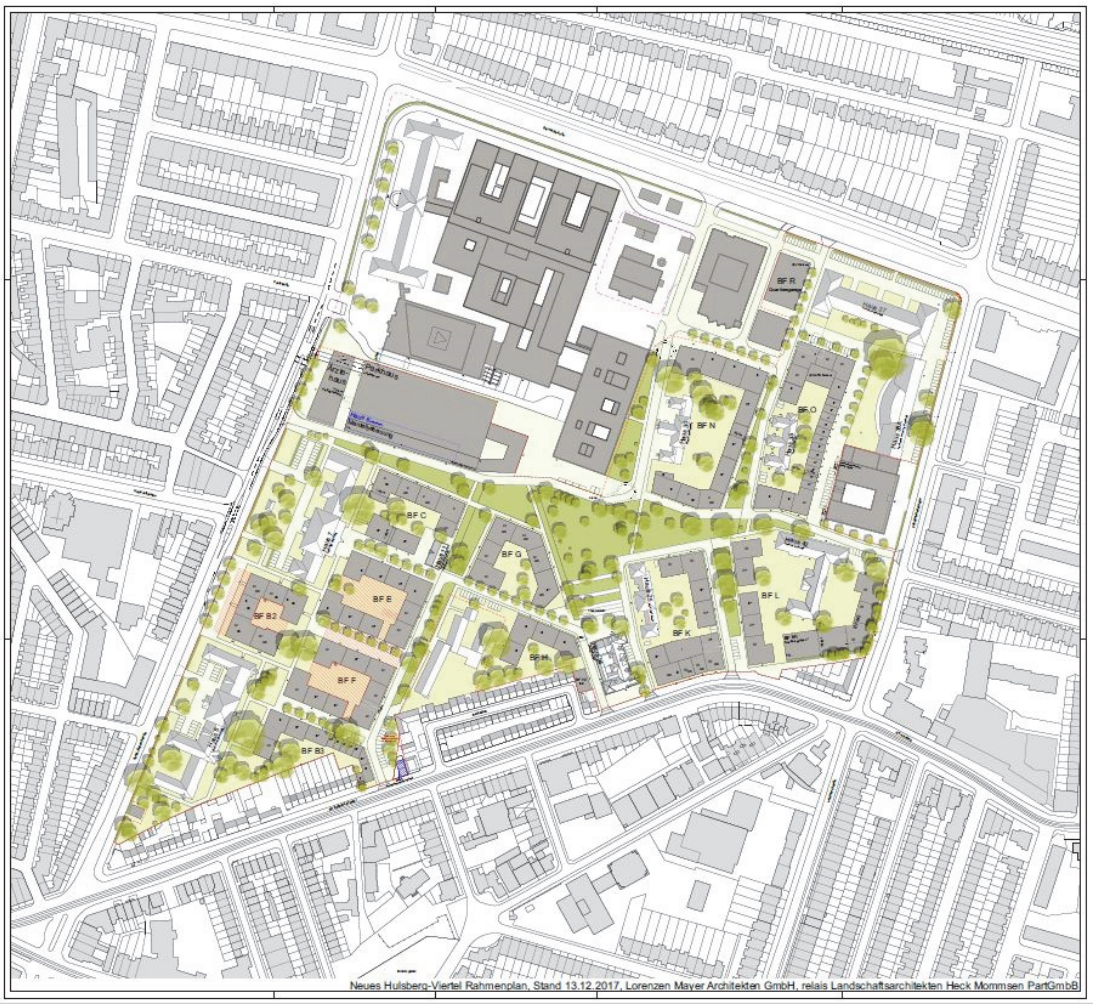


Abb. 1: Städtebaulicher Rahmenplan, Dezember 2017

3.3 Identitätsstiftender Gebäudebestand

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept basiert auf einer behutsamen Integration der erhaltenswerten Klinikgebäude. Ihrer Bedeutung ange-

messen werden die beiden bereits unter Schutz stehenden Klinikgebäude an der St. Jürgen Straße sowie das Gebäude der an der Straße „Am Schwarzen Meer“ liegenden alten Pathologie, für das zurzeit das Unterschutzstellungsverfahren läuft, als Solitäre in Szene gesetzt. Die freigestellte Pathologie bildet zusammen mit dem nördlich angrenzenden, öffentlichen Freibereich das Zentrum des neuen Quartiers. Zur weiteren Sicherung setzt der Bebauungsplan für einige besonders erhaltenswerte Gebäude Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB fest, darunter die an der Ecke Bismarckstraße/Friedrich-Karl Straße gelegene Prof.-Hess Kinderklinik (vgl. Ziffer 8. Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB). Dieses städtebaulich und architektonisch bedeutsame Gebäude kann aufgrund seines imposanten Volumens und der Lage an der stark frequentierten Straßenkreuzung am Rand des Quartiers einen wichtigen Beitrag zur Identitätsstiftung des Neuen Hulsberg-Viertels leisten. Die übrigen erhaltenswerten Bestandsgebäude werden zu einem integralen Bestandteil der neu geschaffenen Blockstrukturen.

Somit ermöglicht und befördert das städtebauliche Konzept den Erhalt der erhaltenswerten Gebäude. Der Erhalt weiterer Bestandsgebäude ist aufgrund der identitätsstiftenden Wirkung städtebaulich gewünscht, wird jedoch aufgrund der bei historischen Gebäuden üblichen Unwägbarkeiten hinsichtlich eines wirtschaftlichen Nachnutzungspotentials durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Die erhaltenswerten Bestandsgebäude sind jedoch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kompatibel und somit planungsrechtlich gesichert.

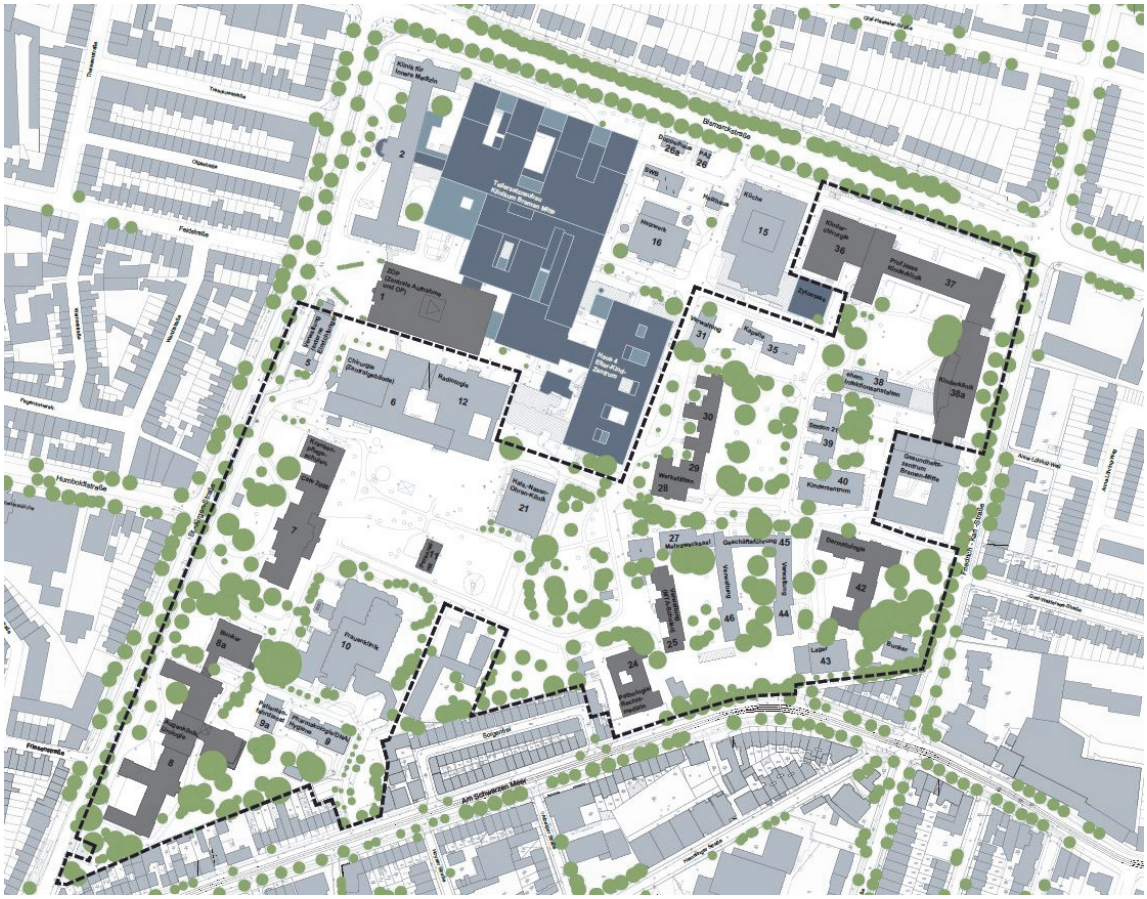


Abb. 2: Gebäudebestand, Stand 2015

3.4 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept basiert auf einem Netz von „grünen Fingern“, die ausgehend von einer großzügigen, zentralen Grünanlage das gesamte Plangebiet durchziehen und große Teile des erhaltenswerten Baumbestandes aufnehmen. Somit verfügen al-

le Wohnlagen über einen öffentlichen Freiraum in unmittelbarer Nähe. Das Freiraumangebot wird ergänzt durch die als halböffentliche und private Freiräume nutzbaren, baumbestandenen Blockinnenbereiche, die zum überwiegenden Teil nicht unterbaut sind. In Kombination mit dem Verkehrskonzept, das die Durchfahrt des Plangebietes für den motorisierten Verkehr ausschließt und wenig Anreize für die Einfahrt in das Plangebiet bietet, entsteht ein engmaschiges, attraktives und großzügig dimensioniertes Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer. Der insgesamt hohe Anteil an öffentlichen Grünflächen bildet einen Ausgleich für die hohe bauliche Ausnutzung des Plangebiets und stellt zugleich eine Verbesserung des wohnortnahen Freiraumangebotes für die Bevölkerung in den umliegenden Quartieren dar.

3.5 Mobilität

Die Stadtgemeinde Bremen verfolgt mit dem Bebauungsplan 2450 zur Umsetzung der Planungen für das Neue Hulsberg-Viertel das Ziel einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).

Das Stellplatz- und Mobilitätskonzept (Argus, 22.12.2015), für das Neue Hulsberg-Viertel leitet sich zudem aus den übergeordneten Planungszielen der Stadtgemeinde Bremen ab. Diese sind im Leitbild Bremen 2020, dem Klimaschutz- und Energieprogramm 2020, dem Car-Sharing-Aktionsplan sowie dem Verkehrsentwicklungsplan Bremen 2025 ausführlich dargelegt.

Planerisches Ziel ist es, durch nutzungsgemischte Strukturen Kfz-Verkehr zu vermeiden und ein Modellquartier für eine umweltfreundliche und stadtverträgliche Mobilität in Bremen zu schaffen. Aufgrund der verkehrlich integrierten Lage mit guten ÖPNV-Verbindungen und der geringen Entfernung zur Innenstadt eignet sich das Plangebiet gut für eine autoarme Erschließung. Die Nutzung der verschiedenen Verkehrsmittel des Umweltverbunds soll aktiv gefördert werden, z. B. durch ein quartierseigenes Mobilitätsmanagement. In der Konsequenz soll auch die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Plangebiet deutlich geringer sein, als in vergleichbaren neuen Quartieren. Diese Inhalte werden unter „5. Verkehrsflächen und Stellplätze“ ausführlicher behandelt.

3.6 Vielfalt an Wohnungstypen

Aufgrund der gut integrierten, innerstädtischen Lage, die sich für einen urbanen Städtebau besonders eignet, soll der Schwerpunkt der Wohnungen auf Geschosswohnungsbau gerichtet sein. Dabei sollen vielfältige Wohnansprüche hinsichtlich Größe, Ausstattung und Preisniveau erfüllt werden. Im Gegensatz zu dem in der Umgebung vorherrschenden Reihenhaustypus des „Bremer Hauses“ können die Wohnungen barrierefrei hergestellt werden. Das Wohnen auf der Etage soll zusätzlich zu den wohnungsbezogenen Freiräumen in Form von Balkonen und Loggien durch gemeinschaftlich nutzbare Freiräume in den Blockinnenbereichen ergänzt werden

3.7 Geförderter Wohnungsbau und Baugemeinschaften

Der Senat hat am 28.08.2012 beschlossen, dass beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts eine Verpflichtung zum Bau von geförderten Wohnungen begründet werden soll. Danach müssen 25 % der Wohneinheiten als geförderte Wohnungen hergestellt werden. Die ursprüngliche Regelung, dass die Zahl der in Form von Baugemeinschaften errichteten Wohnungen auf die 25 %-Quote angerechnet werden konnte, wurde mit Senatsbeschluss vom 14.11.2017 daingehend geändert, dass von Baugemeinschaften geschaffene Wohnungen beim Verkauf städtischer Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts nur noch

dann auf die Sozialwohnungsquote angerechnet werden, wenn Sozialwohnungen entstehen.

Angesichts des hohen Bedarfs an Wohnungen im preislimitierten Segment soll im Neuen Hulsberg-Viertel ein gesicherter Beitrag zur Wohnraumversorgung von kleinen und mittleren Einkommensgruppen geleistet und damit die angestrebte soziale Durchmischung gewährleistet werden. Deshalb soll im Städtebaulichen Vertrag eine Quote von 30% für den geförderten Wohnungsbau berücksichtigt werden und Baugemeinschaften werden entsprechend dem Senatsbeschluss vom 14.11.2017 nicht auf die Quote angerechnet.

Die Stadtgemeinde Bremen möchte gemeinschaftliches Wohnen und die gemeinschaftliche Errichtung von Wohnraum beispielsweise in Form von Baugemeinschaften auch in Bremen als Instrument der Wohnraumversorgung stärker etablieren. Damit sollen unter anderem die Ziele verfolgt werden, gute Nachbarschaften auszubilden und somit den gesellschaftlichen Zusammenhalt im Quartier zu fördern sowie Wohnen zur Miete und im Eigenheim zu einem kostengedämpften Preis zu ermöglichen.

Im Neuen Hulsberg-Viertel sollen dafür Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Die Sicherung des geförderten Wohnungsbaus und der Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

3.8 Nutzungsmischung

Im Neuen Hulsberg-Viertel sollen im Sinne der Stadt der kurzen Wege vielfältige Nutzungen einen Raum finden. Angestrebt wird die Fortführung der in der Umgebung vorhandenen Nutzungsmischung, die eine wesentliche Voraussetzung für ein lebendiges, urbanes Quartier darstellt. Es ist vorgesehen, dass die Nutzungsmischung sich in Form einer Abstufung von gemischt genutzten Lagen an den Rändern des Quartiers hin zu den eher ruhigen Wohnlagen im Inneren des Quartiers entwickelt. Die Randlagen sollen einen deutlichen gewerblichen Anteil aufweisen, die Lagen an den zentralen Freiräumen punktuell durch mit dem Wohnen verträgliche, öffentlichkeitswirksame gewerbliche und soziale Nutzungen ergänzt werden.

4. Städtebaulicher Vertrag

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan 2450 sind weitere Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadtgemeinde Bremen (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr), der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG (GEG), der Gesundheit Nord Grundstücks GmbH & Co. KG (GeNo Grundstücks KG) sowie der Gesundheit Nord gGmbH (GeNo) vereinbart worden.

Dieser Vertrag trifft Regelungen zu Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2450, zu Flächen im Bereich des Klinikums Bremen Mitte sowie zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2450, soweit sie für die Erschließung des Neuen Hulsberg-Viertels relevant sind.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine verträgliche Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entwickelt werden. Die Wohnnut-

zungen sollen mit Büros und Dienstleistungen, Handwerksbetrieben, kulturellen und gastronomischen Angeboten sowie Läden zur Nahversorgung ergänzt werden, um ein vitales Stadtquartier entstehen zu lassen. Die Errichtung der erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten und ggf. Schulen, ist auf allen Bauflächen möglich. Die Nutzungsvielfalt trägt zum beabsichtigten urbanen Charakter des Plangebiets bei.

Durch die Gebietsfestsetzung als Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) wird eine Abstufung von gemischt genutzten Gebäuden in den Randlagen des Quartiers zu einem Schwerpunkt aus Wohnnutzung im Inneren des Plangebietes erreicht.

Die Umsetzung des städtebaulichen Ziels, ein lebendiges Stadtquartier mit gemischten Nutzungen zu errichten, macht - über die Mischgebietsfestsetzungen hinaus - den partiellen Ausschluss von Wohnnutzung in einigen Erdgeschossflächen erforderlich. Erdgeschosse werden im öffentlichen Raum stärker wahrgenommen als die darüber liegenden Geschosse, weshalb der Nutzung der Erdgeschosse ein größeres Gewicht bei der Beurteilung der mischgebietstypischen Gebietsprägung zukommt.

Die Umsetzung des städtebaulichen Ziels eines autoarmen Quartiers erfordert eine differenzierte Regelung von Parkierungsflächen im Plangebiet.

a.) Regelungen zum Ausschluss von bestimmten gewerblichen Nutzungen (Festsetzungen Nr. 2 und4)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (Festsetzung Nr. 2)
Die vornehmlich für den Wohnungsbau vorgesehenen Gebiete werden als Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA4) ausgewiesen. Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen, mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

Mischgebiete (MI) (Festsetzung Nr. 4)
Die an den Rändern des Plangebietes liegenden Bauflächen werden als Mischgebiet (MI 1 bis MI 9) ausgewiesen, um durch eine Nutzungsmischung aus Büro- und Dienstleistungen, kulturellen, sozialen und gastronomischen Angeboten, Läden zur Nahversorgung und Wohnnutzungen ein vielfältiges und lebendiges Stadtquartier zu befördern. Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen, mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden nicht der hochwertigen, zentralen Lage des Plangebiets entsprechen. Tankstellen ziehen weitere Verkehre und damit Immissionen an, die zu Konflikten mit Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet führen könnten.

Die mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten wie z.B. Nachtbars, Striptease-Lokalen und Spielhallen erfahrungsgemäß einhergehenden Störfaktoren führen zur Abwertung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und lösen negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung aus. Durch den Ausschluss können Konflikte mit dem Wohnen sowie sonstige städtebauliche und bodenrechtliche Spannungen, die mit solchen Einrichtungen einhergehen können, vermieden werden.

Die Mischgebietsfestsetzung bildet eine entscheidende Voraussetzung für die Entwicklung eines lebendigen Quartiers. Trotz des Ausschlusses der vorgenannten Nutzungsarten kann der Charakter des gemischten Baugebietes gewahrt werden.

b.) Regelungen zum vollständigen oder partiellen Ausschluss von Wohnnutzung (Festsetzung Nr. 3 und 5)

Die Nutzung der Erdgeschosse ist wesentlich für die Erlebbarkeit des Quartiers, die vorwiegend aus der Fußgänger- bzw. Radfahrerperspektive erfolgt. Lebendige und vielfältig nutzbare Grün-, Platz- und Verkehrsflächen werden durch eine öffentlichkeitswirksame Nutzung der Erdgeschosse begünstigt. Dafür ist es erforderlich, dass diese intensiv genutzt werden sowie gut einsehbar und zugänglich sind.

Allgemeine Wohngebiete (WA) (Festsetzung Nr. 3)
In den mit WA 4 gekennzeichneten Teilen des Allgemeinen Wohngebietes ist Wohnen in den Erdgeschossen unzulässig. Der Ausschluss bezieht sich auf Erdgeschossflächen von Gebäuden, die an den zentralen öffentlichen Grünflächen liegen und über einen weiten Sichtkorridor aus mehreren Richtungen her wahrnehmbar sind. Zulässig sind alle das Wohnen nicht störenden Nutzungen, darunter Schank- und Speisewirtschaften sowie Kindergärten und Büroflächen von Freiberuflern. Flächen zum Abstellen von Fahrrädern sowie Abstellräume sind unzulässig, da sie dem städtebaulichen Ziel einer belebten Erdgeschosszone an diesen zentralen Flächen im Plangebiet entgegenstehen. Aus bautechnischen Gründen kann für einen deutlich untergeordneten Teil der Fläche Wohnen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn innerhalb eines Gebäudes die nicht zum Wohnen nutzbaren Flächen unmittelbar an zum Wohnen genutzte Flächen angrenzen. Das mit der Festsetzung verfolgte Ziel einer vitalen Erdgeschosszone darf dadurch allerdings nicht beeinträchtigt werden. Durch die bewusst ausgewählten, öffentlich wahrnehmbaren Standorte kann auch in den Allgemeinen Wohngebieten trotz der Ausnahme der Eindruck einer lebendigen Erdgeschosszone entstehen.

Mischgebiete MI 1 und MI 8 (Festsetzung Nr. 5.1)
Die Lage der mit MI 1 und MI 8 gekennzeichneten Teile des Mischgebietes an Schnittstellen zu den intensiven Krankenhausnutzungen prädestiniert diese für gesundheitswirtschaftliche Nutzungen, z.B. als Ärztehaus oder für Ergänzungsbedarfe des Klinikums Bremen-Mitte. Die Gewerbelärmimissionen des zukünftigen Klinikparkhauses (> 45 dB(A) tags und > 60 dB(A) nachts) sowie die vorhandenen Imissionen durch Verkehrslärm auf der Bismarckstraße (> 65 dB(A) tags und > 60 dB(A) nachts) würden aufgrund der Überschreitung der für das Wohnen maßgeblichen Lärmwerte gesundes Wohnen erschweren. Aus den vorgenannten Gründen ist in den mit MI 1 und MI 8 gekennzeichneten Flächen des Mischgebietes Wohnen nicht zulässig.

Mischgebiete MI 3, MI 5 und MI 7 (Festsetzung Nr. 5.2)
In den mit MI 3, MI 5 und MI 7 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes ist Wohnen in den Erdgeschossen unzulässig. Auf diesen Flächen sind alle das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen zulässig, darunter Schank- und Speisewirtschaften, Hotels sowie Kindergärten und Bürogebäude. Eingangshallen und Treppenhäuser zur Erschließung von darüber liegenden Wohnungen sind grundsätzlich zulässig. Flächen zum Abstellen von Fahrrädern sowie Abstellräume sind zulässig, soweit sie deutlich untergeordnet sind und dem Ziel einer öffentlichkeitswirksamen Belebung nicht entgegenstehen.

Durch den Ausschluss von Wohnen in den Erdgeschossen der mit MI 3 und MI 7 gekennzeichneten Mischgebiete soll eine Belebung der Erdgeschosszonen entlang der das Plangebiet in Ost-West Richtung querenden Grün- und Verkehrsachse (MI 3) sowie entlang der Straße „Am Schwarzen Meer“ (MI 7), die eine übergeordnete Erschließungsfunktion aufweist und entsprechend stark frequentiert ist, erreicht werden. Im MI 3 ist aufgrund der einseitigen Orientierung des Erdgeschosses zur Erschließungsstraße in Kombination mit dem dort festgesetzten Rücksprung des Erdgeschosses die Eignung für Wohnnutzung nicht gegeben.

Das Erdgeschoss des mit MI 5 gekennzeichneten Teils des Mischgebietes ist aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zu der Zufahrt der Notfallambulanzen des Klinkums Bremen Mitte nicht zum Wohnen geeignet. In den darüber liegenden Geschossen ist Wohnen zulässig.

c.) Regelungen zu Hoch- und Tiefgaragen für Kraftfahrzeuge, zu oberirdischen Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und zu Mischgebiet 2 (Festsetzung Nr. 2, 6 und 7)

Um das Kfz-Aufkommen innerhalb des Quartiers auf ein Minimum zu begrenzen, werden die Kfz-Stellplätze auf Standorte an den Rändern des Quartiers konzentriert. Die Kfz-Stellplätze werden überwiegend in Hoch- und Tiefgaragen untergebracht, die als Quartiersgaragen Stellplätze von mehreren Baufeldern im Quartier aufnehmen müssen, um die Außenanlagen frei von Stellplätzen zu halten. Im Mischgebiet regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Hoch- und Tiefgaragen für Kraftfahrzeuge inklusive ihrer Rampen über eine differenzierte Gebietsgliederung. Die Festsetzungen dienen einerseits der Sicherung der erforderlichen Flächen zum Abstellen des ermittelten, voraussichtlichen Stellplatzbedarfes und andererseits der zur Umsetzung der Mobilitätsziele erforderlichen Beschränkung des Stellplatzangebotes.

Um zu vermeiden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze für andere als die vorgesehenen Zwecke genutzt werden, differenziert der Bebauungsplan in Stellplätze für Car-Sharing und Behinderte (StC) und Stellplätze für Private und Besucher (ST). In den Baugebieten sind oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in den zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gekennzeichneten Flächen für den jeweils gekennzeichneten Kreis der Berechtigten (StB, St) zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass die erforderliche wohnungsnahe Versorgung mit Stellplätzen für Behinderte und Car-Sharing stattfindet.

Allgemeine Wohngebiete (WA) (Festsetzung Nr. 2)
Aus den vorgenannten Gründen sind Hochgaragen im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig und Tiefgaragen einschließlich ihrer Rampen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der mit TGa und TGa* gekennzeichneten Flächen und der daran angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Tiefgaragen in den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Teilen des Allgemeinen Wohngebietes ist erforderlich, um auch in diesem Teilgebiet des Geltungsbereichs den wohnortnahen Stellplatznachweis zu sichern.

Mischgebiet MI 2 (Festsetzung Nr. 6)
Auf den mit MI 2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets sind ausschließlich Gebäude zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zulässig. Die Ausnahme für den im MI 2 liegenden Teilbereich des Bettenhauses von dieser Regel ist erforderlich, da sich das Bettenhaus bautechnisch nicht als Hochgarage eignet. Einige Bereiche in den unteren Etagen der Hochgaragen sollen als Fahrradabstellplätze genutzt werden. Ergänzende gewerbliche Nutzungen sind zulässig, um insbesondere auch mit dem Fahrrad in Verbindung stehende gewerbliche Nutzungen wie Fahrradreparatur und -verleih zu ermöglichen. Mit der Zulässigkeit von sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Anlagen soll darüber hinaus eine intensive Nutzung von Teilbereichen der Dachflächen ermöglicht werden.

Die in den mit MI 2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets zu errichtenden Garagenbauten nehmen einen wesentlichen Teil der insgesamt im Plangebiet erforderlichen Stellplätze auf und sind damit eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes. An der Schnittstelle des Klinikums zum Neuen Hulsberg-Viertel ist der Bau einer großen Hochgarage (Klinikparkhaus) erforderlich. Diese

muss den durch das nördlich angrenzende Klinikum Bremen-Mitte verursachten Stellplatzbedarf sowie zu einem geringeren Anteil private und Besucherstellplätze für das Neue Hulsberg-Viertel aufnehmen. In den sonstigen mit MI 2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes sollen zum überwiegenden Teil Pflichtstellplätze für Vorhaben im Neuen Hulsberg-Viertel untergebracht werden.

Mischgebiete (MI) (Festsetzung Nr. 7.1)
Im Mischgebiet sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit TGa und TGa* gekennzeichneten Flächen unzulässig. Die Festsetzung dient der Umsetzung der Mobilitätsziele, wonach in den Baugebieten eine Beschränkung des Stellplatzangebotes erforderlich ist.

Mischgebiete MI 5, MI 6 und MI 8 (Festsetzung Nr. 7.2)
In den mit MI 5, MI 6 und MI 8 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes sind Gebäude zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen zulässig, um den wohnortnahen Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen. Im Nordosten ist im Zusammenhang mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten die planungsrechtliche Sicherung mehrerer Varianten für die Unterbringung der Stellplätze notwendig. Der mit MI 8 gekennzeichnete Teil des Mischgebiets eignet sich aufgrund seiner Lage an der Bismarckstraße besonders gut für die Errichtung einer Hochgarage. Die unmittelbare Nachbarschaft zu den auch langfristig für den Klinikbetrieb notwendigen Gebäuden, z.B. die Klinik für pädiatrische Intensivmedizin, erfordert jedoch auch weitere Nutzungsoptionen. Deshalb sind zur Ergänzung des Klinikbetriebs unter anderem Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke zugelassen. Der mit MI 6 gekennzeichnete Teil des Mischgebiets eignet sich besonders gut für die dort auch zulässige Wohnnutzung, weil er struktureller Bestandteil eines überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baublockes ist und unmittelbar an zum Wohnen festgesetzte Baufenster angrenzt. Die Zulässigkeit von Gebäuden zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen ist jedoch erforderlich, da abgesehen von dem mit MI 8 gekennzeichneten Teil des Mischgebietes keine andere geeignete Fläche vorhanden ist, sofern das mit MI 8 gekennzeichnete Mischgebiet nicht zu Parkierungszwecken herangezogen werden kann. Auf dem mit MI 5 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets sind Gebäude zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen zulässig, da dieses aufgrund seiner Lage an dem Klinikparkhaus südlich des Klinikums gut für eine Erweiterung desselben geeignet ist. Die Nutzungsoptionen werden im Städtebaulichen Vertrag konkretisiert.

Mischgebiete MI 3 und 4 (Festsetzung Nr. 7.3)
Der Bebauungsplan schafft mit dem an das Klinikparkhaus angrenzenden mit MI 3 gekennzeichneten Bereich die Voraussetzung für eine das Parkhaus umfassende Mantelbebauung. Die Bauzone ist mit einer geringen Tiefe so dimensioniert, dass dort Wohnungen und gewerbliche Nutzungen mit einseitiger Belichtung aus südlicher Richtung errichtet werden können. Das Bettenhaus kann im Falle des Erhalts Bestandteil der dann unmittelbar östlich angrenzenden Mantelbebauung werden.

Städtebauliches Ziel ist es, das große südlich des Klinikums gelegene Parkhaus mit einer Mantelbebauung zu umhüllen, die den Übergang der Parkierungsnutzung zu den neuen Baustrukturen des Neuen Hulsberg-Viertels formuliert und eine mit dem südlich angrenzenden Wohnen verträgliche Nutzung aufweist. Demnach ist auf dieser Fläche das Abstellen von Kraftfahrzeugen unzulässig.

Bei den mit MI 4 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets handelt es sich um Flächen, die sich aufgrund ihrer Lage oder denkmalgeschützter oder erhaltenswerter Bebauung nicht oder nur eingeschränkt für die Errichtung von unter- oder oberirdischen Parkierungsbauten eignen. Da in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes ein ausreichendes Parkraumangebot zur wohnungsnahen Stellplatzversorgung vor-

handen ist und die Umsetzung des Ziels eines autoarmen Quartiers die Beschränkung der Parkierungsflächen erfordert, sind auf diesen Flächen Gebäude zur Unterbringung von Stellplätzen nicht zulässig.

Mischgebiete MI 1 und MI 9 (Festsetzung Nr. 7.4)
Die mit MI 1 und MI 9 gekennzeichneten Teile des Mischgebietes liegen an den Rändern des Plangebietes. Mit den dort zu errichtenden Gebäuden wird das städtebauliche Erscheinungsbild des Neuen-Hulsberg-Viertels geprägt. Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels eines urbanen und lebendigen Quartiers sind auf den mit MI 1und MI 9 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes Garagengebäude nur als Tiefgaragen zulässig.

d.) Differenzierte Regelung zum Einzelhandel (Festsetzung Nr. 8)

Die Stadtbürgerschaft hat im November 2009 das „Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen“ als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Dieses enthält neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche eine für die Stadt Bremen erarbeitete Sortimentsliste. Diese dient als zusätzliches Steuerungsinstrument für die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung, indem sie nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente von nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet. Einzelhandelsansiedlungen von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche stehen unter dem Vorbehalt, dass diese keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Zentren haben und den Erhalt und die Weiterentwicklung der Zentren nicht beeinträchtigen oder gefährden. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes sind im Plangebiet differenzierte Regelungen zur Einzelhandelsnutzung erforderlich.

Das „Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen“ unterscheidet die Lagekategorien zentraler Bereich, städtebaulich integrierte Lage und städtebaulich nicht integrierte Lage. Das Plangebiet liegt außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, jedoch in einer städtebaulich gut integrierten Lage innerhalb der östlichen Vorstadt in räumlicher Nähe zu dem Stadtteilzentrum Ostertor/Steintor. Aufgrund der geplanten baulichen Dichte des Plangebietes und der prognostizierten Quartiersstruktur mit 2.000 neuen Bewohnern kann davon ausgegangen werden, dass einzelhandelsrelevante Kaufkraft generiert wird.

Unter Berücksichtigung des Erhalts und der Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums Ostertor / Steintor sowie einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung in dem näheren Umfeld wurde die Ansiedlung möglicher Nahversorgungsbausteine im neuen Hulsberg-Viertel mithilfe einer gutachterlichen Untersuchung geprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt verträglich ist.

Sowohl ein an der Ecke Bismarckstraße/Friedrich-Karl-Straße als auch ein „Am Schwarzen Meer“ gelegenes Baufeld sind laut Gutachten geeignet, die wohnungsnahe Grundversorgung für das neue Hulsberg-Viertel zu ergänzen. Um zu vermeiden, dass im Plangebiet deutlich mehr als die gemäß Gutachten zulässige Verkaufsfläche in den genannten Sortimenten errichtet wird, beschränkt der Bebauungsplan die allgemeine Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebs auf einen Standort. Aus städtebaulichen Gründen, aufgrund seiner Lage in der Nähe des Quartierszentrums des Neuen Hulsberg-Viertels sowie in der Nähe einer Straßenbahnhaltestelle und zu weiteren Lebensmittelbetrieben, setzt der Bebauungsplan den Standort „Am Schwarzen Meer“ und damit die mit MI 7 und MI 7* gekennzeichneten Teile des Mischgebietes als Einzelhandelsstandort fest. Die Errichtung eines nicht großflächigen Nahversor-

gers mit dem Hauptsortiment Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel in der genannten Größenordnung ist dort innerhalb der festgesetzten Baufenster möglich.

Im gesamten Plangebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig. Die Zulässigkeit wird beschränkt auf Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Bremer Sortimentsliste, die der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung dienen, und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Dieses umfasst die Sortimente Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei-, Fleischereiwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.), Getränke, Wein, Spirituosen, (Schnitt-)Blumen, Zooartikel, Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln), Parfümerieartikel und Kosmetika, Arzneimittel, Reformwaren, Schreib- u. Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften.

Diese zentrenrelevanten Sortimente können das bestehende Angebot des Stadtteilzentrums Ostertor / Steintor angemessen ergänzen. Damit soll insbesondere ermöglicht werden, dass sich kleinere Läden zur wohnungsnahen Grundversorgung in den sonstigen Randlagen und innerhalb des Gebietes an den belebten Lagen ansiedeln können. Der Begriff des Ladens umfasst auch Dienstleistungsläden, wie z.B. Friseure und Kosmetikfachgeschäfte. Ob ein Laden der Versorgung des Gebiets dient, ist im Genehmigungsverfahren zu prüfen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist durch die Formulierung „der Versorgung des Gebiets dienende Läden“ deutlich eingeschränkt.

Darüber hinaus soll die Ansiedlung kleinerer Läden, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Kliniknutzung stehen, wie z.B. Fachgeschäfte für Orthopädie und Sanitätswaren, ermöglicht werden. Damit darf das Warensortiment hier auch Waren umfassen, die nicht nur dem täglichen Bedarf dienen. Der Nahversorgungsgedanke schließt jedoch Einzelhandelsbetriebe aus, die nach Größe, Betriebsform bzw. Betriebskonzept und Warensortiment nicht auf die Versorgung des Gebietes ausgerichtet sind, sondern einen darüber hinaus gehenden Einzugsbereich benötigen und anstreben.

Damit werden die Vorgaben des nach erfolgter Prüfung weiterhin anwendbaren Zentrenkonzeptes auch für das Plangebiet in abgewogener Form umgesetzt. Durch die im Bebauungsplan festgestetzten Beschränkungen können negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sowohl auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche als auch die übrigen kleinteiligen Nahversorgungsstandorte in Form von Geschäftsaufgaben insbesondere im kleinteilig strukturierten Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH), stellenweise ergänzt durch die maximal zulässige Firsthöhe (FH), sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

a.) Grundflächenzahl (GRZ)
Für den überwiegenden Teil der Allgemeinen Wohngebiete setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 fest. Auf der mit WA 1 gekennzeichneten Teilfläche, die zwischen den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden an der St.-Jürgen Straße liegt und auf der mit WA 3 gekennzeichneten Teilfläche nördlich der Straße Sorgenfrei ist eine Grundflächenzahl von 0,5 zulässig. Für die mit WA 4 gekennzeichneten Teilflächen ist eine GRZ von 0,7 zulässig.

Die GRZ für die Mischgebiete liegen überwiegend im Bereich zwischen 0,65 und 0,8. Auf den unmittelbar südlich des Teilersatzneubaus des Klinikums gelegenen mit MI 2 und MI 3 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes ist eine Grundflächenzahl von 1,0, auf der angrenzenden mit MI 5 gekennzeichneten Teilfläche eine GRZ von 0,9 zulässig. Auf den an der Straße Am Schwarzen Meer gelegenen mit MI 7 und MI 7* gekennzeichneten Teilflächen ist eine GRZ von 0,85 zulässig. Im Osten des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan für die mit MI 2 und die mit MI 6 gekennzeichneten Teilflächen eine GRZ von 0,8 fest. Auf dem mit MI 1 gekennzeichneten Teilgebiet an der St.-Jürgen-Straße, dem mit MI 4 gekennzeichneten Teilgebiet an der Friedrich-Karl-Straße und dem mit MI 8 gekennzeichneten Teilgebiet an der Bismarckstraße ist eine GRZ von 0,65 zulässig. Entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für die mit mit MI 4 gekennzeichneten Teile des Mischgebietes eine GRZ von 0,6 oder niedriger festgesetzt.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen der GRZ werden in fast allen Teilen des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes überschritten. Keine Überschreitung gibt es lediglich in den mit MI 4 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes, in denen eine GRZ von 0,4 (MI 4 an der St.-Jürgen-Straße) und 0,6 (MI 4 an der Friedrich-Karl-Straße und MI 4 an der Ecke Bismarckstraße/Friedrich-Karl-Straße) festgesetzt ist, sowie in dem westlich der Straße Sorgenfrei mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet, für das eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist.

Die Flächen, für die im Bebauungsplan der Allgemeinheit dienende Geh- und Radfahrrechte sowie Leitungsrechte zugunsten der Stadtgemeinde Bremen oder zugunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke eingetragen sind, können, abgesehen von den Flächen, die der straßenmäßigen Erschließung der Grundstücke dienen, bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche als Bauland angerechnet werden.

Die GRZ beträgt im Mittel bezogen auf das gesamte Plangebiet 0,61. Die Überschreitungen in weiten Teilen des Plangebietes sind zur Umsetzung des besonderen städtebaulichen Konzeptes erforderlich. Dieses sieht in Anlehnung an die in weiten Teilen der Umgebung vorhandene Baustruktur eine dichte, bis nah an die Straßenbegrenzungslinien herangezogene Blockrandbebauung vor. Die Überschreitung wird durch den Umstand ausgeglichen, dass das Plangebiet durch ein Netz aus öffentlichen Grünflächen durchzogen wird, die mit einem Flächenanteil von insgesamt etwa 10 % an der Gesamtfläche des Geltungsbereiches vielfältige und großzügige Flächen für die Erholung anbieten. Das Konzept der großzügigen grünen Mitte, von der strahlenförmig Grünanlagen zu den Rändern des Gebietes führen, bewirkt, dass alle Grundstücke entweder unmittelbar an oder in direkter Nähe zu einer öffentlichen Grünfläche und damit zu dem jeweiligen Erholungsraum liegen. Das im Geltungsbereich liegende, großzügige Freiraumangebot wird ergänzt durch die nur wenige hundert Meter entfernt liegenden grünen Deichanlagen an der Weser.

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, schreibt der Bebauungsplan die Gestaltung von Flachdächern sowie geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 20 Grad als extensives Gründach vor und reduziert im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs, mit Ausnahme der mit WA 2, MI 1, MI 6 und MI 8 gekennzeichneten Teilflächen, die nach §19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um 50 vom Hundert auf 25 vom Hundert (Festsetzung Nr. 10). Die Beibehaltung der gemäß §19 (4) Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ 1 um 50 vom Hundert auf den mit WA 2, MI 1, MI 6 und MI 8 gekennzeichneten Teilflächen ist erforderlich, weil die Außenanlagen für ober- und unterirdische Stellplatzanlagen und Zufahrten zu Parkierungsanlagen benötigt werden.

Die hohe bauliche Ausnutzung wird zudem dadurch ausgeglichen, dass in weiten Tei-

len des Plangebietes das Abstellen von Kfz sowie die Errichtung von Tiefgaragen unzulässig sind. Dadurch wird auf diesen Flächen die Versiegelung nicht durch vollflächige Unterbauung mit Tiefgeschossen erhöht.

Durch die vorgenannten Gründe bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden. Durch die deutliche Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze und das geplante breite Angebot an den Mobilitätsformen des Umweltverbundes sind verkehrliche Beeinträchtigungen nicht zu befürchten. Sonstige öffentliche Belange, die der Überschreitung entgegenstehen würden, sind nicht bekannt.

Ein mit MI 2 gekennzeichneter Teil, sowie die mit MI 1, MI 5 und MI 3 gekennzeichneten Teile des Mischgebietes grenzen unmittelbar an den kompakten Krankenhausbau des Klinikums Bremen Mitte sowie weitere im funktionalen und räumlichen Zusammenhang des Klinikums liegende Betriebsgebäude. Dabei handelt es sich um bauliche Großstrukturen, die aus der umgebenden Siedlungsstruktur hinsichtlich ihres Volumens herausragen. Die unmittelbar angrenzenden Teile des Mischgebietes stehen in direktem räumlichen Zusammenhang, wodurch eine vergleichbare städtebauliche Dichte begünstigt wird.

Die auf dem am Schwarzen Meer gelegenen, mit MI 3 gekennzeichneten Teil des Mischgebietes festgesetzte GRZ von 0,8 ist zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandsgebäudes (Pathologie) erforderlich.

An der Straße „Am Schwarzen Meer“ soll auf den mit MI 7 und MI 7* gekennzeichneten Mischgebieten durch die Zulässigkeit einer GRZ von 0,85 die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Hierfür ist erdgeschossig eine weitgehende Überbauung des Grundstücks erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Den Belangen des Bodenschutzes wird unter Berücksichtigung dieser besonderen Situation hinreichend Rechnung getragen.

b.) Geschossflächenzahl (GFZ)
Im Geltungsbereich ergibt sich aus der Überschreitung der in der BauNVO aufgeführten Obergrenzen für die Grundflächenzahl in Kombination mit der zulässigen Trauf- oder Gebäudehöhe und der Geschossigkeit auch eine Überschreitung der in der BauNVO genannten Obergrenzen für die Geschossflächenzahl. Da der Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl festsetzt, wird auf die Begründung für die Überschreitung der Grundflächenzahl sowie die Begründung für die Festlegung der Gebäudehöhen und der Geschossigkeit verwiesen.

c.) Gebäudehöhen und Geschossigkeit
Für die im Plangebiet ausgewiesenen Baugrundstücke wird eine der integrierten, innerstädtischen Lage entsprechende hohe Bebauungsdichte angestrebt. Im Bebauungsplan wird hierzu die maximale Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt. Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung maximal eines obersten Geschosses als Nichtvollgeschoss erlaubt, sofern die festgesetzten maximalen Trauf-, First und Gebäudehöhen dadurch nicht überschritten werden (Festsetzung Nr. 18).

Der Bebauungsplan sieht eine Höhenstaffelung der Gebäude von drei bis fünf Geschossen an den südlichen Rändern und sechs bis maximal sieben Geschossen in der Mitte des Plangebietes und an den Übergängen zu den großformatigen Bauten des Klinikums vor. Die Höhenfestsetzung der an den Rändern des Plangebietes lie-

genden Baufelder orientiert sich an den jeweils in der Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen, die der innerhalb des Plangebietes liegenden Baufelder an den Gebäudehöhen der historischen Bestandsgebäude. Über eine feingliedrige Differenzierung innerhalb der Baublöcke soll erreicht werden, dass ein verträglicher Übergang zu den meist niedrigeren Bestandsgebäuden im Plangebiet definiert wird und zugleich urbane, höhere Raumkanten insbesondere entlang der öffentlichen Freiräume formuliert werden. Durch die Differenzierung soll zudem eine ausreichende Belichtung der unteren Geschosse und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Desweiteren wird über die Ausdifferenzierung der Höhe das städtebauliche Ziel eines vielseitigen Bildes der neuen Baustrukturen verfolgt.

Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen geht bei der baulichen Umsetzung von folgenden Geschosshöhen aus: Sockel 0,80 m, Erdgeschoss und Obergeschosse je 3,20 m und Attika 0,80 m. Bei gewerblicher Nutzung wird von einer Geschosshöhe von 4,00 m im Erdgeschoss ohne Sockel ausgegangen. Die festgesetzte Sockelhöhe und die maximale Gebäudehöhe beziehen sich auf die Höhe der vor der jeweiligen Fassade liegenden öffentlichen Straßen- und Grünflächen, gemessen an der Grundstücksgrenze. Maßgeblich sind die fertig gestellten oder vor Fertigstellung die im Zuge der Ausbauplanung bestimmten Straßenhöhen.

Da die Traufhöhe den höchsten Punkt der Fassade und damit das für die Wahrnehmung der Gebäudehöhe entscheidende Maß darstellt, setzt der Bebauungsplan zur Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe in der Regel nur die Traufhöhe fest. Während diese bei Flachdächern zugleich die maximale Gebäudehöhe darstellt, kann der First das als Traufhöhe festgesetzte Maß um maximal 2,60 m überschreiten, wenn das Dach als geneigtes Dach hergestellt wird (Festsetzung Nr. 19.2). Diese Festsetzung bewirkt, dass nur leicht geneigte Dächer zulässig sind und die Höhenwirkung des Gebäudes nicht maßgeblich beeinflusst wird.

Mit der Verpflichtung zur Einhaltung der jeweils festgesetzten Traufhöhe auf allen Gebäudeseiten soll erreicht werden, dass die Fassaden allseitig einen durchgehenden, horizontalen oder leicht geneigten Abschluss erfahren. Aus diesem Grund ist auch das Zurücksetzen des obersten Geschosses an den zu den öffentlich zugänglichen Räumen gelegenen Fassadenseiten, abgesehen von den mit Sternchen (II*, III*) gekennzeichneten Flächen, nicht zulässig. Bei den mit Sternchen gekennzeichneten Flächen handelt es sich um untergeordnete Bereiche der Baublöcke, auf denen das Zurückweichen des obersten Geschosses, auch zu den öffentlichen Räumen, zur Schaffung von gut orientierten Dachterrassen ermöglicht werden soll. Durch die Kombination der Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe, die auf diesen Flächen die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses ermöglicht, wird erreicht, dass eine oder mehrere Fassaden des obersten Geschosses (Nichtvollgeschoss) bündig zu den darunter liegenden Fassaden hergestellt werden können, sofern dieses mit den sonstigen Festsetzungen vereinbar ist. Die maximale Firsthöhe wird nur gesondert festgesetzt, wenn das Maß die maximale Traufhöhe um mehr als 2,60 m überschreitet, was bei einigen Bestandsgebäuden der Fall ist.

Um zu vermeiden, dass durch einen hohen Fassadenanteil des obersten Nichtvollgeschosses der Eindruck eines weiteren Vollgeschosses entsteht, wird die Höhe des Drempels (Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Sparrenunterkante) auf 1,20 m begrenzt (Festsetzung Nr. 19.2). Dieses gilt nicht für die im Bebauungsplan mit * gekennzeichneten Flächen, auf denen die Herstellung der Fassade des obersten Nichtvollgeschosses in voller Höhe ausdrücklich erwünscht ist.

Um das städtebauliche Ziel der strukturellen Vielfalt und Lebendigkeit zu unterstützen und um für Flächen, auf denen geneigte Dächer verpflichtend festgesetzt sind, eine

sinnvolle Grundrissgestaltung des obersten Dachgeschosses zu ermöglichen, kann ausnahmsweise von der festgesetzten Traufhöhe abgewichen werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund müssen auch die Fassadenabschnitte in Höhe und Länge deutlich untergeordnet sein. Dadurch soll unter anderem ermöglicht werden, dass die Fassade zur Ausbildung von Dacherkern über die Traufhöhe bündig hochgezogen werden kann oder dass im Falle der Ausbildung von geneigten Traufkanten, untergeordnete Abschnitte der Traufkante über die maximale Traufhöhe gezogen werden können.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

a. Bauweise und abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Für den überwiegenden Teil der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Mischgebiete wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass eine dichte, kompakte Bebauung entsteht und die Ränder der Baublöcke zum öffentlich zugänglichen Raum hin klar definiert werden.

Der Bebauungsplan setzt die Baufenster sowie die maximalen Gebäudehöhen entsprechend der im Städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Bebauung fest. Verfolgt wird das städtebauliche Ziel, anstelle von vollständig geschlossenen Blockstrukturen teilweise aufgelöste Blockstrukturen auszubilden. Die Öffnungen in der Blockrandbebauung sollen Blickbeziehungen in die innenliegenden Höfe sowie Belichtung und Besonnung ermöglichen, ohne die Blockstruktur zu stark aufzulösen.

Im Allgemeinen Wohngebiet und in den mit MI 2, MI 3, MI 7, MI 8 und MI 9 festgesetzten Baugebieten ist an einigen Stellen eine Reduzierung der nach § 6 BremLBO erforderlichen Abstandsfläche notwendig, um die gemäß Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe sowie die Baugrenzen voll ausnutzen zu können. Bei diesen Stellen handelt es sich um Öffnungen in der neu gebauten Blockstruktur und seitliche Abstände zu Bestandsgebäuden. Um auch für diese baulichen Sondersituationen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für die Gebiete, in denen diese Sondersituationen liegen, abweichende Bauweise fest (Festsetzung Nr. 11). In dieser können die Tiefen der Abstandsflächen bis auf 0,2 H (0,2 x Wandhöhe gemäß LBO) reduziert werden. Eine Ausnahme davon stellt das MI 2 dar, das unmittelbar an das Bettenhaus angrenzt. Für den Fall, dass dieses Bestandsgebäude erhalten wird, dürfen die innerhalb des mit MI 2 gekennzeichneten Mischgebietes liegenden Abstandsflächen bis auf 0,1 H reduziert werden. Die Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,1 H ist erforderlich, um die Errichtung des nördlich des Bettenhauses vorgesehenen Klinikparkhauses mit einem räumlichen Abstand zu dem Bettenhaus zu ermöglichen. Die Reduzierung der Abstandsfläche der Südfassade des Klinikparkhauses ist vertretbar, da darin keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vorhanden sind. Die Reduzierung der Abstandsfläche der Nordfassade des Bettenhauses ist vertretbar, da die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in den unteren Geschossen ohne ausreichende natürliche Belichtung zu der Südseite orientiert werden können.

Um eine Beeinträchtigung von Aufenthaltsräumen zu vermeiden, ist festgesetzt, dass alle Aufenthaltsräume auch oder ausschließlich eine Belichtung zu den Gebäudeseiten aufweisen müssen, vor denen eine Abstandsfläche von 0,4 H frei gehalten wird. Der Bebauungsplan sieht vor, dass für die im MI 2 liegende Nordseite des Bettenhauses Ausnahmen für einzelne Geschosse zugelassen werden können, soweit dort eine ausreichende natürliche Belichtung gegeben ist. Die vorhandene Gebäudehöhe des Bettenhauses liegt über der zulässigen Gebäudehöhe des Parkhauses. Daher kann in den oberen Geschossen des Bettenhauses, die auf der Höhe der oberen Geschosse und auch oberhalb des Parkhauses liegen, eine ausreichende natürliche Belichtung auch an der Nordseite des Bettenhauses vorhanden sein.

Damit werden auch in den wenigen Fällen der Unterschreitung der nach § 6 BremLBO erforderlichen Abstandsfläche eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Durch den in § 6 Abs. 5 Satz 1 BremLBO geforderten Mindestabstand von 2,50 m ist die Berücksichtigung der Brandschutzanforderungen gegeben.

b. Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baulinien und Baugrenzen definiert. Mit der Festsetzung von Baulinien wird das Ziel verfolgt, entlang der öffentlichen Räume einheitliche Gebäudefluchten auszubilden. Die Blockinnenbereiche werden durch Baugrenzen von einer Überbauung freigehalten.

Die mit MI 1, MI 2 und MI 8 gekennzeichneten Baugebiete stellen städtebauliche Sondersituationen da, indem sie eine grenzständige Bebauung zu Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ermöglichen. Die Herstellung dieser Gebäude wird durch Baulinien planungsrechtlich gesichert.

Während die Konturen der denkmalgeschützten Gebäude exakt nachgezeichnet werden (enge Baukörperausweisung), wird bei den durch Erhaltungssatzung gesicherten sowie den übrigen Bestandsgebäuden etwas Spielraum für bauliche Erweiterungen gelassen (erweiterte Baukörperausweisung). Damit soll eine wirtschaftliche Nachnutzung ermöglicht werden. Durch die Beschränkung auf die Höhe des Bestandes und auf geringe Erweiterungsmöglichkeiten soll außerdem im Falle des unvermeidlichen Abrisses erreicht werden, dass ein vergleichbares Volumen wiederhergestellt wird.

In den mit WA 3, WA 4, MI 4 und MI 6 gekennzeichneten Teilen des Plangebietes darf die rückwärtige Baugrenze durch zum überwiegenden Teil unter der Geländeoberfläche liegende bauliche Anlagen um maximal 3,00 m überschritten werden (Festsetzung Nr. 12). Die Überschreitung der Baugrenzen ist erforderlich, um im Kellergeschoss ausreichend Fläche für die erforderlichen Fahrradabstellplätze nachweisen zu können. Mit der Festsetzung eines maximalen Maßes für die Oberkante der baulichen Anlage von 0,70 m soll eine barrierefreie Nutzung der Oberflächen als Terrassen ermöglicht werden. Der höhere Versiegelungsgrad wird dadurch ausgeglichen, dass der Bebauungsplan die Gestaltung von Dächern von Kellergeschossen als intensives Gründach mit einem Mindestaufbau von 40 cm vorschreibt. Es ist ausnahmsweise zulässig, dass bis zu zwei Drittel der Dächer von Kellergeschossen als Terrassen genutzt werden (Festsetzung Nr. 19.6). Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Den Belangen des Bodenschutzes wird unter Berücksichtigung dieser besonderen Situation hinreichend Rechnung getragen. Städtebauliches und grünordnungsplanerisches Ziel ist es, möglichst viele der geschützten Bäume zu erhalten, um den Charakter eines durchgrünten Quartiers zu bewahren. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass Bäume, die den Schutzbestimmungen unterliegen, durch die vorgenannten Bestimmungen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels, klare Raumkanten zu den öffentlichen Räumen hin auszubilden, begrenzt die Festsetzung Nr. 13 die Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch Balkone, Erker und Loggien an den zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgerichteten Gebäudeseiten ab dem 1. Obergeschoss auf eine Tiefe von maximal 0,60 m. An den übrigen Gebäudeseiten ist eine Tiefe von maximal 1,50 m zulässig, um gut orientierte und belichtete Außenbereiche zu ermöglichen. Die Unterschreitung von Baulinien auf Höhe des Erdgeschosses kann zum Zwecke der Einhaltung von Sichtfenstern in Eingangs- und Zufahrtsbereichen bis zu einer Tiefe von 3,00 m zugelassen werden. Diese Festsetzung stellt bei der Genehmigung von Tiefgarageneinfahrten sicher, dass die notwendigen Sichtdrei-

ecke freigehalten werden können. Es ist städtebauliches Ziel, klare Blockstrukturen auszubilden. Deshalb wird auf allen Fassaden der Anteil der vortretenden Gebäudeteile auf max. 40 % der Breite der jeweiligen Fassade begrenzt.

c. Bebauungstypologie

Der Bebauungsplan enthält mit Ausnahme eines Teilbereichs keine Vorgaben für die Bebauungstypologie. Angesichts der zulässigen Geschossigkeit kann davon ausgegangen werden, dass im überwiegenden Teil des Plangebiets Mehrfamilienhäuser und Wohn-und Geschäftshäuser errichtet werden. Im Plangebiet soll jedoch auch eine kleinteilige Bebauung in Anlehnung an die in der Umgebung vorherrschende Typologie des Bremer Hauses vorkommen. Deshalb wird für einen Teilbereich im Nordosten des Plangebiets die Errichtung von Einzelhäusern als Hausgruppe festgesetzt. Dieser ist dafür aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss gut geeignet. Durch die Lage an einem öffentlich zugänglichen Verkehrsraum können die Einzelhäuser die gewünschte städtebauliche Wirkung der Kleinteiligkeit entfalten und einen strukturellen Bezug zu der Umgebung herstellen.

4. Nebenanlagen und nicht überbaubare Grundstücksflächen (Festsetzung Nr. 14)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude zur Unterbringung von Fahrrädern, Gebäude zur Versorgung des Baugebietes mit erneuerbaren Energien und Einhausungen von Müllsammelbehältern ausnahmsweise und Unterflurmüllsysteme generell zulässig. Sonstige Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die Blockinnenbreiche überwiegend als Erholungsraum zur Verfügung stehen. Gebäude zur Unterbringung von Fahrrädern, Gebäude zur Versorgung des Baugebietes mit erneuerbaren Energien und Einhausungen von Müllsammelbehältern können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese als kleine Bauvolumen errichtet werden, die in ausreichendem Abstand zu Aufenthaltsräumen hergestellt werden und der Nachweis erbracht wird, dass die Freiflächenfunktion und das Wohnen durch sie nicht beeinträchtigt werden.

Bäume, die den Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung unterliegen, dürfen durch die vorgenannten Anlagen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Die vorgesehene kompakte Siedlungsstruktur lässt nur eine kleine Grundstücksfläche vor den Gebäuden zu. Gebäudevorbereiche sind Straßenbild prägend. Nebenanlagen würden nicht der städtebaulich gewünschten untergeordneten Gestaltung, beispielsweise als begrünte oder befestigte ebene Flächen entsprechen und sind daher auf den an den öffentlichen Räumen liegenden Gebäudevorbereichen nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen und Stellplätze

Die Verkehrsflächen und die Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen werden entsprechend dem Städtebaulichen Rahmenplan (vgl. B 3. „Städtebaulicher Rahmenplan“) festgesetzt. Die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Verkehrsflächen und Stellplätzen sind zur Umsetzung der folgenden auch im Stellplatz- und Mobilitätskonzept (vgl. B 3. „Mobilität“) formulierten Ziele erforderlich:

- die Entwicklung eines modellhaften Mobilitätskonzeptes als Voraussetzung für ein autoarmes Wohnen
- Vorrang für die alternativen Mobilitätsformen wie Fahrrad und Öffentlicher Personennahverkehr

- Konzentration der Stellplätze in Sammelgaragen an den Rändern des Quartiers
- weitgehend autofreie öffentliche Stadträume zugunsten einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- weitgehend keine Angebote zum Parken auf Privatflächen im Inneren des Quartiers zugunsten einer hohen Freiraumqualität
- kein Durchgangsverkehr für den motorisierten Individualverkehr
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Quartiere durch Parksuchverkehre

Die Randlagen des Plangebietes sind abschnittsweise bereits über die St. Jürgen Straße, die Bismarckstraße, die Friedrich-Karl-Straße und die Straße Am Schwarzen Meer erschlossen. Das Quartiersinnere wird durch vier Bügelstraßen erschlossen, die kein Angebot für den Durchgangsverkehr darstellen.

Das Neue Hulsberg-Viertel ist als fahrradfreundliches Quartier geplant. Die Fahrrad-Hauptwegeachse vom Präsident-Kennedy-Platz über den Imre-Nagy-Weg, Auf den Häfen und die Fahrradstraße Humboldtstraße soll entlang der zentralen Grünachse durch das Neue Hulsberg-Viertel bis zur Friedrich-Karl-Straße verlängert werden. Damit besitzt das Quartier eine direkte und komfortable Radwegeverbindung bis in die Innenstadt.

Das Plangebiet wird durch ein engmaschiges Fuß- und Radverkehrsnetz erschlossen und zudem über die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen mit den umgebenden Bestandsquartieren verbunden. Eine zentrale Rolle spielen dabei die in und an den Rändern der öffentlichen Grünanlagen liegenden, als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen, die so dimensioniert sind, dass sie Fußgänger- und Radverkehre aufnehmen können. Es ist geplant, die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen überwiegend als Mischverkehrsfläche auszuführen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsmengen an Kraftfahrzeugen ist das für eine Mischverkehrsfläche verträgliche Miteinander des motorisierten Verkehrs mit den Fußgänger- und Radverkehren zu erwarten. Die festgesetzten Flächen sind so dimensioniert, dass die Ausformulierung eines separaten Fußgängerweges ebenfalls möglich wäre. Die weitere Detaillierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Ein quartiersbezogenes Mobilitätsmanagement soll mithilfe flankierender Maßnahmen in den Segmenten Information und Infrastruktur dazu beitragen, dass alternative, umweltbewusste Mobilitätsformen in den Vordergrund rücken. Dazu gehören neben einem großen Angebot an Car-Sharing und der Stärkung des Radverkehrs auch Maßnahmen wie das Angebot von nicht motorisierten Transporthilfen, einer Packstation sowie eines Kommunikationsportals. Es ist beabsichtigt, einen Verein zur Steuerung der geeigneten Maßnahmen zu gründen und alle dauerhaften Grundeigentümer zur Vereinsmitgliedschaft zu verpflichten. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag mit der Grundstücksentwicklungsgesellschaft.

Das Plangebiet besitzt eine sehr gute Anbindung an den stadtbremischen und regionalen ÖPNV. Im Süden wird das Gebiet über die Haltestellen „St.-Jürgen-Str.“ und „Am Hulsberg“ der Straßenbahnlinien 2 und 10 angebunden. Im Norden befinden sich die Haltestellen „Klinikum Bremen-Mitte“ und „Friedrich-Karl-Straße“ der Buslinie 25. Die Haltestelle „Klinikum Bremen-Mitte“ wird ebenfalls von den Buslinien 730 und 740 bedient. Der Erschließungsbügel von der St.-Jürgen Straße, der um das Parkhaus mit Mantelbebauung oder Bettenhaus und die neuen Klinikbauten herum zur Bismarckstraße leitent, ist so dimensioniert, dass dort ein Bus verkehren kann. Eine straßengebundene Haltestelle könnte auf der Höhe des Vorplatzes zum Eltern-Kindzentrum

vorgesehen werden. Dieses würde eine weitere Verbesserung der Erreichbarkeit durch den ÖPNV bedeuten.

a. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die der allgemeinen Erschließung für den Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr dienenden Straßen sind als Öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass die Straße als Mischverkehrsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität hergestellt werden kann. Eine Ausnahme davon stellt der von der St.-Jürgen-Straße abgehende Erschließungsbügel dar, der so dimensioniert ist, dass er im Trennsystem mit beidseitigem Gehweg ausgeführt werden kann. Dieses ist erforderlich, da hier neben dem Radverkehr der Begegnungsverkehr eines PKW mit dem Bus abgebildet werden muss, sofern bestehende Überlegungen zur Durchfahrt einer Buslinie umgesetzt werden.

b. Private Straßenverkehrsfläche

Bei der im Nordosten des Plangebietes als private Erschließungsstraße festgesetzten Fläche handelt es sich um eine Nebenerschließung, die im Unterschied zu den sonstigen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Erschließungsbügeln nicht unmittelbar an das vorhandene Straßennetz anbindet. Da diese vorwiegend einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient, sind die Voraussetzungen für eine private Straßenverkehrsfläche hier gegeben. Die öffentliche Zugänglichkeit und Befahrbarkeit wird über ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

c. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Umsetzung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes setzt der Bebauungsplan mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit zu belastende Flächen fest. Diese bilden die Weiterführung der öffentlichen Wege und Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken. Die Belegung dieser Flächen mit den beschriebenen Rechten ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes erforderlich, um kurze und attraktive Verbindungen von der St.-Jürgen Straße zum Inneren des Plangebietes und zur Straße „Am Schwarzen Meer“ anzubieten. Zugleich dienen diese der Erreichbarkeit von kleinen Platzbereichen mit Spiel- und Bewegungsangeboten, an deren Zugänglichkeit aufgrund der Lage in der Nähe der Denkmal geschützten Gebäude und aufgrund des Baumbestandes ein öffentliches Interesse besteht. Um die straßenmäßige und infrastrukturelle Erschließung von Grundstücken im WA 2 und WA 3 zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan Flächen fest, die zusätzlich zu den Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit zugunsten der Stadtgemeinde Bremen mit Fahrrechten und Rechten für unterirdische Leitungen für die Eigentümer der anliegenden Grunstücken zu belasten sind. Innerhalb der Baugebiete, die an den Denkmalensembleschutzbereich entlang der St. Jürgen-Straße grenzen, sind die mit Geh- und Fahrradrechten belegten Flächen so dimensionniert, dass darauf auch kleinere Grün- und Spielanlagen, Baumpflanzungen sowie in unmittelbarer Nähe zu den Straßenverkehrsflächen Stellplätze für Carsharing und Behinderte angeordnet werden können. Dabei muss die Durchwegung bzw. Durchfahrt für Fahrräder über einen Streifen mit einer Breite von mindestens 3,50 sowie die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge und Anlieferung aller Hauseingänge gewährleistet sein. Auf einem 2 m tiefen Streifen entlang der Mantelbebauung des Klinikparkhauses bzw. entlang des Bettenhauses im Falle des Erhalts ist ein Gehrecht beabsichtigt, um die Zugänglichkeit der voraussichtlich gewerblich genutzten Flächen zu gewährleisten. Um die Zugänglichkeit und Befahrbarkeit der als private Straßenverkehrsfläche festgesetzten Erschließungsfläche zu gewährleisten, belegt der Bebauungsplan diese Fläche mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen.

Der Städtebauliche Vertrag regelt die privatrechtliche Durchsetzung durch Eintragung im Grundbuch.

d. Flächen für ruhenden Verkehr (Stellplätze Car-Sharing und für Behinderte)
Um zu vermeiden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen für andere als die vorgesehenen Zwecke genutzt werden, differenziert der Bebauungsplan in Stellplätze für Car-Sharing und Behinderte sowieprivate Stellplätze undBesucherstellplätze auf privaten Grundstücken.

Besucherstellplätze sind sowohl auf den Straßenverkehrsflächen als auch auf den Stellplatzflächen (St) auf Privatgrundstücken zulässig. Ein Teil der Besucherstellplätze soll zudem in den Parkhäusern gesichert werden. Auf eine differenzierte Festsetzung der in den Straßenverkehrsflächen vorgesehenen Stellplatzflächen kann verzichtet werden, da es sich um städtische Flächen handelt. Um das Ziel der Verortung der Besucherstellplätze an den Rändern des Plangebietes umzusetzen, sind ausschließlich an den Einmündungen in die umliegenden Straßen räumliche Aufweitungen der Straßenverkehrsflächen für Besucherstellplätze vorgesehen. Die konkrete Ausgestaltung wird im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen. Die Begrenzung der Stellplatzflächen für Besucher hat den Zweck, das Stellplatzangebot auf das erforderliche Maß zu begrenzen und keine weiteren Anreize für die Einfahrt in das Quartier zu schaffen. Mit 160 bis 200 an den Rändern des Quartiers angeordneten Besucherstellplätzen soll zudem vermieden werden, dass Parkplatzsuchende auf die umliegenden Quartiere ausweichen.

Das Mobilitätskonzept des Neuen Hulsberg-Viertels hat zum Ziel, die Alternativen zum PKW-Besitz in den Vordergrund zu stellen. Hierbei kommt dem Car-Sharing eine besondere Rolle zu. So sollen 25 Stellplätze dezentral und wohnungsnah auf Privatgrundstücken im Quartier zur Verfügung stehen. Stellplätze für Behinderte müssen im Gegensatz zu den sonstigen privaten Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zu den Hauseingängen angeordnet sein. Die Anzahl ist in § 10 Absatz 2 StellplOG geregelt.

Die Stellplätze für Car-Sharing und Behinderte werden in der Festsetzung zusammengefasst, da sie die gleichen Bedingungen der dezentralen und wohnortnahen Verortung aufweisen müssen. Auf den zu diesem Zweck im Bebauungsplan festgesetzten Flächen kann der größte Teil der erforderlichen Car-Sharing Stellplätze sowie der erforderlichen Behindertenstellplätze untergebracht werden. Die restlichen Car-Sharing Stellplätze können in den Quartiersgaragen und dem großen Parkhaus, die restlichen Behindertenstellplätze in den unter einigen Gebäuden liegenden Tiefgaragen nachgewiesen werden.

e. Einfahrtsbereiche und Rampen für Hoch- und Tiefgaragen
Die Zufahrt zu dem Klinikparkhaus von der St.-Jürgen-Straße wird nördlich über das Baufeld des Ärztehauses in Form einer überbaubaren Durchfahrt geführt. Der Bebauungsplan setzt den hinsichtlich der Verkehrsführung vorteilhaftesten Einfahrtsbereich verbindlich fest. Tiefgaragenrampen sind im MI 2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, da sie die Nutzbarkeit der öffentlich zugänglichen Flächen stark beeinträchtigen würden. Die Erschließung der unterhalb des Ärztehauses zulässigen Tiefgarage ist nur über das Untergeschoss des Klinikparkhauses zulässig.

Beide im WA 2 liegende Baublöcke sowie der dazwischen liegende öffentlich zugängliche Freiraum können mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Um zu garantieren, dass nur eine möglichst nah an der Gebietszufahrt von der Straße „Am Schwarzen Meer“ liegende Tiefgaragenzufahrt gebaut wird, setzt der Bebauungsplan den Zufahrtsbereich entsprechend fest. Der im MI 9 im Denkmalensembleschutzbereich liegende Einfahrtsbereich von der St. Jürgen-Straße wird so festgesetzt, dass die Wahrnehmung des räumlichen Zusammenhangs der beiden historischen Krankenhausgebäude (Haus 7 und Haus 8) möglichst wenig beeinträchtigt wird. Zu diesem

Zweck darf die Ausbildung der Tiefgaragenrampe erst im Bereich der mit TGa* gekennzeichneten Fläche erfolgen. Aufgrund der vorhandenen und durch die Umsetzung der Planung entstehenden Häufung der Gebietszufahrten von der Straße „Am Scharzen Meer“, und um die Wirkung der unter Schutz gestellten Pathologie nicht zu beeinträchtigen, ist die Einfahrt in die unter MI 7 und MI 7* zulässigen Tiefgarage nur über den östlichen Erschließungsbügel zulässig. Mit dem gekennzeichneten Einfahrtsbereich ist zudem der verkehrlich erforderliche Abstand zu „Am Schwarzen Meer“ gewährleistet.

6. Öffentliche Grünflächen

Die grüne Mitte sowie die davon ausgehenden grünen Finger, die das Plangebiet mit den Gebietsrändern verbinden, werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt. Der Park bietet wohn- und arbeitsortnahe Erholungs-, Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten. Im Zuge der Umsetzung der städtebaulichen Planung sollen die Bestandsbäume um weitere Baumpflanzungen ergänzt werden.

In dem mit “Grüne Mitte“ gekennzeichneten Teilbereich der öffentlichen Grünfläche sind ein oder zwei Spielanlagen mit einer Gesamtfläche von mindestens 2.000 m^2 anzulegen und eine ebene Fläche mit einem Durchmesser von mindestens 22 m von jeglichen Aufbauten zusätzlich freizuhalten. Für die ebene Fläche ist als Bepflanzung nur Rasen zulässig (Festsetzung Nr. 24).

Mit der Festsetzung einer oder zwei Spielanlagen mit einer Gesamtfläche von mindestens 2.000 m^2 in dem mit “Grüne Mitte“ gekennzeichneten Teilbereich der öffentlichen Grünfläche soll eine ausreichende Versorung mit Spielflächen gesichert werden. Auf eine weitergehende differenzierte Festsetzung von Nutzungsbereichen kann verzichtet werden, da es sich um städtische Flächen handelt. Die konkrete Ausgestaltung der Grünflächen soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Dabei ist ein ausreichend großes und vielfältiges Angebot zum generationenübergreifenden Spielen und Bewegen zu berücksichtigen. Die öffentlichen Grünflächen werden durch die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG hergestellt und gehen anschließend mittels Erschließungsvertrag auf die Stadt Bremen über.

Die mit “Grüne Mitte“ gekennzeichnete Fläche umfasst auch einen Teilbereich, der in der Nähe zu der Notaufnahme des Klinikum-Bremen-Mitte liegt. Mit der Festsetzung soll gewährleistet sein, dass in dem seltenen Fall, dass der auf dem Gebäude 1 (ZOP) des Klinikums liegende Hubschrauberlandeplatz nicht zur Verfügung steht, ein Hubschrauber innerhalb der öffentlichen Grünfläche landen kann. Dabei handelt es sich um sehr seltene Notsituationen, die überwiegend der Rettung von Menschenleben dienen.

7. Gebote zur Erhaltung von Bäumen

Die im Plangebiet mit Pflanzerhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume erfüllen ökologische und gestalterische Funktionen, sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Im Falle des unvermeidbaren Abgangs eines mit Pflanzerhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbaums ist dieser durch eine artengleiche Neupflanzung in einem Radius von maximal 3 m um den Stamm des abgängigen Baumes zu ersetzen. Einzelheiten zu Gestaltung und Pflege werden Gegenstand eines öffentlich-rechtlichen Vertrages.

Bäume, deren Baumkrone sich mit geplanten Gebäuden oder Erschließungsflächen überschneidet, sind in der Regel nicht mit Pflanzerhaltungsgebot gekennzeichnet, da ihr Erhalt nicht hinreichend gesichert ist. Um dennoch auch von diesen Bäumen mög-

lichst viele erhalten zu können, werden von Seiten des Baumschutzes im städtebaulichen Vertrag Auflagen u.a. zur ökologischen Baubegleitung und für Wurzelschutzmaßnahmen formuliert.

Die Planzeichnung sieht keine Pflanzgebote vor, weil zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines gutachterlichen, wettbewerblichen Verfahrens zur Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes für die öffentlichen Grünanlagen ein Gehölzkonzept mit Angaben zu Verortung, Art und Zahl der Ersatzpflanzungen entwickelt wird.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchsetzung der Baumschutzmaßnahmen sowie die Umsetzung des Gehölzkonzeptes werden im städtebaulichen Vertrag geschaffen. Hinzu kommt, dass es sich bei dem überwiegenden Teil der im Plangebiet stehenden Bäume um Ersatzpflanzungen handelt, die nach der Baumschutzverordnung des Landes Bremen vom 23. Juli 2009 unabhängig von einem Mindestmaß des Stammumfangs geschützt sind. Der Ersatz für diese Pflanzungen erfolgt nach den Bestimmungen dieser Verordnung.

8. Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB

Der als Grundlage für den Bebauungsplan dienende städtebauliche Entwurf orientiert sich an dem Erhalt von Bestandsgebäuden. Die Gebäude des ehemaligen Mädchenheims (Haus 11), der alten MTA-Schule (Haus 25), der Prof.- Hess Kinderklinik (Haus 37) sowie der Dermatologie (Haus 42) sind in ihrer historischen Gestalt im Wesentlichen erhalten. Während das ehemalige Mädchenheim ein erhaltenswertes Kleinod darstellt, prägen die Gebäude der alten MTA-Schule, der Prof.- Hess Kinderklinik und der Dermatologie mit ihrer imposanten Gestalt und der gegliederten Dachlandschaft das Ortsbild des Klinikareals. Die historisch und städtebaulich bedeutsamen Gebäude sind in einem guten baulichen Zustand, das Nachnutzungspotential wird als hoch angesehen. Mit den für die Nachnutzungen erforderlichen baulichen Veränderungen vornehmlich im Inneren der Gebäude, aber auch an den Fassaden und Dächern ist eine Gefährdung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verbunden. Diese Verluste gilt es einzuschränken oder zu vermeiden.

Auf den genannten Grundstücken dient die spezifische Festsetzung von Bauzonen und detaillierten Gebäudehöhen entsprechend der Bestandssituation dem Ziel, das jeweilige Bauvolumen planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzung von Erhaltungsbereichen gemäß § 172 BauGB dient darüber hinaus dem städtebaulichen Ziel, den Gebäudebestand in seiner historischen Gestalt zu erhalten.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Immissionen werden im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 25). Weitere Erläuterungen zu den Lärmschutzmaßnahmen sind unter „D. Umweltbelange“ dargestellt.

Auf den Flächen, die in Abb. 1 „Beurteilungspegel tagsüber“ mit der Schraffur TL gekennzeichnet sind, ist in Folge von Verkehrslärm tagsüber mit Außenpegeln > 55 dB(A) zu rechnen. Daher ist bei Gebäuden, die auf diesen Flächen errichtet werden, aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch bauliche Ausbildung (z.B. Schallschutzfenster) tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird (Festsetzung Nr. 25.1). Damit sind gesunde gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Um den für die Erholung erforderlichen ungestörten und gesunden Aufenthalt in den hausnahen Freibereichen zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass durch bauliche Ausbildung (z.B. Grundrissgestaltung, Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Seite, Verglasung der Loggien und Balkone)

ein Mittelungspegel von 55 dB(A) in wenigstens einem hausnahen Freibereich je Wohnung nicht überschritten wird.

Auf den Flächen, die in Abb. 2 „Beurteilungspegel nachts“ mit der Schraffur NL gekennzeichnet sind, ist in Folge von Verkehrslärm nachts mit Außenpegeln > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) zu rechnen. Um zur Nachtzeit einen ungestörten Schlaf zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Gebäuden, die auf diesen Flächen errichtet werden, aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten ist, dass nachts in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch bauliche Ausbildung (z.B. Schallschutzfenster in Kombination mit schallgedämmter Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien) ein Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird (Festsetzung Nr. 25.2). Dabei kann auf die Möglichkeit zur freien Belüftung verzichtet werden, wenn durch besondere bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) gewährleistet ist, dass zu jeder Zeit ein gesundes Raumklima vorhanden ist.

Auf den Flächen, die in Abb. 2 „Beurteilungspegel nachts“ mit der Schraffur NL* gekennzeichnet sind, ist in Folge von Verkehrslärm nachts mit Außenpegeln > 60 dB(A) zu rechnen. Für diese Flächen setzt der Bebauungsplan fest, dass zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume zur Lärm zugewandten Seite ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster in Kombination mit schallgedämmter Belüftung, Doppelfassaden, Kastenfenster, vor den Fenstern liegende verglaste Erker, verglaste Loggien) gewährleistet ist, dass in Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
Durch die Einhaltung des Mittelungspegels von 30 dB(A) in allen Aufenthaltsräumen können gesundheitliche Schädigungen ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit von Wohnen ist insofern vertretbar, da die Überschreitung mit maximal 63 dB(A) verhältnismäßig gering ist und eine Reduzierung der Lärmpegel auf maximal 30 dB(A) technisch machbar ist (Festsetzung Nr. 25.3).

Da in Folge von Verkehrslärm im gesamten Plangebiet mit Außenpegeln > 45 dB(A) zu rechnen ist, trifft der Bebauungsplan die Regelung, dass bei Gebäuden, die im übrigen Plangebiet errichtet werden, aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten ist, dass nachts durch bauliche Ausbildung (z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien) in Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird (Festsetzung Nr. 25.4).

10. Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 BremLBO

Mit dem Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 BremLBO örtliche Bauvorschriften erlassen. Städtebauliches Ziel ist es, das Neue Hulsberg-Viertel zu einem gestalterisch anspruchsvollen neuen Stadtteil zu entwickeln. Das Plangebiet wird maßgeblich durch die teilweise unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Krankenhausgebäude sowie durch die architektonisch anspruchsvollen Krankenhausneubauten auf dem Nachbargrundstück geprägt. Diese dienen als Maßstab für eine hohe gestalterische Qualität der Gebäude sowie der Außenanlagen. Für die zukünftige Gestaltung der Neubauten bedarf es einiger klarer Regeln, darunter zur Ausgestaltung der Dachformen und zu den Einfriedungen der Grundstücke.

a. Dachform, Dachgestaltung und Solarenergieanlagen (Festsetzung Nr. 19)
Während sich in der Umgebung ein vielfältiges Bild der vorhandenen Dachlandschaft darstellt, wird das unmittelbare Plangebiet stark durch die bestehenden Krankenhausbauten geprägt, die ausschließlich geneigte Dächer aufweisen. Daraus hat der Verfasser des städtebaulichen Rahmenplans auch für das Neue Hulsberg-Viertel ein

vielfältiges Bild der Dachlandschaft abgeleitet, das aus einem aufeinander abgestimmten Wechsel aus Flachdächern und allseitig geneigten Dächern besteht.

Der Bebauungsplan lässt im überwiegenden Teil des Plangebietes die Wahl zwischen Flachdächern und geneigten Dächern, um Spielräume für Bauherren zu ermöglichen und eine lebendige Dachlandschaft zu erhalten.

Für einige an den zentralen öffentlichen Grünflächen und an den Rändern des Plangebietes gelegene Gebäude setzt der Bebauungsplan mindestens 2-seitig geneigte Dächer fest (textliche Festsetzung Nr. 19.1). Durch eine abschnittsweise einheitliche Trauflinie und die Vermeidung von Giebelansichten soll ein ruhiges Ortsbild erreicht werden. Dabei handelt es sich um Gebäude, die in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden stehen und den öffentlichen Raum besonders prägen. Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss wurde auf diesen Flächen die Traufhöhe um 0,80 m angehoben. Das Verbot der Staffelung des obersten Geschosses entlang der wesentlichen öffentlichen Räume dient einem durch klar konturierte Baukörper konfigurierten ruhigen Ortsbild.

Während bei Flachdächern die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, eingehauste Treppenausstiege und Solarenergieanlagen überschritten werden darf, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden, ist dieses bei geneigten Dächern unzulässig. Gemäß Festsetzung Nr. 19.3 ist die Abweichung von der festgesetzten Traufhöhe in untergeordneten Abschnitten zulässig. Damit ist auch im Falle von geneigten Dächern eine Möglichkeit für die Unterbringung technischer Anlagen mit besonderen Anforderungen (z.B. Aufzugsüberfahrten) im Dachvolumen gegeben. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sind technische Aufbauten auf Flachdächern einzuhausen und zu bündeln und mindestens 2,50 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Bei Solarenergieanlagen muss der Abstand von der Außenfassade mindestens der Höhe der Solarenergieanlagen entsprechen, um die diese die zulässige Höhe der baulichen Anlage überschreitet. Ein Mindestabstand von 1,00 m zur Außenfassade muss eingehalten werden.

Mit der Festsetzung, dass die tragenden Konstruktionen von Dachflächen so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist, soll gewährleistet werden, dass eine spätere Ergänzung der Dachflächen mit Solarenergieanlagen ohne größere bauliche Umbauten möglich ist (Festsetzung Nr. 19.5).

Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20 Grad sind extensiv mit einem Mindestaufbau von 10 cm, Dächer von Tiefgaragen intensiv mit einem Mindestaufbau von 40 cm zu begrünen (Festsetzung Nr. 19.6). Die Festsetzung soll zu einer guten Gestaltung der Dachlandschaft sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers beitragen. Um die Nutzung der Flachdächer als Terrassen sowie für technische Anlagen, zu ermöglichen, sind für extensiv begrünte Flachdächer und Dächer von Tiefgaragen Ausnahmen bis zueinem Drittel, für Dächer von Kellergeschossen bis zu zwei Drittel der jeweiligen Dachfläche möglich. Mit der Ausnahme für Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll die Voraussetzung für Spiel und Sportflächen vor allem auf großen Dachflächen geschaffen werden.

b. Sockelhöhe, Geschosshöhe Erdgeschoss (Festsetzungen Nr. 15, 16 und 17)

Im Plangebiet ist die Nutzung von unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegenden Geschossen zum langfristigen Aufenthalt von Personen unzulässig. Die in der Umgebung des Plangebietes weitgehend vorhandene Voraussetzung, dass das natürliche Gelände etwa eine halbe Etage unter dem Straßenniveau liegt, ist hier nicht gegeben. Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass in den Blockinnen-

bereichen Abgrabungen des natürlichen Geländes erfolgen. In den unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Räumen wäre die Aufenthaltsqualität und in den Blockinnenbereichen die Erholungsfunktion stark beeinträchtigt.

Bei Wohnbebauung wird eine Sockelhöhe von mindestens 0,70 m und höchstens 1,10 m festgesetzt (Festsetzung Nr. 16). Maßgeblich ist die Höhe der Oberkante der Fertigdecke des Kellergeschosses (Sockelhöhe). Durch die Mindesthöhe wird erreicht, dass trotz der verhältnismäßig hohen Bebauungsdichte auch in den Erdgeschossen ein ruhiges, durch Einsichtnahme weitgehend ungestörtes Wohnen ermöglicht wird. Dieses ist erforderlich, weil in weiten Teilen des Plangebiets die öffentlich zugänglichen Flächen dicht an die Gebäudefassaden heranrücken. Die Begrenzung der Sockelhöhe auf maximal 1,10 m soll bewirken, dass die Fassade mit ihren Öffnungen mit dem öffentlich zugänglichen Raum kommuniziert und geschlossene und damit abweisende Fassaden ausgeschlossen werden. Durch die so erzielte einheitliche Sockelhöhe wird ein harmonisches Bild der Bebauung befördert. Geringfügige Ausnahmen können zugelassen werden, sofern diese das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen und sofern es sich dabei um die Wohnnutzung ergänzende Räume handelt (z.B. Gemeinschaftsräume von Wohnheimen und Baugruppen). In vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehenden Bestandsgebäuden ist diese Festsetzung nicht wirksam.

Da gewerbliche Nutzungen aufgrund technischer Einbauten in den Decken üblicherweise eine höhere Geschosshöhe benötigen, wird für die Flächen, auf denen das Wohnen in den Erdgeschossen nicht zulässig ist, eine Geschosshöhe von mindestens 4,00 m festgesetzt. Um die Zugänglichkeit und die Sichtbarkeit der nicht zum Wohnen genutzten Flächen zu befördern, schreibt der Bebauungsplan vor, dass jede dieser Nutzflächen jeweils mindestens einen separaten ebenerdigen Zugang vom öffentlichen Raum aufweisen muss und dass die zu den öffentlichen Straßen- oder Grünflächen orientierten erdgeschossigen Fassaden mit Fenster- und Türöffnungen versehen sein müssen, deren Gesamtfläche mindestens zwei Drittel der gewerblichen Nutzung zugeordneten erdgeschossigen Fassade beträgt (Festsetzung Nr. 17).

c. Höhe und Gestaltung der Tiefgaragen (Festsetzung Nr. 9)

Außerhalb der Blockstrukturen liegende Bereiche, in denen eine Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig ist, sind mit TGa* gekennzeichnet. Auf diesen Flächen müssen Tiefgaragen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Dadurch soll eine Beeinträchtigung einer durch ein Geh- und Radfahrrecht gesicherten öffentlichen Durchwegung (WA 2) oder eine Beeinträchtigung des Denkmalensemblebereichs (MI 9) vermieden werden. Auf den innerhalb der Blockstrukturen mit Tiefgaragen unterbauten Flächen darf die Oberkante der Tiefgarage (ohne Überdeckung Gründach) maximal 0,70 m über der Höhe der vor der jeweiligen Fassade liegenden öffentlichen Straßen- und Grünflächen liegen. Damit soll ein barrierefreier Anschluss der Erdgeschosse an die Außenanlagen ermöglicht werden. Im Sockelbereich liegende Fenster und Öffnungen von Tiefgaragen sind in den zum öffentlichen Raum hin liegenden Fassaden unzulässig, um die mit möglichen Einblicken in die Tiefgaragen einhergehende Beeinträchtigung der Qualität des öffentlichen Raums zu vermeiden. Untergeordnete Öffnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie harmonisch in die Fassadengestaltung integriert werden und keine Einblicke in die Tiefgaragen zulassen.

d. Werbeanlagen (Festsetzung Nr. 21)

Um den Bedürfnissen der Nutzer im Gebiet gerecht zu werden und zugleich eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch eine Häufung oder durch große Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und und dürfen nur kleinflächig und als ein der Fassadengestaltung untergeordnetes Element ausgeführt werden. Dadurch und mit dem Ausschluss von Werbeanlagen oberhalb

der Brüstung des 1. Obergeschosses soll vermieden werden, dass die städtebauliche Gestalt der zu Wohn- und gewerblichen Zwecken dienenden Gebäude beeinträchtigt wird.

e. Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser (Festsetzung Nr. 22)
Auf den privaten Grundstücken sind nicht durch Gebäude über- oder unterbaute oder für Terrassen beanspruchte Flächen (Innenhöfe, Wege, Zufahrten und Stellplätze) wasserdurchlässig zu gestalten. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern. Sollte eine Versickerung aufgrund eines zu geringen Grundwasserflurabstandes, nicht zur Versickerung geeigneter Bodenverhältnisse oder aufgrund einer weitgehenden Überbauung oder Unterbauung des Grundstückes beispielsweise mit einer Tiefgarage unmöglich sein, ist eine Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stelle zulässig.

Zur wasserwirtschaftlich gebotenen weitgehenden Erhaltung des Gebietswasserhaushaltes und dem damit verbundenen Kleinklima sind örtlich Maßnahmen einer dezentralen Bewirtschaftung von Regenwasser vorzusehen, die darauf abzielen, neben der reinen Ableitung des Regenwassers einen möglichen maßgeblichen Anteil zur Versickerung oder teilweisen Verdunstung zu bringen. Die Versickerungseignung wurde für weite Teile des Geltungsbereiches gutachterlich bestätigt. Durch die Festsetzung soll ein nachhaltiger Umgang mit Regenwasser erreicht werden. Flächenversickerungen, durchlässige bzw. teildurchlässige Pflasterungen bzw. Befestigungen sowie Regenwassernutzung sollen dazu beitragen, dass Abflüsse vermieden bzw. reduziert werden. Gleichzeitig werden durch die Begrünungen und Versickerungen weitere stadtklimatische und ökologische Effekte erreicht.

f. Einfriedungen (Festsetzung Nr. 23)
Im Plangebiet sind Einfriedungen der Baugrundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und nur in Form von Hecken, Mauern oder Stabgitterzäunen zulässig, um einen attraktiven, gestalterisch anspruchsvollen Straßenraum zu entwickeln. Zum öffentlich zugänglichen Raum hin orientierte Grundstückseinfriedungen sind nur auf oder hinter der Flucht der Baugrenze bzw. -linie zulässig. Dadurch soll vermieden werden, das durch zu dominante räumliche Abriegelungen und Ausgrenzungen die gestalterische Qualität des öffentlichen Raums gemindert wird. Abweichungen können aus Gründen eines Besonderen Schutzbedürfnisses, z.B. von Bewohnern einer Einrichtung oder von Kindern im Falle einer Kindertagesstätte oder Schule, zugelassen werden.

g. Fassadenbegrünung von Hochgaragen (Festsetzung Nr. 27)
Fassaden von Hochgaragen sind mit einer flächendeckenden vegetativen Begrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind die an das Betriebsgelände des Klinikums angrenzenden Fassaden des Klinikparkhauses an der St.-Jürgen-Straße. Auf eine Fassadenbegrünung kann in untergeordneten Bereichen verzichtet werden, wenn und soweit eine dauerhafte Pflege wirtschaftlich nicht zumutbar ist, z.B. bei vollautomatischen Parkhäusern. Fassadenbegrünungen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Die Festsetzung wird auf die Fassaden von Hochgaragen beschränkt, da diese sich aufgrund der überwiegend geschlossenen Ausführung besonders für eine flächendeckende vertikale Begrünung eignen. Dadurch, dass die vegetative Begrünung der großen vertikalen Flächen den ansonsten vornehmlich durch die Bestandsbäume geprägten Grünanteil im Quartier erhöht, kann ein deutlich wahrnehmbarer Beitrag zu einem ökologischen, nachhaltigen Quartierscharakter geleistet werden.

11. Regelung zum provisorischen Abstellen von Kraftfahrzeugen (Festsetzung Nr. 20)

Da sich die Baufertigstellung des Neuen-Hulsberg-Viertels über einen längeren Zeitraum erstrecken wird und die Fertigstellung der Gebäude und der Parkeinrichtungen zeitlich auseinander fallen kann, sind Regelungen zu treffen, damit der ruhende Kfz-Verkehr auch in dieser Interimsperiode innerhalb des Geltungsbereiches organisiert werden kann. Dieses betrifft den durch Vorhaben im Plangebiet ausgelösten Stellplatznachweis sowie den vorhandenen Stellplatzbedarf des Klinikums Bremen Mitte. Dieser beträgt 750 Stellplätze, die zurzeit im Geltungsbereich vorhanden sind.

Für Bauvorhaben auf Flächen, auf denen der Bebauungsplan das Abstellen von Kraftfahrzeugen untersagt, müssen die notwendigen Stellplätze provisorisch hergestellt werden, wenn die Parkierungseinrichtung, in welcher der Stellplatznachweis für das Bauvorhaben geführt wird, noch nicht fertiggestellt ist.

Gemäß § 9 (2) 1 BauGB ist festgesetzt, dass die vorübergehende Nutzung von Bauflächen und öffentlichen Grün- und Straßenflächen für einen Zeitraum von maximal 2,5 Jahren ab der jeweiligen Innutzungnahme des die Stellplatzpflicht auslösenden Vorhabens zulässig ist.

Die im Zuge der Baumaßnahmen aufgegebenen Stellplätze des Klinikums müssen, solange das für die langfristige Unterbringung dieser Stellplätze vorgesehene Parkhaus an der St.-Jürgen-Straße noch nicht fertig gestellt ist, ebenfalls an anderer geeigneter Stelle provisorisch hergestellt werden. Da die Zeitspanne zwischen Inbetriebnahme des Teilersatzneubaus des Klinikums und Bau des Parkhauses aus bauablaufbedingten Gründen mehr als 3,5 Jahre betragen kann, kann für die Klinikstellplätze die Dauer des provisorischen Parkens auf maximal 4,5 Jahre erhöht werden. Vorausetzung dafür ist, dass die zeitgerechte Fertigstellung des Parkhauses, spätestens nach Ablauf der 4,5 Jahre, z.B. durch eine Bauverpflichtung, gewährleistet ist.

Diese Regelung ist geboten, um das Abstellen von Kfz außerhalb des Geltungsbereiches und eine damit einhergehende Verschlechterung der dort vorhandenen Situation zu unterbinden. Die Begrenzung der Zulässigkeit auf einen der baulichen Entwicklung angemessenen, realistischen Zeitraum dient dazu, dass die Flächen ungehindert und zeitnah ihrer festgesetzten Folgenutzung zugeführt werden können.

12. Regelungen zu Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und zu Fahrradabstellplätzen

a. Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Festsetzung Nr. 26.1)

Für das Plangebiet werden vom Stellplatzortsgesetz (StellplOG) abweichende Regelungen mit deutlicher Absenkung der Richtzahlen für notwendige Kraftfahrzeugstellplätze getroffen. Da die gute ÖPNV-Anbindung des Plangebietes als verkehrlich integrierter Standort bereits berücksichtigt wird, wird § 4 StellplOG, nach dem eine Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für alle Nutzungen außer Wohnnutzungen vorgesehen ist, wenn die Vorhaben in entsprechend integrierter Lage liegen, für das Plangebiet nicht angewandt. Während die Zahl der für Wohnungsbauvorhaben notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze einheitlich für alle Wohnungsgrößen auf 0,4 pro Wohneinheit festgesetzt wird, wird für die Fahrradabstellplätze eine zweite, reduzierte Stufe für kleinere Wohnungen eingeführt. Danach wird die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze für Wohnungen bis zu einer Größe von 60 m^2 auf 2 und über einer Größe von 60 m^2 auf 3 pro Wohneinheit festgelegt. Dieses entspricht der Logik des Stellplatzortsgesetzes Bremen vom 01.01.2013, das in seiner Anlage 1 eine geringere Anzahl an Fahrradabstellplätzen für kleine Wohnungen vorschreibt.

b. Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Herstellung auf einem anderen Grundstück (Festsetzung Nr. 26.2)

Abweichend zu § 5 Absatz 1 StellplOG wird die bauliche Herstellung von Kfz-Stellplätzen auf das Plangebiet beschränkt. Da für das Neue-Hulsberg-Viertel ein integriertes Stellplatz- und Parkierungskonzept verfolgt wird, ist es erforderlich, dass die Stellplätze in den zentralen Quartiersgaragen (Hochgaragen, Tiefgaragen) konzentriert werden. Dies korrespondiert mit entsprechenden Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen im Bebauungsplan.

c. Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Ablösung (Festsetzung Nr. 26.3)

Das Mobilitätskonzept für das Neue Hulsberg-Viertel basiert auf einer ausführlichen Analyse des Stellplatzbedarfs für das neue Quartier. Dieser Bedarf wird durch das Zusammenspiel der ÖPNV- und fahrradaffinen Lage und dem quartiersbezogenen Mobilitätsmanagement abgesenkt. Da die Stellplätze zum überwiegenden Teil in Quartiersgaragen (Hochgaragen, Tiefgaragen) angeordnet werden, ist es für das Funktionieren des Gesamtkonzepts notwendig, dass die Parkierungseinrichtungen auch in der geplanten Dimensionierung und Zahl hergestellt werden. Eine Wahlfreiheit zur Ablösung der Stellplätze würde diesem grundlegenden Planungsziel diametral entgegenstehen. Daher wird die Ablösung von Stellplätzen nur für den Fall gestattet, dass die Herstellung dieser im Plangebiet nachweislich nicht möglich ist. Da ein vergleichbarer Nachweis für Fahrradabstellplätze in der Praxis nicht zu führen wäre und zudem zumindest für den Wohnungsbau ohnehin eine zwingende Regelung durch § 48 Absatz 3 der Bremischen Landesbauordnung besteht, wird die Ablösung notwendiger Fahrradabstellplätze für das Plangebiet ausgeschlossen. Da die Ablösung von Fahrradabstellplätzen nicht zugelassen wird, ist auch der Regelungsinhalt von § 8 StellplOG hier gegenstandslos. Anstelle der auf Grundlage der Bodenpreise und durchschnittlichen Herstellungskosten von Stellplätzen in den beiden Gebietszonen der gesamten Stadtgemeinde Bremen ermittelten Ablösebeträge für Kfz-Stellplätze (§ 7 StellplOG) tritt eine spezifische Regelung, die auf für das Plangebiet ermittelten Kostenansätzen basiert.

d. Aussetzung der Stellplatzverpflichtung (Festsetzung Nr. 26.4)

Es ist ein planerisches Ziel der Stadtgemeinde Bremen, im Plangebiet auch Wohnformen mit dem bewussten Verzicht auf private Kraftfahrzeuge zu ermöglichen. Da das StellplOG einem Verursacherprinzip folgt, nachdem Bauherren verpflichtet werden, den von der Nutzung ihres Bauvorhabens ausgehenden ruhenden Verkehr durch den Nachweis von Stellplätzen zu organisieren, ist für das Wohnen ein analoges Prinzip zu organisieren. Der schriftlich erklärte dauerhafte Verzicht auf ein eigenes Kraftfahrzeug führt dazu, dass die Stadtgemeinde Bremen die Stellplatzverpflichtung für das betroffene Bauvorhaben aussetzen kann. Als Sicherung dieser Dauerhaftigkeit ist eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe des gestundeten Ablösebetrags erforderlich.

e. Anforderungen an Fahrradabstellplätze (Festsetzung Nr. 26.5)

Die Änderungen von § 11 StellplOG ergeben sich durch die Erhöhung des Normbedarfs für Fahrradabstellplätze. Da das Neue Hulsberg-Viertel als fahrradfreundliches Quartier geplant wird und eine hohe Lagegunst und gute Anbindung an das bremische Fahrradhauptroutennetz hat, ist mit einer entsprechend höheren Nachfrage an Fahrradabstellmöglichkeiten zu rechnen.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird abweichend zu Anlage 1 des Stellplatzortsgesetzes für Bremen, in der Fassung vom 01.01.2013, für Kraftfahrzeuge abgesenkt, da der durch Fachgutachten nachgewiesene Stellplatzbedarf für das Neue Hulsberg-Viertel deutlich niedriger liegt als im durch das StellplOG abgebildete Durchschnitt der bremischen Bauvorhaben. Dieser niedrigere Bedarf ergibt sich aus dem verkehrsplanerischen und städtebaulichen Konzept für das Viertel und den flan-

kierenden Angeboten wie dem quartiersbezogenen Mobilitätsmanagement sowie aus den bereits heute feststellbaren amtlichen Statistiken zum Kfz-Besitz in den unmittelbar angrenzenden Ortsteilen. Der im Vergleich zum StellplOG erhöhte Bedarf an Fahrradabstellplätzen wird im Gegenzug mit einer Erhöhung der Richtzahlen entsprochen.

13. Energie

Die energetische Optimierung des Neuen Hulsberg-Viertels ist eine wichtige Komponente bei der Entwicklung des Quartiers. Hinsichtlich der Gebäudeenergiestandards sollen die geltenden gesetzlichen Vorschriften durch bauliche und technische Maßnahmen übertroffen werden. Für die geplanten Neubauten werden im Zuge der weiteren Quartiersentwicklung entsprechende Mindeststandards vertraglich festgelegt. Angestrebt wird der KFW-Effizienzhaus 40 auf Basis der EnEV 2009. Auch für die Sanierung von Bestandsgebäuden und den Bau von Nichtwohngebäuden werden anspruchsvolle energetische Vorgaben vorgegeben. Die abschließende Festlegung erfolgt auf der Grundlage der mit der EnEV 2014 für 2016 beschlossenen Anhebung der EnEV Anforderungen und der dann geltenden Förderstufen bei der KFW. Die angestrebte zentrale Wärmeversorgung des Quartiers mit geringem Primärenergiebedarf und reduzierten CO2-Emissionen schafft gute Voraussetzungen für die Realisierung eines energieeffizienten und klimaschonenden Neuen Hulsberg-Viertels. Für die Errichtung der Heizzentrale mit BHKW wird eine Fläche von etwa 250 m² benötigt, die bei Bedarf im Zuge der weiteren Konkretisierung der Wärmeversorgung im Bereich des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

14. Hinweise

In der Planzeichnung sind die unter Denkmalschutz stehenden Einzelanlagen sowie die Umgrenzung der unter Denkmalensembleschutz stehenden Gesamtanlagen gekennzeichnet. Die Planzeichnung enthält zudem Hinweise auf

- die Vorschriften der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung)
- den Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz) und auf Vorschriften zu besonders geschützten Arten (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), darunter das Verbot, Bäume in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen
- mögliche Kampfmittel
- mögliche Bodenkontaminationen
- mögliche archäologische Bodenfunde
- die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere auf den Genehmigungsvorbehalt des Landesamtes für Denkmalpflege, dem alle baulichen Veränderungen an den Gebäuden, an den Grünanlagen sowie an dem bestehenden Gitterzaun im Bereich des Denkmalensembleschutzes an der St.-Jürgen-Straße und an der Straße Am Schwarzen Meer unterliegen und auf die Bewertung von Neu- und Umbauvorhaben auf den jeweils an geschützte Objekte angrenzenden Flächen unter dem Gesichtspunkt des Umgebungsschutzes. Erhaltunsgbereiche gemäß § 172 BauGB
- eine mögliche störende Wirkung durch Schallereignisse, die durch den Einsatz von Rettungshubschraubern am Klinikum Bremen-Mitte ausgehen können
- die Anflugsektoren des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes auf dem Dach des Gebäudes „Zentraler OP/Zentrale Aufnahme“ und den daraus resultierenden Abstimmungsbedarf mit der Luftfahrtbehörde Bremen beim Einsatz von Baugeräten.
- das Erfordernis einer Versorgungstrasse zur Sicherstellung der Fernwärmeversorgung für den Bereich „Am Schwarzen Meer“, deren genaue Trassenführung entsprechend der geltenden DIN Normen in Abstimmung mit den Leitungsträgern erfolgen muss.

D) **Umweltbericht** (als gesonderter Teil der Begründung mit separater Gliederung)

Der Umweltbericht stellt - in enger Verzahnung mit dem parallel aufgestellten Grünordnungsplan - die Umweltauswirkungen und die Möglichkeiten zur Minimierung der jeweiligen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Im Grünordnungsplan als eigenständigem Fachgutachten zum Bebauungsplan 2450 werden Vorschläge für bauleitplanerische Festsetzungen oder Regelungen im Städtebaulichen Vertrag abgeleitet, die teilweise auch im Umweltbericht übernommen sind.

Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung als Anlage beigefügt; darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Der Umweltbericht wurde auf Grundlage verschiedener Fachgutachten erstellt und gibt deren wesentliche Inhalte wieder.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Änderungsbereich stehen im zivilrechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der Gesundheit Nord. Im Zuge der Inbetriebnahme des Teilersatzneubaus und des Freiwerdens der im Geltungsbereich liegenden Flächen und Bestandsgebäude ist der Übergang des zivilrechtlichen Eigentums an die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG (GEG) geplant.

Die Kosten für im Rahmen der Bauleitplanung erforderliche Gutachten werden zum überwiegenden Teil durch die GEG getragen, da sie der Inwertsetzung der Fläche dienen. Die Stadtgemeinde Bremen trägt anteilig die Kosten für die Erstellung des Umweltberichts und des Grünordnungsplans in Höhe von insgesamt etwa 12.000 €.

Die Realisierung der Maßnahmen erfolgt durch die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG, die per Gesellschaftszweck dazu verpflichtet ist, die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der Grünflächen zu übernehmen. Der Stadtgemeinde Bremen entstehen keine Kosten für die Realisierung der Planung.

Nach § 8 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel des Landes Bremen sind die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet von der Vorhabenträgerin zu tragen. Sollte sich nach der Sondierung ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet bestätigen, ist nicht auszuschließen, dass dem Land Bremen Kosten für die Kampfmittelbeseitigung nach § 1 Abs. 3 entstehen können. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Das Quartier soll für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Das neue Stadtviertel soll sich zu einem lebenswerten Wohn- und Arbeitsort entwickeln und vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für erwachsene Männer und Frauen sowie für Jungen und Mädchen bieten. Das Ziel, ein autoarmes Quartier zu errichten, ermöglicht es insbesondere auch Familien mit kleinen Kindern die öffentlichen Räume verstärkt und von Autoverkehr weitgehend ungestört zu nutzen und zu bespielen. Die Festsetzungen zu Fahrradabstellplätzen, mehr als üblich und unmit-

telbar bei dem Zugang zum Wohnhaus, erleichtern die Nutzung des Fahrrades auch für Mütter und Väter, die ein oder mehrere Kinder darauf mitnehmen. Alle diese Zielvorgaben finden Eingang in das Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschließungskonzept für das Plangebiet.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

.....
Senatsrat

Anlage
Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung mit separater Gliederung

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr

Freie
Hansestadt
Bremen

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 2450 der Stadt Bremen,

Stadtteil Östliche Vorstadt (Neues Hulsberg-Viertel)



29.03.2018

p+t
PLANUNG FORSCHUNG
LANDSCHAFT · STADT · FREIRAUM

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2450 der Stadt Bremen, Stadtteil Östliche Vorstadt (Neues Hulsberg-Viertel)

Umweltbericht

Auftraggeber

Stadt Bremen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Planung und Bauordnung Bezirk Mitte

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Freie Hansestadt Bremen

Bearbeitung

protze + theiling GbR
Landschafts Stadt Freiraum

Projektleitung

Dipl.-Ing. Christoph Theiling, Landschaftsarchitekt

Mitarbeit

M.A. Brenda Berning

M.A. Lisa Morgenschweis

M.A. Jens Reichelt

29.03.2018

In dem nachfolgenden Text wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die Schreibweise „Innen“ bei Bürger, Nutzer, Anlieger etc. verzichtet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2450 der Stadt Bremen Stadtteil Östliche Vorstadt (Neues Hulsberg-Viertel)

mit Eingriffs- Ausgleichsplanung gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und der Anlage zum BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Planungsziele 1

Kurzbeschreibung des Plangebiets 1

Eingriffs-Ausgleichbilanzierung 1

2. Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen 3

3. Umweltauswirkungen 4

3.1. Bestand und Eingriffstiefe 4

3.2. Bilanz der überbaubaren Grundflächen (GRZ und GRZ II) und Flächenbilanzen 6

3.3. Biotope/Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Schutzgut Pflanzen / Artenschutz 11

3.4. Schutzgut Boden und Wasser 13

3.5. Schutzgut Bioklima, Luft 15

3.6 Schutzgut Landschaftsbild und Denkmäler 16

3.7 Schutzgut Pflanzen / Baumschutz 17

3.8 Schutzgut Mensch und Erholung 19

3.9 Klimaanpassungsmaßnahmen 23

3.10. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen 24

4. Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs ... 25

4.1. Eingriffsbeschreibung 25

4.2. Vermeidung und Minimierung 25

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 27

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 27

7. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung 27

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung gemäß § 2a Abs. 3 BauGB 27

Anhang / Literatur 29

1. Einleitung und Planungsziele

In enger Verzahnung mit dem parallel aufgestellten Grünordnungsplan stellt der Umweltbericht als Teil des Bebauungsplanes 2450 die Umweltauswirkungen und die Möglichkeiten zur Minimierung der jeweiligen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Im Grünordnungsplan als eigenständigem Fachgutachten zum Bebauungsplan werden Vorschläge für bauleitplanerische Festsetzungen oder Regelungen im Städtebaulichen Vertrag abgeleitet, die teilweise auch im Umweltbericht übernommen sind.

Grundlage einer detaillierten Freiraumgestaltung im Neuen Hulsberg-Viertel sind der vorliegende städtebauliche und landschaftsplanerische Entwurf, das noch durchzuführende wettbewerbliche Verfahren zur Gestaltung der öffentlichen Freiräume sowie ein noch gesondert zu erarbeitendes Gestaltungsleitbild (Gestaltungsfibel) für die privaten Freiräume des Plangebietes.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht – als Bestandteil der Begründung – entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch beschrieben und bewertet werden. In den Umweltbericht integriert ist die Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung nach BNatSchG).

Kurzbeschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von 13,6 ha liegt im Stadtteil Östliche Vorstadt im Osten der Bremer Altstadt. Es ist von vier größeren Erschließungsstraßen umgeben, Bismarckstraße, Friedrich-Karl-Straße, Am Schwarzen Meer und St.-Jürgen-Straße. In alle vier Himmelsrichtungen grenzen Wohngebiete zumeist mit Varianten des Bremer Hauses auf gründerzeitlichem Quartierraster an.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich bisher nach dem Bebauungsplan 2364 für den südlichen Abschnitt und in nördlichen Teilbereichen nach den Vorschriften des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB). Der Bebauungsplan 2364 legt mit einem hohen Anteil an Mischgebieten, in denen Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist, einen Schwerpunkt auf gewerbliche Nutzung.

Mit dem B-Plan 2450 wird eine Änderung der faktisch vorhandenen Krankenhausnutzung sowie des planungsrechtlich gesicherten gewerblich geprägten Quartiers zu einem gemischt genutzten Quartier mit dem Schwerpunkt auf Wohnnutzung vorbereitet.

Eingriffs-Ausgleichbilanzierung

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, ein Ausgleich nur erforderlich, sofern durch neu geschaffene Baurechte zusätzliche Eingriffe begründet werden. Dementsprechend ist bei der Abwägung über die Änderung eines Bebauungsplans nicht vom Ist-Zustand des überplanten Gebiets auszugehen, sondern sind die Festsetzungen des geltenden Plans dem Änderungsplan gegenüberzustellen (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu §1a BauGB, Rn 103, 95. Lfg.).

Nach § 18 (2) BNatSchG ist für Bauvorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB kein Ausgleich erforderlich und keine Eingriffs- Ausgleichbilanz zu erstellen. Eine Darstellung des Eingriffs und die Darstellung von Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung bleiben allerdings im Rahmen des Umweltberichts erforderlich.

Diese Vorgehensweise empfiehlt gleichlautend die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung für die Freie Hansestadt Bremen (Fortschreibung 2006) in Kapitel 4 (Frühzeitige Eingriffsbestimmung, S. 21f).

Dementsprechend wird im Folgenden für den B-Plan 2450 der aktuell planungsrechtlich zulässige Anteil an überbaubarer und versiegelbarer Grundstücksfläche (Grundflächenzahl inklusive zulässiger Nebenanlagen und sonstigen Versiegelungen) sowie die Anteile an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen den jeweils im B-Plan 2450 festgesetzten Werten gegenübergestellt. Nähere Ausführungen finden sich in Kapitel 3.2.

Beabsichtigte städtebauliche Planung

Der Bebauungsplan 2450 setzt in den Randbereichen zu den jeweiligen Erschließungsstraßen Mischgebiete mit zum Teil aus Denkmalschutzaspekten zu erhaltenden Gebäuden und mit einer neuen 4 bis 5-geschossigen Bebauung fest. Die Flächen im Inneren des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Insgesamt ist eine Höhenstaffelung der Gebäude von drei bis fünf Geschossen an den südlichen Rändern und sechs bis maximal sieben Geschossen in der Mitte des Plangebietes und an den Übergängen zu den großformatigen Bauten des Klinikums vorgesehen.

Die Traufhöhen im Gebiet liegen im Mittel bei 14,40 m und variieren je nach Lage und Standort (und nach Gebäudebestand bzw. Neuplanung) zwischen 11,20 m (z.B. Sorgenfrei) und 24,00 m (Mantelbebauung der Quartiersgarage).

Ein prägendes Merkmal der neuen Baustruktur im Neuen Hulsberg-Viertel liegt in dem Herausbilden eines Systems von öffentlichen Wegen und Grünflächen, öffentlichen Straßen, die nicht durch den Autoverkehr dominiert werden sowie der Bildung von privateren Blockinnenbereichen. Damit soll das Neue Hulsberg-Viertel möglichst viele attraktive Angebote zum Aufenthalt und zur Begegnung im öffentlichen und im privaten Raum bieten und damit sozial und ökologisch einen lebenswerten Stadtraum bieten.

2. Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen

Das **Landschaftsprogramm (Lapro, 2015)** und der **Flächennutzungsplan (FNP, 2015)** der Freien Hansestadt Bremen belegen das Plangebiet mit einer Grünschraffur. Dies bedeutet, dass bei Entwicklungsvorhaben im Plangebiet ein besonderer Fokus auf die Sicherung der „Grünfunktionen“ gelegt werden sollte (Lapro 2015: 333; FNP 2015: 24). Zu den Grünfunktionen gehören „der Erholungswert der Freiflächen, die Biotopvernetzung, die lokalklimatische Ausgleichsfunktion sowie die Wasserrückhaltung und Regenwasserversickerung“ (Lapro Bremen 2015: 333).

In Kapitel 3 des Umweltberichtes werden die Auswirkungen auf die hier benannten Grünfunktionen, die im Zuge der Neuentwicklung des Plangebietes erwartet werden, benannt und bewertet. So werden in Kapitel 3.3. Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung der Flora und Fauna im Plangebiet vorgeschlagen. Ebenso finden sich Hinweise und Vorgaben zu einer klimatisch günstigen Anordnung der Freiflächen und zur Verbesserung des Bioklimas (3.5.) sowie zu geeigneten Versickerungsflächen (3.4.).

Die Einschätzungen des Landschaftsprogramms zum Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet werden in den Kapiteln 3.3. bis 3.10. jeweils einleitend voran gestellt.

Insgesamt stellt das Landschaftsprogramm für das Plangebiet „besondere Freiraumfunktionen“ hinsichtlich des „Ortsbildes“ der „Biotopvernetzung“ und des „Stadtklimas“ fest (Lapro 2015: Anhang C, Plan 1). Während das Plangebiet insgesamt für die Entwicklung von Natur und Landschaft nur eine „allgemeine“ Bedeutung hat (Lapro 2015: Anhang C, Plan 1), wird der Altbaumbestand in diesen Zusammenhängen besonders hervorgehoben. Der Schwerpunkt bei der Berücksichtigung der Umweltbelange liegt daher auf dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Altbaumbestandes und der dazugehörigen zukünftigen Baumgenerationen.

Die **vorhandenen Fachgutachten** zum Baum- und Artenschutz, zum Wassermanagement sowie zur Versickerungsfähigkeit der Böden werden ebenfalls in die Darstellungen des Kapitels 3 eingearbeitet.

Für den Standort selbst und auch die nähere Umgebung sind keine FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Entsprechende Verordnungen oder Entwicklungspläne, die zu beachten sind, liegen nicht vor.

Außer den vorgenannten Aspekten sind für die Flächen keine weiteren, über die allgemeinen Anforderungen des BNatSchG, des BremNatschG sowie des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und des § 1a BauGB hinausgehende, in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte spezifische Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung.

3. Umweltauswirkungen

3.1. Bestand und Eingriffstiefe

Biotoptypen des Bestandes

Aktuell ist das Plangebiet durch folgende Flächennutzungen charakterisiert (siehe auch Bestandskartierung Anlage 1):

- Auf 32 % des Plangebietes stehen ältere (teilweise unter Denkmalschutz stehende) und neuere Gebäude, welche bislang durch das Klinikum Bremen-Mitte genutzt werden.
- 36% des Plangebietes sind öffentlich zugängliche Verkehrsflächen, welche der Erschließung des Klinik-Geländes sowie als Stellplätze für Mitarbeiter/innen und Besucher/innen dienen. Die Verkehrsflächen bestehen zum größten Teil aus Pflaster/Betonplatten (TFZ, V-1[1]) und aus Beton (TFB, V) und Schotterflächen (TFK, 1).
- 32% des Plangebietes besteht aus Grünflächen, welche durch eine flächige Ausprägung charakterisiert sind. Der zum großen Teil alte Baumbestand mit ca. 370 Bäumen prägt das Gebiet bezüglich des Landschaftsbildes wie auch der Qualität für die Umwelt. (zum Baumbestand siehe Kapitel 3.7.)
- Die 0,34 ha große öffentliche Grünfläche (im rechtskräftigen B-Plan 2364 als öffentliche Parkanlage festgesetzt) liegt in der Mitte des Plangebietes. Diese Fläche stellt sich als intensiv gepflegter und mit einem Saum von Ziergehölzen (BZ, 1) umgebener Park (PAI, 2) dar.
- Die nicht überbauten und gärtnerisch gestalteten Grundstücksbereiche umfassen gut 4 ha Fläche. Sie bestehen zum größten Teil (2,7 ha) aus artenarmem Scherrasen (GRA), zu einem kleineren Teil (0,67 ha) aus Abstandsgrün (sonstige Grünanlagen, PZ, 2) sowie Trittrasen (GRT, 1). Die Aufenthaltsfunktion der zwischen und vor den Gebäuden liegenden Flächen ist gestalterisch nicht ausgeprägt.
- Auf einer Fläche von 7.226 m² wachsen einheimische und nicht einheimische Ziergehölze und Zierhecken (BZ/BZE/BZN/BZH, je 1), schwerpunktmäßig sind dies eher wenig strukturierte, stark gärtnerisch beeinflusste Zierpflanzungen mit häufigem Schnitt.
- Rund um das Kinder- und Familienzentrum Friedrich-Karl-Straße gibt es eine 1.846 m² große Spielfläche (PSZ, 1).

Insgesamt erhalten die meisten Grünflächen des Plangebietes die Wertstufe 1 und sind damit von „sehr geringer Bedeutung“ für die Umwelt.

[1] Wertstufen zur Beurteilung der Biotope nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen (Uni Hannover 1998), V= ohne Bedeutung , 1= von sehr geringer Bedeutung, 2= von geringer Bedeutung, 3= von mittlerer Bedeutung, 4= von hoher Bedeutung und 5= von sehr hoher Bedeutung

Zu erwartende Biotoptypen

Der Bebauungsplan 2450 sieht in seinen Festsetzungen vor, dass öffentliche, öffentlich nutzbare und private Grünflächen sowie öffentliche (bzw. öffentlich nutzbare) Verkehrsflächen und überbaute Grundstücksflächen entstehen können. Entscheidend für den Anteil an unversiegelten Grünflächen ist dabei die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahl setzt das zulässige Maß der überbaubaren Grundfläche bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche fest. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind außer baulichen Anlagen auch die Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen (§ 19 Baunutzungsverordnung, BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die vorgenannten Anlagen auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan 2450 auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke zusätzlich bis zu 25 % überschritten werden (GRZ II). Damit weicht diese Festsetzung zugunsten eines erhöhten Anteils nicht überbaubarer / versiegelbarer Flächen von der regelhaften Bestimmung der BauNVO ab, die eine 50-prozentige Überschreitung zulässt. Mit Ausnahme von einigen Grundstücken, auf denen der Bebauungsplan eine höhere GRZ II gesondert begründet festsetzt, ist gemäß § 19, (4) BauNVO die Überschreitung außerdem auf eine GRZ II von maximal 0,8 beschränkt.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes für die öffentlichen und privaten Flächen ist zu erwarten, dass auf den nicht versiegelbaren und nicht bebaubaren Flächen ein vielfältiges Mosaik an öffentlichen, öffentlich zugänglichen und privaten Freiräumen mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten und sozialen Bedeutungen entsteht. Wie diese Freiräume gestalterisch ausgeprägt werden, soll für den öffentlichen Raum über einen Realisierungswettbewerb und für die privaten Freiräume über eine Gestaltungsfibel der Grundstücksentwicklungsgesellschaft genauer definiert werden. Der Grünordnungsplan gibt hierzu zahlreiche strukturelle Hinweise, so dass von einer vielfältigen und nachhaltigen Ausstattung mit Biotoptypen der Stadtlandschaft auszugehen ist. Damit wird das zu erwartende Spektrum an Nutzungs- und Artenvielfalt hochwertiger als der aktuelle Bestand eingeschätzt.

3.2. Bilanz der überbaubaren Grundflächen (GRZ und GRZ II) und Flächenbilanzen

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, ein Ausgleich nur erforderlich, sofern durch neu geschaffene Baurechte zusätzliche Eingriffe begründet werden. Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in § 14 Abs. 1 BNatSchG den Begriff des Eingriffes folgendermaßen: „ Eingriffe in Natur und Landschaft … sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen …, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Unter Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG ist demnach auch jegliche dauerhafte Flächenversiegelung zu verstehen.

Anhand der nachfolgenden Bilanz wird überprüft, ob durch das Baurecht des Bebauungsplanes 2450 neue Eingriffe ermöglicht werden.

- Tabelle 1 zeigt die im Bebauungsplan 2450 flächenanteilig den einzelnen Teilgebieten und Grundstücken zugeordneten Grundflächenzahlen, über die der maximal zulässige Grad der Flächenversiegelung inklusive der möglichen Errichtung von Nebenanlagen und sonstigen Versiegelung bestimmt wird.
- In Tabelle 2 sind die nach bestehendem Planungsrecht maximal zulässigen Versiegelungsgrade in Form der jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen für die einzelnen Teilbereiche dargestellt. Die Bilanz geht vom bestehenden Baurecht als Kombination aus dem B-Plan 2364 und einem Bereich des Klinikums aus, der nach § 34 bebaubar ist (siehe Abb. 1).
- Tabelle 3 enthält die Gesamtbilanz der zulässigen Eingriffsintensität nach bestehendem Planrecht und nach Planungsrecht im B-Plan 2450. In die Bilanz werden sowohl die maximal versiegelbaren Flächen auf den Privatgrundstücken als auch die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen als Flächenwert berücksichtigt. Die sich aus den in der Tabelle 2 rechnerisch ergebenden Flächenwerte stellen das absolute Maximum der versiegelbaren Fläche auf den privaten Grundstücken dar. Ergänzend werden die Flächenanteile der „minimal unversiegelbaren“ Flächen dargestellt.

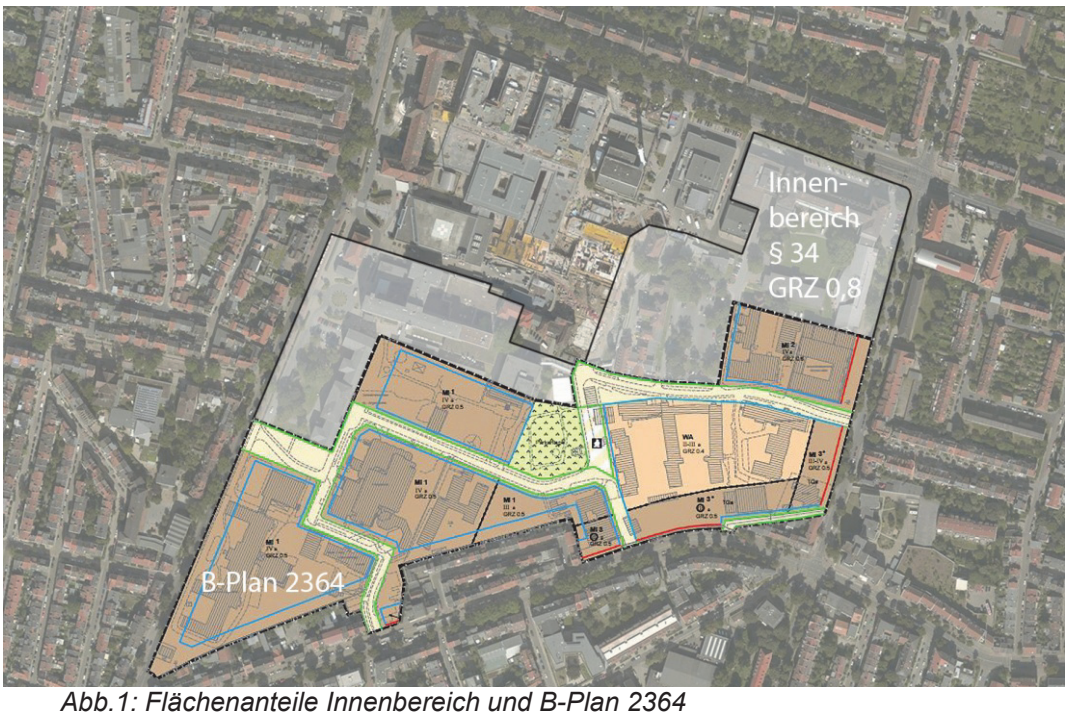


Abb.1: Flächenanteile Innenbereich und B-Plan 2364

Berechnung der Grundflächenzahlen (GRZ / GRZ II)

Die nachfolgende Tabelle 1 listet die den einzelnen Teilgebieten und Grundstücken zugeordneten Grundflächenzahlen im Bebauungsplan 2450 auf. Die Abgrenzung der Teilgebiete und Baufelder basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplans 2450, insbesondere auf den differenzierten Festsetzungen der GRZ und GRZ II.

Tabelle 2 dient der Ermittlung der nach bestehendem Planungsrecht zulässigen, durchschnittlichen GRZ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 2450. Bei der Darstellung des bestehenden Baurechts werden für den südlichen Teilbereich des Plangebietes die Festsetzungen des Bebauungsplans 2364 und für den nördlichen Teilbereich die im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 zulässigen Grundflächenzahlen zu Grunde gelegt (siehe Abb.1). Für die Bebaubarkeit nach § 34 in Anlehnung an die Eigenart der näheren Umgebung wird davon ausgegangen, dass eine Dichte entsprechend einer GRZ von 0,8 zulässig ist.

In der Tabelle dargestellt sind die jeweils zulässigen Grundflächenzahlen je Baufeld. Für die Berechnung wurde folgendermaßen vorgegangen: Die den GRZ-Festsetzungen zugrunde liegenden jeweiligen Grundstücksgrößen wurden ins Verhältnis zur Gesamtgröße aller Baugrundstücke gesetzt. Die jeweils festgesetzte GRZ / GRZ II wurde bezogen auf die jeweilige Flächengröße anteilig gewichtet und so ein Mittelwert gebildet werden, der die unterschiedlichen Flächengrößen berücksichtigt.

Die so ermittelte GRZ II (mit in der Regel 25 % ergänzend überbaubarer und versiegelbarer Fläche) im B-Plan 2450 ist mit 0,74 niedriger als die GRZ II (mit in der Regel 50 % ergänzend überbaubarer und versiegelbarer Fläche für NA) nach bestehendem Planungsrecht mit 0,76.

Anhand der Tabelle 1 lässt sich sehr gut nachvollziehen, dass mit dem B-Plan 2450 sehr differenzierte und passgenaue Festsetzungen von GRZ und GRZ II erfolgen, um das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung mit einerseits baulicher Verdichtung und anderseits Erhalt von alter Bausubstanz bei gleichzeitiger Verbesserung der Freiraumqualitäten zu erreichen.

Um die Festsetzungen für die einzelnen Baufelder räumlich nachvollziehen zu können, sind die Baufelder und Teilbereiche in einem Übersichtplan dargestellt, der dem Umweltbericht als Anhang und auch als Plan 08 „Baufeldaufteilung“ dem Grünordnungsplan beigefügt ist.

Tabelle 1: Grundflächenzahl (GRZ / GRZ II) im B-Plan 2450

Teilgebiet	Baufelder (ohne Parken)	B-Plan 2450	
		GRZ festgesetzt	GRZ II plus 25% Überschreitung mit max. 0,8 o. begründete Ausnahmen
Optionsfläche 1	**Ärztehaus**	0,65	0,90
	Parkhaus	1,00	1,00
	Mantelbebauung - MI 3	1,00	1,00
	Mantelbebauung - MI 5	0,90	0,90
flächenanteilig gemittelt		0,92	0,97
Teilgebiet 1	**Haus 7 - Alte HNO**	0,40	0,50
	Baufeld B2 - MI 9	0,60	0,75
	Baufeld B2 - WA 1	0,50	0,63
	Haus 8- Alte Augenklinik	0,40	0,50
	Baufeld C - WA 3	0,60	0,75
	Baufeld C - WA 4	0,70	0,80
	Haus 11 - Altes Betriebsgebäude	0,60	0,75
	Baufeld E	0,60	0,90
	Baufeld F	0,60	0,90
	Baufeld B3	0,40	0,50
flächenanteilig gemittelt		0,49	0,66
Teilgebiet 2	**Haus 30 - Alte Werkstätten**	0,60	0,75
	Baufeld N - WA 3	0,60	0,75
	Baufeld N - WA 4	0,70	0,80
	Baufeld N - MI 4	0,80	0,80
	Haus 39 - Alte Station 21	0,60	0,75
	Baufeld O - WA3	0,60	0,75
	Baufeld O - WA4	0,70	0,80
	Baufeld O - MI 2	0,80	0,80
	Baufeld O - MI 6	0,80	0,90
	Baufeld P - MI 4*	0,60	0,75
	Baufeld Q - Haus 38A - Neue Kinderklinik	0,60	0,75
	Optionsfläche 2	0,65	0,90
flächenanteilig gemittelt		0,64	0,78
Teilgebiet 3	**Baufeld G - WA 3**	0,60	0,75
	Baufeld G - WA 4	0,70	0,80
	Baufeld H	0,50	0,63
	Haus 24 - Alte Pathologie	0,80	0,80
	Haus 25 - Alte MTA Schule	0,60	0,75
	Baufeld K - WA 3	0,60	0,75
	Baufeld K - MI 7 und MI 7*	0,85	0,90
	Haus 42 - Alte Dermatologie	0,60	0,75
	Baufeld M2 - MI 4	0,65	0,80
	Baufeld M2 - MI 2	0,80	0,80
	Baufeld L - WA 3	0,60	0,75
	Baufeld L - WA 4	0,70	0,80
flächenanteilig gemittelt		0,64	0,76
Sorgenfrei 1	**Sorgenfrei 1**	0,70	0,80
Gesamt-GRZ flächenanteilig gemittelt		**0,61**	**0,74**

Tabelle 2: Grundflächenzahl (GRZ / GRZ II) bestehendes Baurecht (B-Plan 2364 und nach § 34)

Baufelder	BPlan 2364		Bereich nach §34
	GRZ	GRZ II	GRZ
Baufeld 1	0,50	0,75	0,80*
Baufeld 2	0,50	0,75	
Baufeld 3	0,50	0,75	
Baufeld 4	0,50	0,75	
Baufeld 5	0,50	0,75	
Baufeld 6	0,40	0,60	
Baufeld 7	0,60	0,80	
Gesamt-GRZ (Flächen anteilig gemittelt)	**0,48**	**0,72**	**0,80**

Daten der Stadt Bremen SUBV, Referat 63, Planung, Bauordnung Bezirk Mitte, Stand 07.01. 2016, Berechnungen und Darstellungen p+t 2016

Der flächenanteilig gemittelte Wert der GRZ / GRZ II für das bestehende Baurecht Plangebiet liegt demnach bei 0,76.

Die Verringerung des flächenanteilig gemittelten Werts der GRZ II von 0,76 nach bestehendem Planrecht auf 0,74 im B-Plan 2450 spiegelt sich auch in der nachfolgenden Bilanz der anteiligen Flächengrößen von überbaubaren / versiegelbaren und nicht überbaubaren / nicht versiegelbaren Flächen wieder.

Tabelle 3: Vergleich der Flächengrößen der überbaubaren Flächen gemäß GRZ / GRZ II

Die nachfolgende Tabelle 3 stellt im oberen Teil die Flächenanteile der überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ / GRZ II) sowie der öffentlichen und privaten (öffentlich zugänglichen) Verkehrsflächen im Plangebiet dar. Dafür wurden die Verkehrsflächen des B-Plan 2364 und der Bebauung gemäß §34 sowie die entsprechend vorhandenen überbaubaren Flächen addiert den durch die Festsetzung des B-Plans 2450 versiegelbaren Flächen gegenübergestellt.

Aufgrund der im B-Plan 2450 für die Innenentwicklung sehr passgenauen Festsetzung von GRZ und GRZ II in den einzelnen Baufeldern, die sich wie oben beschrieben durch eine Reduzierung der nach BauGB in der Regel zulässigen Versiegelung auszeichnet, ist die Gesamtfläche der gemäß B-Plan 2450 festgesetzten versiegelbaren Flächen geringer als die nach geltenden Baurecht zulässige versiegelbare Gesamtfläche.

Im unteren Teil der Tabelle sind die minimal unversiegelbaren Flächen als Summe der nicht überbaubaren Grundstücksanteile und der öffentlichen Grünflächen dargestellt. Da öffentliche Grünflächen im B-Plan 2450 wesentlich umfangreicher als zuvor festgesetzt sind, fällt diese Bilanz positiv zugunsten des neuen Baurechts aus.

Tabelle 3: Gegenüberstellung der Eingriffsintensität resultierend aus dem bestehenden und dem neu aufzustellenden Planungsrecht

	Bestehendes Planungsrecht			Neues Planungsrecht	Differenz
	BPlan 2364	§34	BPlan 2364 + §34	BPlan 2450	
Überbaubare Grundstücksflächen nach GRZ II	42.051 m²	46.025 m²	88.076 m²	77.424 m²	-10.652 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	13.740 m²	3.500 m²	17.240 m²	17.434 m²	194 m²
Private Verkehrsflächen	0 m²	0 m²	0 m²	1.504 m²	1.504 m²
Summe maximal versiegelbare Flächen	55.791 m²	49.525 m²	105.316 m²	96.362 m²	**-8.954 m²**
Nicht-überbaubare Grundstücksflächen nach GRZ II	16.349 m²	11.506 m²	27.855 m²	27.010 m²	-846 m²
Öffentliche Grünflächen	3.370 m²	0 m²	3.370 m²	13.170 m²	9.800 m²
Summe minimal unversiegelbare Flächen	19.719 m²	11.506 m²	31.225 m²	40.179 m²	**8.954 m²**
Summe Flächen	75.510 m²	61.031 m²	136.541 m²	136.541 m²	

Daten der Stadt Bremen SUBV, Referat 63, Planung, Bauordnung Bezirk Mitte, Stand 07.01. 2016, Berechnungen und Darstellungen p+t 2016

Im Ergebnis ist die Fläche der versiegelbaren Flächen nach bestehendem Baurecht größer als die im B-Plan 2450 festgesetzten überbaubaren Flächen. Somit ist belegt, dass der Umfang der durch den Bebauungsplan 2450 begründeten Eingriffe bereits nach derzeitigem Baurecht erfolgt ist oder zulässig war, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Fazit

Damit ist mit der möglichen Neubebauung eine negative Flächenbilanz in jedem Fall ausgeschlossen. Im planungsrechtlich relevanten Vergleich der GRZ II zeigt sich, dass der Anteil an nicht überbaubarer Fläche und somit der minimale Anteil unversiegelbarer Fläche künftig größer sein wird.

Im Ergebnis ermöglicht der B-Plan 2450 mit seinen Festsetzungen insgesamt weniger durch Überbauung und Anlagen versiegelbare Flächen. Kleinteilig betrachtet wird an einigen Stellen im Gebiet eine höhere bauliche Dichte entstehen und zugleich werden mehr und attrakti-

vere sowie strukturreichere Grünflächen entstehen, die für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers (und der umliegenden Quartiere) intensiver nutzbar sein werden. Nähere Ausführungen zu Funktion und Gestaltung der Grünflächen finden sich im Grünordnungsplan vor allem im Kapitel 4.

Da der Umfang der durch den Bebauungsplan 2450 begründeten Eingriffe bereits nach derzeitigem Baurecht erfolgt ist oder zulässig war, ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch nicht erforderlich.

3.3. Biotope/Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Schutzgut Pflanzen / Artenschutz

Im Landschaftsprogramm der Freien Hansestadt Bremen wird dem „Biotopkomplex“ im Plangebiet eine „mittlere Bedeutung (…) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für das Landschaftserleben und für den Schutz der Naturgüter Boden, Wasser, Luft“ (Lapro 2015: Karte A) zugewiesen. Diese Einstufung erfolgt vor allem im Hinblick auf die „wertvollen Altbaumbestände“ im Plangebiet (vgl. Lapro 2015: 92). Perspektivisch sieht das Landschaftsprogramm das Plangebiet als „stark durchgrünte[n] Siedlungsbereich mit Trittsteinfunktion für die Ausbreitung oder Wiederbesiedlung von wertgebenden Arten“ (Lapro 2015: Plan 3; Seite 96).

Bezüglich des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG einschlägig. Verboten sind hiernach die

- Tötung von besonders geschützten Arten (Tötungsverbot)
- Störung von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten, während bestimmter Schutzzeiten (Störungsverbot)
- Beschädigung geschützter Lebensstätten von besonders geschützten Arten (Beschädigungsverbot)
- Beschädigung besonders geschützter Pflanzen und ihrer Standorte.

In Anbetracht der vorliegenden Biotopausstattung sind für den Planbereich insbesondere die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf Fledermäuse und Vögel maßgebend. Vorkommen anderer geschützter Arten (Flora wie Fauna) sind nicht bekannt. Um die Auswirkungen der Grundstücksentwicklung des Klinikums Mitte auf Fledermäuse und Vogelarten einschätzen zu können, wurde 2012 eine Untersuchung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten erstellt (IBL Umweltplanung 2012). Eine Übertragung dieser Ergebnisse auf den Realisierungsbeginn des Bauvorhabens ist nur eingeschränkt aussagekräftig, weil der lokale Artbestand einer natürlichen Dynamik unterliegt und nur für die Arten möglich ist, welche ihre Quartiere über mehrere Jahre wiederkehrend nutzen. Nach Aussage des Referats 31 beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ist ein neuer Untersuchungsbedarf derzeit nicht erforderlich. Wenn feststeht, welche Eingriffe konkret erfolgen und welche Bäume gefällt werden, wäre zu prüfen, ob Lebensstätten betroffen sind, die dann ggf. nochmal zu untersuchen wären.

Das Baumgutachten von Block-Daniel aus dem Jahr 2011 verweist bei 17 Altbäumen auf das Vorhandensein einer artenschutzrechtlichen Thematik. Die Bäume sind entsprechend in der Bestandskarte zum Umweltbericht dargestellt. Vor einem Eingriff bei diesen 17 Bäumen sollte eine entsprechende Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgen (s.u.).

Fledermäuse

1995 wurde in einer Untersuchung „Zur Verbreitung der Fledermäuse in der Stadt Bremen“ an Hand von Kot das Vorkommen einzelner Fledermäuse auf dem Gelände des Krankenhauses St. Jürgenstraße festgestellt. 2007 konnten für die „Stellungnahme zum Vorkommen von Fledermäusen in den Bunkern auf dem Gelände des Krankenhauses Mitte“ keine Fledermäuse nachgewiesen werden. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass der Luftschutzbunker Friedrich-Karl-Straße und der Bunker St.-Jürgen-Straße durch das Fehlen von Einflugöffnungen und einer hohen Trockenheit aus fledermauskundlicher Sicht ungeeignet sind. In dem Bunker, welcher an die alte Frauenklinik angrenzt, wurden keine Fledermäuse festgestellt.

Bei Geländebegehungen im Zuge der „Untersuchung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermaus- und Vogelarten auf den Freimachflächen Klinikum Bremen-Mitte“ im Mai 2012 wurden einzelne Individuen der Fledermausarten Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt. Beide Arten sind streng geschützt nach § 7 (2) BNatSchG, da sie in Bremen und Niedersachsen stark gefährdet sind. Jedoch wurde festgestellt, dass „das Vorkommen individuenreicher Fledermausquartiere in den Gebäuden (sowie in Baumhöhlen, es wurden keine bewohnten Baumhöhlen gefunden) des Geländes Klinikum Bremen Mitte unwahrscheinlich“ ist (IBL 2012: 5ff).

Höhlen- und horstbrütende Vögel

2012 wurden auch vorhandene Bäume und Gebäude für höhlen- und horstbrütende Vögel untersucht. Es wurden 25 Vogelarten festgestellt, die zwar als sogenannte „Europäische Vogelarten“ als besonders geschützte Arten, jedoch nicht als „streng geschützt“ einzustufen sind. Drei Arten (Star, Haussperling, Grauschnäpper) stehen in der Vorwarnliste.

Ein weiterer Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) sind erhebliche Störungen durch „Entfernung von Brut- und Nahrungshabitaten, durch akustische und optische Störungen (Schall, Bewegung/Unruhe) im Bereich von Brut- und Nahrungshabitaten“ (IBL 2012: 16). Bei Bauarbeiten während der Brutzeit sollte der Baubereich räumlich eingegrenzt oder Brutplätze durch Abstandsregelungen geschützt werden.

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“) ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten insgesamt nicht bekannt und erscheint aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes wenig wahrscheinlich. Gleiches gilt für gem. Rote Liste in Niedersachsen/ Bremen und Deutschland bestandsgefährdete europäische Vogelarten, welche durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („EU-Vogelschutzrichtlinie“) geschützt sind.

Dem Vollzug des Bauleitplans steht damit weder das Artenschutzrecht (§ 42 BNatSchG i.V.m. der EU-FFH-Richtlinie (92/43/EWG) noch die EU-Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG) bzw. ihre Neufassung (2009/147/EG) als unüberwindliches Hindernis entgegen.

Bewertung:

Das Plangebiet Neues Hulsberg-Viertel beschränkt sich auf bereits bebautes Gebiet ohne besondere Bedeutung als Biotopkomplex. Daher ist „mit keiner intensiven Belastung der vorhandenen Stadtumwelt sowie Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen“ (FNP 2015: 134).

Eine wichtige Ausnahme stellt der schützenswerte Altbaumbestand im Gebiet dar, der nach Aussage des Landschaftsprogramms eine „Trittsteinfunktion für die Ausbreitung oder Wiederbesiedlung von wertgebenden Arten“ darstellt (Lapro 2015: Plan 3; Seite 96).

Bei einer Umsetzung des Bebauungsvorhabens sollten Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Vögel, wie Absuchen besetzter Nester/Höhlen sowie ggf. Abstandsregelungen zu Brutplätzen, getroffen werden. Zum Schutz der Fledermäuse sollten bei einer Umsetzung *während der Brutzeit* neue Quartiersmöglichkeiten geplant werden. Jenseits der Brutzeit ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen.

Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Altbaumbestandes siehe auch Kapitel 3.7.

Die neue Bauleitplanung, die den Erhalt vieler Bäume und die Schaffung neuer öffentlich nutzbarer Grünflächen vorsieht, bietet insgesamt die Chance für eine positive Ergänzung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Flora und Fauna.

3.4. Schutzgut Boden und Wasser

Generell betreffen die Auswirkungen einer Bebauung auf den Naturhaushalt und die Landschaft zunächst die natürliche Bodenfunktion. Durch eine Bebauung und Erschließung wird der Boden versiegelt. Das Entwicklungspotenzial des Bodens wird langfristig zerstört und die Versiegelung führt zu einer Steigerung der Abflussmenge mit gleichzeitiger Rücknahme der Grundwasserneubildung.

Nach Aussagen des Landschaftsprogramms der Stadt Bremen handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich mit „überdurchschnittlich hoher Grundwasserneubildung (> 200 mm/a)“ sowie um einen „Bereich mit hohem Regenwasserversickerungspotential“ (Lapro 2015: Karte C; 135). Das Landschaftsprogramm stellt fest: „Bereiche mit einem hohen Regenwasserversickerungspotential haben (…) eine besondere Bedeutung für einen gesunden Wasserhaushalt und sollten vorrangig von Versiegelung freigehalten werden“ (Lapro 2015: 140).

Das heutige Krankenhausareal liegt auf der Bremer Düne, deren Bodenbildungen der Bodenregion Geest zuzuordnen sind (Lapro 2015: 29f; 140). Die Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen 4 und 5 mNN. Bei Bodenbohrungen des Geologischen Dienstes wurden aufgefüllte Sande mit Fremdstoffen in den ersten 1 bis 2 m festgestellt. Diese Bodenveränderungen (Abgrabungen/Auffüllungen) sind als Folge der Errichtung und Nutzung des Krankenhauses anzusehen. Der Untergrundaufbau ist sehr heterogen, überwiegend stark setzungs- und frostempfindlich. Für eine Bebauung sollten Sondierungen der Schichtmächtigkeit des Weichschichtenpaketes vorgenommen werden.

Die Prüfung von Bodenkontamination/Altlasten durch Historische Recherchen und Orientierende Untersuchungen (ifab 2007 und 2012) ergab, dass nutzungsbedingte Kontaminationen im Plangebiet nicht festgestellt wurden. Lediglich in der Bodenprobe RKS 13 (Teilgebiet 1, Baufeld C, WA 3) wurde der Blei-Kinderspielflächenprüfwert der BBodSchV von 200 mg/kg

mit 220 mg/kg in einer Bodentiefe von 0,10 – 0,50 m geringfügig überschritten. Allerdings kann die ehemalige Ausbringung belasteter Auffüllungsmaterialien in nicht untersuchten Bereichen nicht ausgeschlossen werden. „Bei zukünftigen Tiefbauarbeiten sind die geltenden Rechtsvorschriften zu berücksichtigen. Der im Zuge künftiger Baumaßnahmen auf den Flächen ausgehobene Boden ist weiterhin auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Konsistenz) zu betrachten. Ausgehobener Boden ist in Abstimmung mit der aufsichtführenden Behörde zu beproben und zu analysieren und entsprechend der dann vorliegenden Ergebnisse einer geregelten Verwertung zuzuführen. Aufgrund der vorliegenden Analysenergebnisse muss davon ausgegangen werden, dass ausgehobener Boden nicht in allen Fällen uneingeschränkt verwertet werden kann“ (ifab 2012).

Das Plangebiet ist schon bebaut und damit in weiten Teilen versiegelt. Mit dem Bebauungsplan 2450 nimmt die versiegelte Fläche im Vergleich zum geltenden Planungsrecht ab. Der Anteil der Verkehrsflächen verringert sich, dagegen nimmt der Anteil an Grünflächen zu. Der Bebauungsplan 2450 legt textlich fest, dass nicht durch Gebäude über- oder unterbaute oder für Terrassen beanspruchte Flächen (Innenhöfe, Wege, Zufahrten und Stellplätze) auf privaten Grundstücken “wasserdurchlässig zu gestalten“ sind. Weiter soll das in „den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser […] in dem jeweiligen Baugebiet […] versickern. Sollte eine Versickerung aufgrund eines zu geringen Grundwasserflurabstandes, nicht zur Versickerung geeigneter Bodenverhältnisse oder aufgrund einer weitgehenden Überbauung oder Unterbauung des Grundstückes beispielsweise mit einer Tiefgarage nicht möglich sein, ist eine Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen zulässig.“ Zur Umsetzung eines nachhaltigen Regenwasserhaushaltes ist das auf den öffentlichen und privaten Grünflächen anfallende Regenwasser vorrangig zu versickern. Da die Ableitung des Regenwassers in die Weser laut Hansewasser auch ohne Drosselung möglich ist, kann das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende, verschmutzte Niederschlagswassers vollständig abgeleitet werden. Somit kann auf technisch schwierige oder unwirtschaftliche Versickerungsmöglichkeiten verzichtet werden.

Die Grundwasserstände reichen im Plangebiet von 3,5 m unter Gelände bis zu 1,5 m (Höchststände) unter Gelände. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten. Laut der Bewertung der Flächen des Neuen Hulsberg-Viertels zur Versickerung von Regenwasser des Geologischen Dienstes Bremen (2015) ist die Versickerung von Regenwasser auf dem größten Teil der Fläche möglich. Nur in tiefer liegenden Bereichen (< 3,5 m NN) ist der Abstand zum Grundwasser für die Versickerung von Regenwasser zu gering. Im Nordosten der Fläche behindern gering durchlässige Schichten den Wasserfluss zum Grundwasser, wenige Bereiche sind dann nicht für die Regenwasserversickerung geeignet und daran anschließende Flächen sind bedingt geeignet. Den bedingt geeigneten Flächen sollte kein Regenwasser von entfernt liegenden Teilen zugeführt werden. Im Sickerraum können bei einem Grundwasserstand von 1 m unter Gelände 22.000 m³ Regenwasser (entsprechend 155 mm) gespeichert werden. Für Teilflächen, auf denen keine Bohrungen durchgeführt wurden, wurden die Aussagen interpoliert. Sollten neue Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden, sind diese Ergebnisse in die Bewertung der Flächen einzubeziehen.

Die Anlage von flachgeothermischen Installationen ist hydrogeologisch möglich.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser haben sich mit der Novellierung des Bremischen Wassergesetzes (BremWG) vom 12. April 2011 grundlegende Änderungen ergeben: Mit dem § 44 Absatz 1 wird der Vorrang der dezentralen Entwässerung rechtlich festge-

schrieben. Dies betrifft Niederschlagswasser von Grundstücken, die überwiegend der Wohnnutzung oder einer hinsichtlich der Qualität des Abflusses vergleichbaren Nutzung dienen, also als unbelastet oder gering belastet zu bewerten sind. Dieser Abfluss „(...) soll weitgehend dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden und zwar auf dem Wege der Versickerung oder ortsnahen Ableitung in ein Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).“ Mit einer geplanten Ergänzung des § 44 Absatz 1 des Bremischen Wassergesetzes soll eine stärkere Einbeziehung der Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen werden, wie zum Beispiel Dach- oder Fassadenbegrünung, Brauchwassernutzung, Verdunstungsteiche oder Zisternenspeicherung (siehe auch Merkblatt für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung Bremen 2015).

Bewertung:

Im Vergleich zur schon vorhandenen Versiegelung der Flächen im Plangebiet wird sich die Situation für Boden und Wasser durch die neue Freiflächenstruktur deutlich verbessern. Mit geeigneten Maßnahmen sollte die dezentrale (Teil-)Versickerung sichergestellt werden und private wie öffentliche Freiflächen möglichst wenig versiegelt werden. In den privaten Hofbereichen ist ebenfalls eine dezentrale Rückhaltung bzw. Versickerung anzustreben. Die angestrebte umfangreiche Dachbegrünung und der Erhalt von möglichst vielen Altbäumen werden einen Beitrag leisten, um Regenwasser zurück zu halten und verdunsten zu lassen. Der Anteil versiegelter Flächen soll insbesondere bei den Nebenanlagen und bei Wegen in Grünflächen minimiert bzw. versickerungsfähig hergestellt werden.

3.5. Schutzgut Bioklima, Luft

Bezüglich der Auswirkungen auf das Kleinklima führen Bebauung und Versiegelung aufgrund der Erhöhung der Oberflächenrauhigkeit tendenziell zu einem Absinken der Windgeschwindigkeiten, erhöhter Lufttemperatur, verringerter Luftfeuchte, reduzierter Kaltluftproduktion und verringerter lokaler Luftzirkulation.

Im Landschaftsprogramm Bremen wird für den nördlichen Bereich des Plangebietes ein „Belastungsrisiko durch Straßenimmissionen“ sowie durch „Immissionen von Betrieben“, d.h. durch das Klinikum Bremen Mitte, festgestellt. Insgesamt ist die bioklimatische Situation im Plangebiet „weniger günstig“. Die „bioklimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen“ ist daher hoch (Lapro 2015: Karte D), womit sowohl der alte Baumbestand als auch die lokal nachts Kaltluft produzierenden größeren Rasenflächen gemeint sind.

Nördlich des Plangebietes liegen vorwiegend bebaute Siedlungsflächen mit einer günstigeren bioklimatischen Situation. Diese transportieren Kaltluft in Richtung des Plangebietes. In „wie weit die Kaltluft in die überwärmte Bebauung eindringen kann, hängt von der Hinderniswirkung der Bebauungsstruktur“ im Plangebiet ab (Lapro 2015: 144).

Deshalb sollte die bioklimatische Situation insbesondere im Hinblick auf eine verbesserte Durchlüftung verbessert werden. Weiterhin kann das Mikroklima durch eine gezielte Verdunstung von Regenwasser verbessert werden (siehe Kapitel 3.4.).

Bewertung:

Weil das Plangebiet schon bebaut ist, führt die neue Bebauung nicht zu einer Verschlechterung des Mikroklimas. Mit der Anlage der Grünen Mitte und den davon ausgehenden grünen Fingern und Straßenräumen in Nord-Süd-Richtung wird die Durchlässigkeit für das Durchströmen der Kaltluft und damit der Luftaustausch verbessert. Durch den Erhalt und die Weiterentwicklung des Baumbestands in Verbindung mit der Versickerung und Verdunstung des Regenwassers ist zu erwarten, dass eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht wird. Ebenso trägt die kompakte Bebauung, die zugleich viele öffentlich nutzbare Grünräume und die zentrale große Grünfläche als innere Klimaoase ermöglicht, zu einer positiven bioklimatischen Situation im Gebiet bei. Die Verringerung des Anteils an Individualverkehren im Gebiet lässt weitere positive Effekte erwarten.

So bietet sich die Chance der Herausbildung einer kleinräumigen „Klimaoase“ in einem Stadtgebiet mit ansonsten ungünstiger bioklimatischer Situation (Lapro 2015: 146 sowie Karte D).

3.6 Schutzgut Landschaftsbild und Denkmäler

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit der Bremer Düne. Im Norden und Osten grenzen Teile der Hamme-Wümme-Marsch an (Lapro 2015: Textkarte 2.1 - 2/4.4-1). Die Grünstruktur des betroffenen Siedlungsbereiches hat für das Landschaftserleben eine „sehr hohe Bedeutung“ aufgrund des alten Baumbestandes (Lapro 2015: Karte E).

Als besonderes Entwicklungsziel für den Landschaftsraum der Bremer Düne legt das Landschaftsprogramm der Stadt Bremen fest: „Der ursprüngliche Verlauf der Gete durch Hastedt (Quellarm), Peterswerder und Hulsberg (Weserarm) soll an geeigneten Orten wieder erkennbar werden, z.B. durch gestalterische Verweise, temporäre Gewässer zur Muldenversickerung sowie möglichst auch durch die Wiederherstellung eines Gewässerabschnitts“ (Lapro 2015: 246).

Im Plangebiet liegt außerdem eine Baustruktur mit „hohem Identifikationswert“ vor, da sie sich mit einem Bauzeitpunkt vor 1979 durch „historische Kontinuität“ auszeichnet (Lapro 2015: Karte E). „Neben dem Chirurgischen Krankenhaus mit Augenklinik und Urologie (Haus 8)“ befindet sich die zusätzlich als Einzeldenkmal erfasste ehemaligen HNO-Klinik (Haus 7) auf dem Gelände“ (Landesamt für Denkmalpflege 2015). Beide Gebäude sowie eine im Westen des Plangebiets, entlang der St. Jürgen Straße, stehende historische Hecke mit Zaun sind als Denkmal geschützt. Die im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs liegende seit 2016 als Einzeldenkmal eingetragene Pathologie Am Schwarzen Meer ist ebenfalls Bestandteil der Gesamtanlage.

In den Planungen zum neuen Hulsberg-Viertel muss außerdem berücksichtig werden, dass die an das Denkmal-Ensemble angrenzenden Flächen unter Umgebungsschutz fallen. Weiterführende Planungen in diesem Bereich stehen unter Genehmigungsvorbehalt des Landesamtes für Denkmalpflege. Ebenso müssen sämtliche Konkretisierungen für die entstehenden Gebäude im Plangebiet hinsichtlich ihrer „Figuration und Materialität“ mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden (Landesamt für Denkmalpflege 2015).

Für eine weiterführende Verbesserung der Denkmalsituation wäre ein „weiteres Zurückweichen des Neubaus zwischen Haus 7 und 8 wünschenswert“, zudem könnte lt. Landesamt für

Denkmalpflege die Verlagerung von Stellplätzen in die geplante Tiefgarage den Charakter der Anlage erhalten. Darüber hinaus wäre es „aus denkmalfachlicher Sicht wünschenswert, ein öffentliches Wegerecht im Verlauf der St. Jürgen Straße innerhalb der historischen Einzäunung festzusetzen“ (Landesamt für Denkmalpflege 2015).

Bewertung:

Mit den Festsetzungen des B-Planes 2450 wird ein prägender Teil des Altbaumbestandes erhalten bleiben und somit das Landschaftsbild im Grundsatz beibehalten. Teile der historischen Bausubstanz sind als Denkmal geschützt. Die Reminiszenz an ursprüngliche Gewässersysteme könnte im Rahmen der weiteren Freiflächenplanung gestalterisch durch die Einbeziehung des Elements Wasser im Zusammenhang mit der Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt werden. Dies kann eine Anforderung an den Wettbewerb für das öffentliche Grün werden.

Der vorliegende Bebauungsplan „berücksichtigt die denkmalfachlichen Auflagen weitgehend“ und ermöglicht entsprechende Sichtbezüge (Landesamt für Denkmalpflege 2015). Auf einen entsprechenden Schutz der Umgebung der Baudenkmale, v.a. auch des umgebenden Altbaumbestandes ist zu achten. Entsprechend ist im Bereich der Baudenkmale eine angepasste GRZ und GRZ II festgesetzt, die einen Erhalt der Grundstruktur der vorhandenen Ensembles sichert.

3.7 Schutzgut Pflanzen / Baumschutz

Alle vorhandenen Gutachten und Planunterlagen weisen nur auf die besondere Qualität des Altbaumbestandes im Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen hin. Weitere besonders schutzwürdige Pflanzen sind nicht bekannt (siehe auch Kap. 3.2).

Die Grünflächen bestehen überwiegend aus Scherrasen. Unterschlupf für Tiere gibt es nur wenig, da die Ziergehölze regelmäßig geschnitten werden (s. 3.1). So sind die meisten Grünflächen nur von „allgemeiner Bedeutung“ für die Belange von Natur und Umwelt (Lapro 2015: Karte A).

Baumbestand / Baumschutz

Im Plangebiet sind im März 2018 etwa 350 Bäume vorhanden, von denen etwa 330 Bäume geschützt sind. Der Schutzstatus begründet sich nach der Bremischen Baumschutzverordnung (mit entsprechenden Stammumfängen von i.d.R. über 120 cm) oder in der Tatsache, dass die Bäume bereits Ersatzpflanzungen darstellen. 75 Prozent aller im Gebiet vorhandenen Bäume weisen keine Mängel auf.

Die Karte mit der Darstellung der Biotoptypen zeigt auch den Baumbestand, der gutachterlich durch den Sachverständigen Andreas Block-Daniel im Jahr 2011 und aktualisiert in weiteren Begehungen des Referats für Baumschutz im Jahr 2015 festgestellt wurde.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wurden im Plangebiet ca. 370 Bäume kartographiert. Diese sind im Baumbestandsplan vom 22.02.2016 dargestellt, der die Grundlage für die Festsetzungen zum Erhalt der Bäume bildet.

In der Zeit zwischen der öffentlichen Auslegung im Juni/ Juli 2016 und März 2018 wurden ca. 20 Bäume aus Gründen der fehlenden Standsicherheit gefällt. Dafür sind Fällgenehmigungen nach der geltenden Baumschutzverordnung erteilt worden, so dass sich zum Zeitpunkt März 2018 ein Bestand von ca. 350 Bäumen ergibt.

Der Baumbestand (Stand 2016) weist 290 erhaltenswürdige, 17 mit Baumpflegemaßnahmen erhaltenswürdige, 11 bedingt erhaltenswürdige und 49 nicht erhaltenswürdige Bäume sowie 10 Bäume auf angrenzenden privaten Grundstücken auf (siehe Plandarstellung Bestand). Von den ca. 370 Bäumen können insgesamt 128 Bäume aufgrund ihrer Lage und ihres Zustandes sicher erhalten werden. Der Bebauungsplan setzt davon ca. 80 % als zu erhalten fest. Bei den anderen Bäumen handelt es sich um Bäume, die z.B. eine geringe Größe oder eine nicht geschützte Art aufweisen und deren Erhalt im Rahmen der weiteren Planung noch einmal geprüft werden soll. 14 eigentlich erhaltenswürdige Bäume sind nicht verkehrssicher und damit zu entfernen. Bei 37 Bäumen überschneidet sich die Baumkrone mit geplanten Gebäuden und Verkehrsflächen. Diese werden als Grenzfälle im weiteren Baugeschehen genau beobachtet und sollen durch Maßnahmen des Baumschutzes möglichst erhalten werden. Ca. 200 Bäume werden im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen gefällt, davon sind ca. 20 Bäume ohne Schutzstatus. Dies ist vor allem spontaner Gehölzaufwuchs im Bereich des Bunkers Friedrich-Karl-Str. und angrenzender Entsorgungsflächen des Klinikums Mitte im Südosten des Plangebietes.

Aufgrund einer ersten Einschätzung zu den festzusetzenden Ersatzpflanzungen für den geschützten Baumbestand wird von einer Zahl von ca. 300 neuen Bäumen ausgegangen. Etwa 95 neue Baumstandorte sind im städtebaulichen Entwurf dargestellt, weitere Suchräume für Baumneupflanzungen stellt der Grünordnungsplan in Vorbereitung der weiteren Freiflächenplanungen dar.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 2450 listet zudem wesentliche Maßnahmen zum Baumschutz während der Bauzeit auf, zu denen vor allem der Schutz des gesamten durchwurzelten Traufbereichs eines Baumes gegen Lagern, Abgraben, Verdichtung oder Überbauung, die Sicherung des Traufbereichs durch einen festen (Holz-) Bauzaun und eine baubegleitende Überwachung des Baumschutzes gehören.

Den weiterführenden relevanten Bestimmungen der § 44 Bundesnaturschutzgesetz und den §§ 19 und 20 Bremisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 27. April 2010 sowie der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (vom 5 Dezember 2002, bzw. Juli 2009) ist Folge zu leisten. Alle Arbeiten im Bereich der vorhandenen Altbäume (Lagern, Stamm- und Wurzelschutz, Pflegemaßnahmen wie Kronenreduzierung usw.) sind unter Berücksichtigung der DIN 18920, der RAS-LP sowie der ZTV-Baumpflege der FLL durchzuführen.

Bewertung:

Der Erhalt der prägenden vorhandenen Altbaumsubstanz ist ein wesentlicher Bestandteil der Grünordnung zum Bebauungsplan und des Bebauungsplans selbst. Ein wesentlicher Teil der erhaltenswerten und standortprägenden Altbaumbestände ist im Bebauungsplan 2450 über standörtliche Festsetzungen sowie über Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Bäumen, die den Schutzbestimmungen unterliegen gesichert. Gleichzeitig ist für

alle Altbäume bei entsprechendem Stammumfang (je nach Art) der Schutz der Bremischen Baumschutzverordnung wirksam.

Durch den Erhalt und die Weiterentwicklung des Großbaumbestands sowie durch die Anlage strukturreicher Grünflächen ist die Voraussetzung für die Ansiedlung eines breiten Artenspektrums an Pflanzen geschaffen.

3.8 Schutzgut Mensch und Erholung

In der Umgebung des Plangebiets ist das Erholungsangebot in Form öffentlich zugänglicher Grünanlagen oder „erlebniswirksamer Einzelstrukturen“ sehr begrenzt. Kleinere Grünanlagen sind in erreichbarer Nähe kaum vorzufinden (vgl. Lapro 2015: Karte F). Insgesamt ist die Grünversorgung im Ortsteil Hulsberg „niedrig“ sowie in den angrenzenden Ortsteilen im Süden „mittel“ bis „sehr niedrig“ im Norden (Lapro 2015: Textkarte 3.6-1; nach UBB 2011). Allerdings befindet sich bereits in rund 1000 m Entfernung der Osterdeich als großzügiger und hochwertiger Landschafts- und Erholungsraum an der Weser.

Mit dem Quartiersplatz und den grünen Achsen durch das Plangebiet soll die Erholungsqualität des öffentlichen Freiraumes aufgewertet und nicht nur für die zukünftigen Bewohner/innen des Neuen Hulsberg-Viertels attraktiv gemacht werden. Damit wird das ausdrückliche Ziel des Landschaftsprogramms Bremen für das Klinikareal weiter entwickelt. Es werden die „Grünstrukturen mit hoher Bedeutung für das Freiraumerleben“ (Lapro 2015: Anhang C, Plan 2 „Maßnahmen Erholung und Landschaftserleben“) des derzeitigen Areals des Klinikums Mitte zu noch stärker erlebbaren öffentlichen Freiräumen mit differenzierten Nutzungsangeboten und ergänzenden öffentlich zugänglichen Freiräumen auf privatem Grund entwickelt.

Für das Erholungspotential sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet spielt Lärm eine zentrale Rolle. Lärm kann nicht nur die Erholung beeinträchtigen, sondern bei dauerhaft hoher Einwirkung auch zu Gesundheitsschädigungen führen. Das Plangebiet ist mit Lärmquellen umgeben, die unterschiedlich hohe Schallimmissionen aufweisen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt die Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen und zur Sicherstellung, dass die geplanten gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Vorbelastungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten, wurden die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden die Beurteilungspegel sowohl tags als auch nachts ermittelt und in Form von Rasterlärmkarten dargestellt.

Im Tagesabschnitt (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) werden aus der Zusatzbelastung die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und für Misch- und Kerngebiete von 60 dB(A) tags an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten. An den Immissionsorten wird sogar teilweise dem Relevanzkriterium der TA Lärm (mindestens 6 dB(A) unterhalb des geltenden Immissionsrichtwertes) entsprochen. An diesen Immissionsorten kann auf eine Berücksichtigung der Vorbelastung verzichtet werden. An den Immissionsorten, an denen das Relevanzkriterium nicht eingehalten wird, ist festzustellen, dass ohne Berücksichtigung der Start- und Landevorgänge des Hubschraubers aus der Gesamtbelastung die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der Start- und Landevorgänge des Hubschraubers (Dach von Haus 1) werden am Tag die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und für Misch- und Kerngebiete von 60 dB(A) tags an den maßgebenden Immissionsorten überwiegend überschritten. Die Überschreitungen sind dabei ausschließlich auf die Start- und Landevorgänge des Hubschraubers zurückzuführen.

Innerhalb des Plangebietes zeigt sich, dass ohne Berücksichtigung des Hubschraubers die geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sowie die geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Die über den Tag verteilt auftretenden kurzzeitigen Geräuschereignisse durch Start- und Landevorgänge des Hubschraubers auf dem Dach von Haus 1 des Klinikums liegen von den nächstgelegenen Plangebietsgrenzen jedoch ausreichend weit entfernt, so dass die geltenden Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschritten werden. Im Nachtzeitraum werden die geltenden Immissionsrichtwerte teilweise um mehr als 20 dB(A) überschritten. Darüber hinaus ist jedoch zu beachten, dass es sich bei dem Landeplatz um einen Sonderlandeplatz handelt, der ausschließlich zur Durchführung von medizinischen Hubschrauber- Noteinsätzen (HEMS) und von sonstigen Transporten von kranken oder verletzten Personen, medizinischem Personal oder Gerät dient. Die Hubschrauberflüge dienen somit der Abwehr von Gefahren und dürfen gemäß der Ausnahmeregelung für Notsituationen (TA Lärm, Nummer 7.1) die geltenden Immissionsrichtwerte überschreiten. Zum Schutz der Nachbarschaft, insbesondere im Nachtzeitraum, wurden zudem in der Genehmigung für den Hubschrauber-Sonderlandeplatz die Betriebszeiten beschränkt. Im Zeitraum von 20.00 Uhr bis 8.00 Uhr sowie an Wochenenden und Feiertagen von 00.00 Uhr bis 24.00 Uhr dürfen Starts und Landungen ausschließlich im Rahmen von medizinischen Hubschrauber-Not- (HEMS-) Einsätzen durchgeführt werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung verträglich sind.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten

berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden von der Stadt Bremen (Prognose-Horizont 2025) zur Verfügung gestellt. Für die Straße Am Hulsberg wurden die Belastungen analog der Straße Am Schwarzen Meer angesetzt. Die Verkehrserzeugung aus dem Klinikum und dem Plangebiet wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2025) wurden von der Deutschen Bahn AG, Systemverbund Bahn – Umweltschutz Berlin zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der SCHALL 03 für den Schienenverkehrslärm. Aufgrund einer aktuellen Gesetzesänderung (Mitte Dezember 2014) hat die Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege gemäß aktueller SCHALL 03 (Stand Dezember 2014) zu erfolgen. Die Neuerungen umfassen nicht nur den Wegfall des Schienenbonus für Eisenbahnen ab 2015 bzw. für Straßenbahnen für 2019 sondern auch andere Eingangsdaten zur Berechnung der Emissionspegel sowie eine geänderte Methodik zur Ausbreitungsrechnung.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangebietes sind im Kreuzungsbereich der Bismarckstraße / Friedrich-Karl-Straße Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts zu erwarten. Im straßennahen Bereich der Sankt-Jürgen-Straße und der Straße Am Schwarzen Meer werden Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts erreicht.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags werden in weiten Teilen des Plangebietes, die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts werden teilweise eingehalten.

Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete überwiegend eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird überschritten.

Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird im Kreuzungsbereich der Bismarckstraße / Friedrich-Karl-Straße, im straßennahen Bereich parallel entlang der Sankt-Jürgen-Straße und im straßennahen Bereich parallel entlang der Straße Am Schwarzen Meer überschritten.

Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts wird innerhalb der geplanten Mischgebiete teilweise nicht eingehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an den umliegenden Straßen überwiegend aus Belegenheitsgründen und der Erschließung der Grundstücke nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

Innerhalb der Mischgebiete im Norden des Plangeltungsbereiches wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung Bismarckstraße überwiegend überschritten.

Westlich der Friedrich-Karl-Straße wird innerhalb der Mischgebiete im Osten des Plangeltungsbereiches der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche im straßennahen Bereich der Friedrich-Karl-Straße überschritten.

Innerhalb der Mischgebiete im Westen und im Süden des Plangeltungsbereiches wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung Sankt-Jürgen-Straße bzw. in Richtung der Straße Am Schwarzen Meer überschritten.

Für die allgemeinen Wohngebiete ist festzustellen, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche teilweise eingehalten wird.

Zum Schutz vor Immissionen werden im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 25).

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Inneren des Plangebiets durch eine lärmabschirmende Bebauung an den Rändern geschaffen werden. Eine geschlossene, mehrgeschossige Straßenrandbebauung kann die Beschallung im Inneren um bis zu 20 dB(A) reduzieren (SUBV 2012: 5). Passiver Schallschutz und eine entsprechende Grundrissgestaltung (Anordnung von schützenswerten Nutzungen zur lärmabgewandten Seite) können dies ergänzen. Lediglich an den Übergängen der Straßeneinmündungen und der grünen Achsen, die die gewünschte Verbindung zu den umliegenden Quartieren darstellen, kann Lärm in einem geringen Maße in das Quartiersinnere eindringen. Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen die geltenden Orientierungswerte überschritten werden, auszuschließen oder auf der lärm- bzw. straßenabgewandten Seite der Gebäude auszuführen. In Teilbereichen sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Der Bebauungsplan trifft dazu in den textlichen Festsetzungen detaillierte Regelungen.

Bewertung:

Mit den geplanten Frei- und Grünflächen im Neuen Hulsberg-Viertel wird im gesamten Ortsteil ein großer Mehrwert für die Erholung geschaffen. Mit den grünen Achsen und den verkehrsberuhigten Straßenräumen werden zudem, entsprechend den Zielen des Landschaftsprogramms, „Wegeverbindungen“ in und durch das neu entstehende Wohngebiet (Lapro 2015: 339) sowie eine Vernetzung mit den umliegenden Quartieren geschaffen.

Eine starke Verlärmung des Quartiersinnenbereichs ist nicht zu erwarten. Insbesondere die Grüne Mitte kann die Funktion einer ruhigen Stadtoase erfüllen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die in straßenbegleitenden Baublöcken angelegten Gebäude, eine lärmsensible Grundrissgestaltung und passiven Schallschutz vor Lärm geschützt werden. Zudem kann die Reduzierung des ruhenden und fließenden Verkehrs durch gute Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs sowie Car-Sharing-Angebote eine Zunahme des Verkehrslärms im Gebiet in Grenzen halten.

3.9 Klimaanpassungsmaßnahmen

Auch in Bremen wird sich der Klimawandel in den kommenden Jahren bemerkbar machen. „Die Ergebnisse der für die Unterweserregion vorliegenden Klimaprojektionen (BIO-CONSULT 2010) geben erste Hinweise auf Art und Intensität einer möglichen Klimaänderung“ (Lapro 2015: 82). „Der bedeutendste Effekt des Klimawandels für den städtischen Raum betrifft den Wärmehaushalt. Gegenüber einer freien Landschaft, in der das Klima von natürlichen Gegebenheiten abhängig ist, also beispielsweise die Vegetation Schatten spendet und mit Verdunstungsleistung die Luft abkühlen kann, führt in der Stadt die Bebauungsstruktur, die Flächenversiegelung und der geringere Vegetationsbestand (…) zu einer Aufheizung“ (Lapro 2015: 83). Zudem „[werden] vermehrte Starkregenereignisse aufgrund des hohen Anteils der versiegelten Flächen im städtischen Bereich zu Problemen führen“ (Lapro 2015: 83).

Laut Flächennutzungsplan der Stadt Bremen bietet das Plangebiet „Entwicklungspotenziale zur Anpassung an den Klimawandel“ (FNP: Beiplan Nr. 16). Es handelt sich um einen „Bereich besonderer Bedeutung für die Wasserretention und den vorsorgenden Umgang mit Niederschlagswasser“ (Begründung zum FNP: 125).

Im Klimaanpassungsprogramm Bremen (KLAS) ist festgelegt, dass innerhalb der Regenwasserbewirtschaftung diejenigen Maßnahmen höchste Priorität genießen, welche Abflüsse vermeiden oder mindern. Maßnahmen dafür können eine Minimierung der versiegelten Fläche und zum anderen der Einsatz wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen sowie Dachbegrünungen sein (Merkblatt für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung (SUBV 2015): 17).

Wichtig ist die dezentrale, oberirdische Sammlung, Speicherung, Verdunstung und/oder Ableitung von Regenwasser in Oberflächengewässer, welche die Kanalisation entlastet und das lokale Kleinklima verbessert. Bei Starkregenereignissen können damit Engpässe in der Kanalisation vermieden werden. Bei beengten Verhältnissen sollen Flächen gezielt mehrfach genutzt werden.

Eine Konzeption zur Entwässerung des Gebietes ist weiter zu bearbeiten. Durch den Bebauungsplan 2450 wird festgesetzt, dass Freiflächen der Baufelder wasserdurchlässig zu gestalten sind und anfallendes Niederschlagswasser im jeweiligen Baugebiet versickert werden soll.

Grundsätzlich ist die Nutzung regenerativer Energien zu fördern. Eine Anlage von flachgeothermischen Installationen ist im Plangebiet hydrogeologisch möglich.

Bewertung:

Mit der Erhöhung des Anteils von Frei- und Grünflächen und mit den oben aufgezeigten Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen und Ableitung von Regenwasser sowie den bereits unter den Punkten Bioklima (3.5.) und Wasser (3.4.) angesprochenen Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und –retention sowie Dachbegrünung (Verdunstungsmöglichkeit) werden die Auswirkungen des Klimawandels in der Neuplanung des Quartiers berücksichtigt.

3.10. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt 3.1 bis 3.9. hinaus nicht bekannt.

4. Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

4.1. Eingriffsbeschreibung

Gemäß §1a (3) Satz 6 BauGB ist für die Änderung des Bebauungsplanes kein Ausgleich erforderlich, soweit die Eingriffe bereits erfolgt sind bzw. durch geltendes Baurecht zulässig waren. Durch die Flächenbilanz im GRZ-Vergleich (Tabelle 3) ist nachgewiesen, dass die Eingriffe vorliegend bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren, so dass ein Ausgleich für Eingriffe im Gebiet des Bebauungsplans 2450 nicht erforderlich ist.

4.2. Vermeidung und Minimierung

- Grundsätzlich wird durch die Wiederverwendung und Umnutzung der bereits im Bestand bebauten Krankenhausflächen dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Primat der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.
- Durch die Neuanlage naturnaher privater und öffentlicher Freiflächen auf der Basis eines grünordnerischen Gestaltungskonzeptes unter Berücksichtigung von Artenvielfalt und Klimaanpassungsstrategien werden wichtige Funktionen der Schutzgüter nach Naturschutzgesetz erhalten. Dazu trägt auch der Erhalt eines wesentlichen Teils des erhaltenswürdigen Baumbestands bei, der teilweise durch Planzeichen festgesetzt und im Übrigen durch die Baumschutzverordnung geschützt ist.
- Durch extensive wie intensive Maßnahmen der Dachbegrünung kann der Anteil von versiegelten Flächen, der Anfall von schnell abzuleitendem Oberflächenwasser sowie ein negativer Einfluss auf die klimatischen Bedingungen im Gebiet minimiert werden.
- Eingriffsmindernd wirkt sich die Festsetzung bezüglich der Grundfläche aus, mit der die nach BauNVO zulässige Überschreitung für bestimmte Anlagen auf 25 % der zulässigen Grundfläche begrenzt wird.
- Zur Minimierung des Eingriffs dient die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für den Wegebau auf öffentlichen und privaten Grünflächen (wassergebundene Decken).

Darüber hinaus sind während der Bauphase Maßnahmen der Eingriffsminimierung und Maßnahmen der Eingriffsvermeidung zu ergreifen.

- Für den Artenschutz lässt sich bei Gebäudeabriss und Umbau/Sanierung nicht ausschließen, dass einzelne Individuen ihre Quartiere verlieren, dies ist „jedoch in der Praxis kaum prüfbar oder vermeidbar“ (IBL 2012: 15). Der vollständige Verlust von Quartieren für Fledermäuse kann vermieden werden, indem neue Quartiersmöglichkeiten geschaffen werden, „z.B. durch Aussparung eines Teils Dachbodens von der Sanierung sowie Erhalt/Neuanlage von Einflugöffnungen“ (IBL 2012: 15). Der Eingriff kann minimiert werden, in dem frühzeitig vor Maßnahmenbeginn für die artenschutzrelevanten Altbäume geprüft wird, ob hier Quartiere tatsächlich vorhanden sind und ggf. noch einmal die Eingriffe räumlich angepasst werden.

- Arbeiten wie Gebäudeabriss, Gebäudesanierung oder Baumfällungen können nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zum Verlust von Nestern und Höhlen führen (Beschädigungsverbot), was insbesondere in der Brutzeit zum Verlust der Fortpflanzungsstätte führt und damit das Brutgeschäft zerstört. „Um die Erfüllung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes der Tötung i.S. des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) zu vermeiden, wird grundsätzlich empfohlen, entsprechende Arbeiten außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen“ (IBL 2012: 16). Wenn sich die Arbeiten auf einzelne Gebäude oder Bäume beschränken, können besetzte Nester/Höhlen abgesucht werden, um den Verbotstatbestand der Tötung während der Brutzeit auszuschließen.
- Zur Vermeidung der Inanspruchnahme von durch Baumaßnahmen nicht unmittelbar betroffenen Bereichen soll eine frühzeitige Abstimmung von Trassen, Leitungen und Baustraßen berücksichtigt werden.
- Durch extensive wie intensive Maßnahmen der Dachbegrünung kann der Anteil versiegelter Flächen, der Anfall von schnell abzuleitendem Oberflächenwasser sowie ein negativer Einfluss auf die klimatischen Bedingungen im Gebiet minimiert werden.
- Insbesondere die Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen für den Altbaumbestand bei allen Baumaßnahmen (Schutz der Kronentraufe, Wurzelschutz, Vermeidung von zu dichter Bebauung oder Überbauung mit Nebenanlagen, u.a.m., siehe auch Grünordnungsplan Kapitel 6.2.), aber auch die Berücksichtigung des Gebotes zum möglichst minimierten Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser im Rahmen der Bautätigkeit tragen zur Minimierung des Eingriffs bis hin zur Vermeidung von weiteren Baumfällungen bei. Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen sollte in städtebaulichen Verträgen gesichert werden.
- Für den Baumschutz (Altbäume) während der Baumaßnahme und für die Neuanpflanzung von Jungbäumen und deren Schutz während der Baumaßnahme sollte eine baubegleitende Baumschutzkontrolle ähnlich der SiGeKo für das Gesamtgebiet eingerichtet werden.
- Zu Vermeidung von Eingriffen in den Bodenhaushalt sollte Boden getrennt nach Oberboden und Unterboden gelagert und entsprechend wieder geschichtet lagenweise eingebaut werden.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan 2450 wird die Nachnutzung der frei werdenden Gebäude und Flächen des Klinikums Mitte im Rahmen der Innentwicklung für Wohnungsbau und nicht störendes Gewerbe begründet. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Geltungsbereich voraussichtlich nicht mehr genutzt oder einer anderen Nachnutzung zugeführt werden.

Zur Ermittlung von Planungsalternativen für die angestrebte städtebauliche Zielsetzung einer Innenentwicklung für Wohnbebauung wurde im Jahr 2013 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Der Siegerentwurf des Büros Lorenzen in Kooperation mit relais Landschaftsarchitekten weist aus Sicht des Preisgerichts das ausgewogenste Verhältnis zwischen einer der integrierten Lage angemessenen baulichen Dichte und qualitativ hochwertigen Freiräumen und Grünflächen auf. Besonders beachtet wurde in dem prämierten Wettbewerbsbeitrag, dass der vorhandene Baumbestand integriert und so in vielen Fällen erhalten werden kann.

6. 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.

Im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden gelangen erhebliche, nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen diesen zur Kenntnis.

Im Kapitel 4.2. sind darüber hinaus Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung genannt, die entsprechend zu begleiten oder im weiteren Verfahren anzuregen bzw. in städtebaulichen Verträgen o.ä. festzulegen sind.

7. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung sind die „Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2007“ sowie die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen des BauGB.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf. Der Umweltbericht konnte auf zahlreiche Gutachten und planerische Grundlagen sowie auf einen eigens für den Bebauungsplan 2450 erstellten Grünordnungsplan zurückgreifen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung gemäß § 2a Abs. 3 BauGB

Grundsätzlich wird durch die Wiederverwendung und Umnutzung des bereits im Bestand bebauten Krankenhausareals im Rahmen des Bebauungsplanes 2450 dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Der notwendige Bedarf an

Wohnraum wird im Rahmen der Innenentwicklung umgesetzt und nutzt vorhandene Infrastruktur in integrierter Lage im Stadtteil.

Die Flächen sind vor allem aufgrund ihrer bereits bestehenden Baurechte sowie der Lage im bebauten Kontext im Sinne der Innenentwicklung für die geplante städtebauliche Konzeption der Wohnbebauung als Folgenutzung für das Krankenhausareal geeignet. Die bestehende Umweltsituation wird dadurch nicht negativ beeinflusst. Ein besonderer Schutzbedarf ist für die natürlichen Schutzgüter im Plangebiet nicht feststellbar.

Die bestehende Beeinträchtigung vor allem für das Schutzgut Boden und Wasser durch Bebauung und Versiegelung wird durch die vorliegende städtebauliche und grünordnerische Konzeption insgesamt verbessert. Der Eingriffsumfang wird gegenüber dem geltenden Planungsrecht verringert (siehe Flächenbilanz). Insbesondere die zentrale Grünfläche und die grünen Finger sorgen für guten Luftaustausch und fördern durch Versickerungsmöglichkeiten die Grundwasserneubildung.

Vor allem der Schutz des Altbaumbestandes und die Anlage einer nachwachsenden jungen Baumgeneration gewährleistet eine nachhaltig verbesserte Freiraumqualität. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Erholungswerts ist daher nicht zu erwarten. Vielmehr werden sich mit dem Erhalt der Altbaumstrukturen, den neuen Baumpflanzungen und der neuen Bebauung verbesserte Raum- und Erlebnisqualitäten des Freiraums ergeben.

Mit der geplanten Bebauung geht eine erhebliche Reduzierung der Verkehrsflächen auch zugunsten nutzbarer Freiräume einher. Damit ist eine bessere Versorgung des Quartiers und der umgebenden Quartiere mit nutzbaren multifunktionalen Freiräumen zu erwarten, nicht zuletzt für Bewegung und Kinderspiel im häuslichen Umfeld.

Durch den erhöhten Freiflächenanteil, durch Maßnahmen der Dachbegrünung und der Regenwasserrückhaltung sowie der Oberflächenwasserversickerung kann von einer Verbesserung des lokalen Bioklimas ausgegangen werden.

Durch die Herstellung nahezu geschlossener Blockinnenräume und durch bauliche Maßnahmen des Schallschutzes wird gewährleistet, dass die Bewohnerinnen und Bewohner durch den Lärm der umgebenden Straßen nicht beeinträchtigt werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans 2450 in Verbindung mit dem Grünordnungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter begründet werden, dass sich vielmehr die Qualität der Grünfunktionen und ihrer Wechselwirkungen im Sinne der „Grünschraffur“ des Flächennutzungsplans insgesamt verbessert. Damit ist das mit dem Bebauungsplan 2450 entstehende Neue Hulsberg-Viertel eine insgesamt die Umweltbelange positiv beeinflussende städtebauliche Konzeption der Innenentwicklung in Bremen.

Anhang / Literatur

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-/Geräuschimmissionen vom 19. August 1970. Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG) in der Fassung vom 19. April 2006 (Brem.GBl. S. 211), Sa BremR 790–a–1. Zuletzt geändert durch Art. 4 Bremisches Bundesnaturschutz-Ausführungsgesetz vom 27.4.2010 (Brem.GBl. S. 315).

Bremisches Wassergesetz (BremWG) vom 12. April 2011 (Brem.GBl. S. 262) Sa BremR 2180–a–1. Zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. von Zuständigkeiten im Hafenbereich vom 23. 4. 2013 (Brem.GBl. S. 131).

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Bremen e.V.: Baumschutz in Baugebieten verbessern. Wie können (Alt-) Baumbestände beim Bau von Siedlungen erhalten und langfristig gesichert werden?

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr Bremen (2005): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 22a BremNatSchG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand April 2005.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (2012): Stellungnahme Immissionen (Lärm und Erschütterungen) im Bereich des Klinikums Bremen Mitte.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (2015): Flächennutzungsplan Bremen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (2015): Merkblatt für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (2015): Neues Hulsberg-Viertel. Bebauungsplan 2450. Entwurf Stand 22.01.2015.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (27.02.2014): Protokoll: Entwässerungskonzept Neues Hulsberg-Viertel.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (Hrsg.) (2015): Neuaufstellung des Landschaftsprogramms. Teil Stadtgemeinde Bremen. Entwurf 10.12.2014 mit Austauschseiten vom 15.01.2015.

Ernst/Zinkahn/Bielenberg (2006): Kommentar zum Baugesetzbuch.

Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL): ZTV-Baumpflege.

Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) (2010): Empfehlungen für Baumpflanzungen. Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate. Ausgabe 2010.

Geologischer Dienst für Bremen (2015): Bewertung der Flächen des Hulsbergviertels zur Versickerung von Regenwasser.

Gralle & Partner (2012): Nachhaltiges Wasserver- und Entsorgungskonzept „Neues Hulsbergviertel“, Erläuterungsbericht.

Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & co.KG (Hrsg.) (2015): Neues Hulsberg-Viertel.

IBL Umweltplanung GmbH (2012): Freimachflächen Klinikum Bremen-Mitte (Neues Hulsberg-Viertel). Untersuchung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermaus- und Vogelarten.

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Block-Daniel (2011): Baumbestands- und Grünflächenplan. Freimachflächen Klinikum Bremen-Mitte. (Neues Hulsberg Viertel).

Ingenieurbüro für Altlasten und Bbodenschutz (ifab) (2007): Historische Recherche und Orientierende Untersuchung bezüglich schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten im Bereich des Babauungsplangebiets 2364 in Bremen - Östliche Vorstadt.

Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz (ifab) (2012): Historische Recherche und Orientierende Untersuchung von potenziellen schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten in einem Teilbereich des Geländes Klinikum Bremen-Mitte in Bremen-Östliche Vorstadt.

Institut für Landschaftspflege und Naturschutz (1998): Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen (Fortschreibung des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr 2006).

LAIRM Consult GmbH (2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 2450 der Freien Hansestadt Bremen. Stand 12. März 2015.

Landesamt für Denkmalpflege (2015): Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Bebauungsplan 2450 für ein Gebiet in Bremen – Östliche Vorstadt. „Neues Hulsberg-Viertel“. (Stellungnahme).

Landeshauptstadt München (2012): Dachlandschaften gemeinschaftlich nutzbar.

Lorenzen Architekten GmbH/relais Landschaftsarchitekten BDLA/ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung (2015): Städtebaulicher Rahmenplan Neues Hulsberg-Viertel.

Neues Hulsberg Viertel. Städtebauliches Gutachterverfahren. Jury am 12.Januar 2013. Protokoll der Jury.

Neues Hulsberg-Viertel. Städtebauliches Gutachterverfahren. Vorprüfung Freiraumplanung der eingereichten städtebaulichen Entwürfe am 21.12.2012 im Büro Hübschen.

Richtlinie 79/409/EWG ("EU-Vogelschutzrichtlinie") des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten in der Fassung vom 2. April. Zuletzt geändert durch Richtlinie (2009/147/EG) vom 30. November 2009.

Richtlinie 92/43/EWG ("FFH-Richtlinie") des Rates der Europäischen Union vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Zuletzt geändert durch 13. Mai 2013.

Umweltbundesamt (Hrsg.) (2015): Baulärm. Text abrufbar unter http://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/nachbarschaftslaerm-laerm-von-anlagen/baulaerm (abgerufen am 28.09.2015).

Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung vom 23. Juni 2009) (BremGBl. S. 223).

Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) vom 5. Dezember 2002, Brem.GBl. S. 647, ber. 2009 S. 298, Sa BremR 790-a-6. Zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 9 G zur Änd. von bau- und enteignungsrechtlichen Vorschriften sowie der BaumschutzVO vom 27. 5. 2014 (Brem.GBl. S. 263).



LEGENDE

BIOTOPTYPEN

gemäß Kartierschlüssel für Bremen

- TFZ, Pflaster/Betonplatten, 24.528 m²
- TFB, Beton (großflächig gegossen), 14.514 m²
- TFK, Schotterfläche, 10.178 m²
- TFS, Natursteinpflaster, 37 m²
- GRA, Scherrasen, 25.623 m²
- GRT, Trittrasen, 686 m²
- PZ, Abstandsgrün, 6.363 m²
- PSZ, Spielfläche, 1.846 m²
- BZ, Ziergehölze, 5.451 m²
- BZE, Ziergehölze heimisch, 1.448 m²
- BZN, Ziergehölze nicht heimisch, 232 m²
- BZH, Zierhecke, 95 m²
- PAI, intensiv gepflegter Park, 1.200 m²
- Umgrenzung B-Plan Gebiet 2450

BAUMBESTAND

nachrichtlich übernommen aus "Rahmenplan Neues Hulsberg-Viertel"
Auftraggeber: GEG - Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen Mitte GmbH
Stand 07.01.2016

- erhaltenswürdig ohne Baumpflegemaßnahmen, 290 Bäume
- erhaltenswürdig mit Baumpflegemaßnahmen, 17 Bäume
- bedingt erhaltenswürdig, 11 Bäume
- nicht erhaltenswürdig, 49 Bäume
- Bäume auf privatem Grundstück, 10 Bäume
- A — Artenschutzbelange, 17 Bäume

Insgesamt im Plangebiet: ca. 370 Bäume

Projekt

Grünordnungsplan Neues Hulsberg-Viertel

Auftraggeber

Freie Hansestadt Bremen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Plan

01 Biotoptypen und Baumbestand

Maßstab
M 1:1000 (DIN A1)

Bearbeitung
th, kp, jr, li, bb

Datum
22.02.2016

p+t PLANUNG FORSCHUNG LANDSCHAFT · STADT · FREIRAUM
protze+theiling GbR
Am Hulsberg 23 | 28205 Bremen
Tel 0421-178 647-70 | Fax -69
post@pt-planung.de | pt-planung.de