

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

Bebauungsplan 2475
für ein Gebiet in Bremen - Vahr, August-Bebel-Allee 176,
zwischen August-Bebel-Allee 158-196 und südlich des Clubs zur Vahr
(Bearbeitungsstand: 05.07.2017)

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das ca. 6.000 m² große Plangebiet im Stadtteil Vahr ist im geltenden Bebauungsplan 758 als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen und wurde bisher auch so genutzt. Eigentümerin ist die Stadtgemeinde Bremen. Aufgrund einer im Jahr 2016 durchgeführten Standortanalyse (als Anlage beigefügt) wurde die Fläche des sog. „Ampelspielplatzes“ als geeignet befunden, dort eine Kindertagesstätte zu errichten, um dem hohen Bedarf an Kindergartenplätzen im Ortsteil Rechnung zu tragen. Nach dem geltenden Planungsrecht ist jedoch ein derartiges Bauvorhaben nicht zulässig.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“).

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum Bebauungsplan 2475 wurde vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr am 5. Dezember 2016 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Änderungen in den grundsätzlichen Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

Stellungnahmen anlässlich der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum Bebauungsplan 2475 wurde eine schriftliche Stellungnahme von Anwohnern vorgebracht. Die Stellungnahme ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Die Behandlung der Einwendung ist in der Behandlung der nachfolgend aufgeführten Petition enthalten.

Petition

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2475 ist eine Petition (Az. S 19/203 vom 18.01.2017) an den Petitionsausschuss der Bremischen Bürgerschaft gerichtet worden. Der Wortlaut der Petition sowie deren Behandlung sind in der beigefügten Anlage enthalten. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird dem Petitionsausschuss das Ergebnis der Deputationsberatung über die Petition mitteilen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, die Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie die Petition zur Kenntnis zu nehmen und deren Behandlung entsprechend der in der Anlage beigefügten Vorschläge zuzustimmen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2475 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan 2475 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung des geplanten Vorhabens entstehen der Stadtgemeinde Bremen Kosten. Nach Schätzung der Standortanalyse wird der Bau der Kindertagesstätte ca. 6 Mio. € kosten. Die Finanzierung der Gebäudeherstellung sowie der durch den Kindergartenbetrieb anfallenden Bewirtschaftungskosten hat die Stadtgemeinde im Rahmen ihres gesetzlichen Auftrages, ein bedarfsgerechtes Angebot an Kinderbetreuungsmöglichkeiten zu schaffen, zu übernehmen. Die erforderlichen Mittel sind bei der Haushaltsaufstellung bereit zu stellen. Über die Finanzierung, Planung und Umsetzung der Maßnahme wird eine gesonderte Befassung der zuständigen Gremien erfolgen. Dieser Bebauungsplan schafft nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

2. Genderprüfung

Die Kindertagesstätte dient der Verbesserung des Kinderbetreuungsangebots im Stadtteil Vahr und richtet sich gleichermaßen an Väter und Mütter. Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

D) Abstimmungen

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

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und der Petition den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2475 für ein Gebiet in Bremen - Vahr, August-Bebel-Allee 176, zwischen August-Bebel-Allee 158 - 196 und südlich des Clubs zur Vahr aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2475 für ein Gebiet in Bremen - Vahr, August-Bebel-Allee 176, zwischen August-Bebel-Allee 158 - 196 und südlich des Clubs zur Vahr (Bearbeitungsstand: 05.07.2017) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2475 für ein Gebiet in Bremen - Vahr, August-Bebel-Allee 176, zwischen August-Bebel-Allee 158 - 196 und südlich des Clubs zur Vahr (Bearbeitungsstand: 05.07.2017) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, den Petitionsausschuss über das Ergebnis der Deputationsbefassung zur Petition S 19/203 zu unterrichten.

Anlagen

- Standortanalyse zur Kindertagesstätte August-Bebel-Allee/Ampelspielplatz
- Entwurf zur Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Bearbeitungsstand: 05.07.2017)
- Begründung zum Bebauungsplan 2475 (Bearbeitungsstand: 05.07.2017)
- Entwurf des Bebauungsplans 2475 (Bearbeitungsstand: 05.07.2017)
- Protokoll der Einwohnerversammlung vom 05.12.2016

Standortanalyse

Maßnahme: **Neubau 8-Gruppen KiTA (als Typenbau)**
Grundstück Gr00894
August- Bebel- Allee 176, 28329 Bremen

Auftraggeber: **Immobilien Bremen**
Anstalt des öffentlichen Rechts
Theodor-Heuss-Allee 14
28215 Bremen

Architekt: **SCHRÖDER**ARCHITEKTEN
Partnerschaft mbB
Michael Schröder Architekt BDA
Tobias Willers Architekt
Schwachhauser Heerstr. 210
28213 Bremen

Index: -
Datum: **18.10.2016**

Angaben zum Grundstück

Lage August- Bebel- Allee 176
Gemarkung Stadt Bremen
Flurstück 12/231
Flur VR214

Bebauungsplan 758 (in der Überarbeitung)
Ausweisung *Öffentlicher Spielplatz* (künftig: Fläche für Gemeinbedarf)
Grundstücksfläche ca. 5.900 qm

01. Allgemeines / Aufgabe

Die Aufgabenstellung umfasst die Analyse des Standortes auf dem Grundstück GR00894, Größe ca. 5.900m², dem sogenannten 'Ampelspielplatz', für die Eignung des gewünschten Raumprogramms sowie einer Kostenannahme für eine 8-Gruppen Einrichtung in Typenbauweise.

02. Raumprogramm

Durch die Senatorin für Kinder und Bildung wurde in 06/2016 ein überarbeitetes Standardraumprogramm für den Bau von Einrichtungen zur Tagesbetreuung von Kindern bis zu 6 Gruppen erarbeitet. Ein Standardraumprogramm für 8 Gruppen liegt nicht vor.

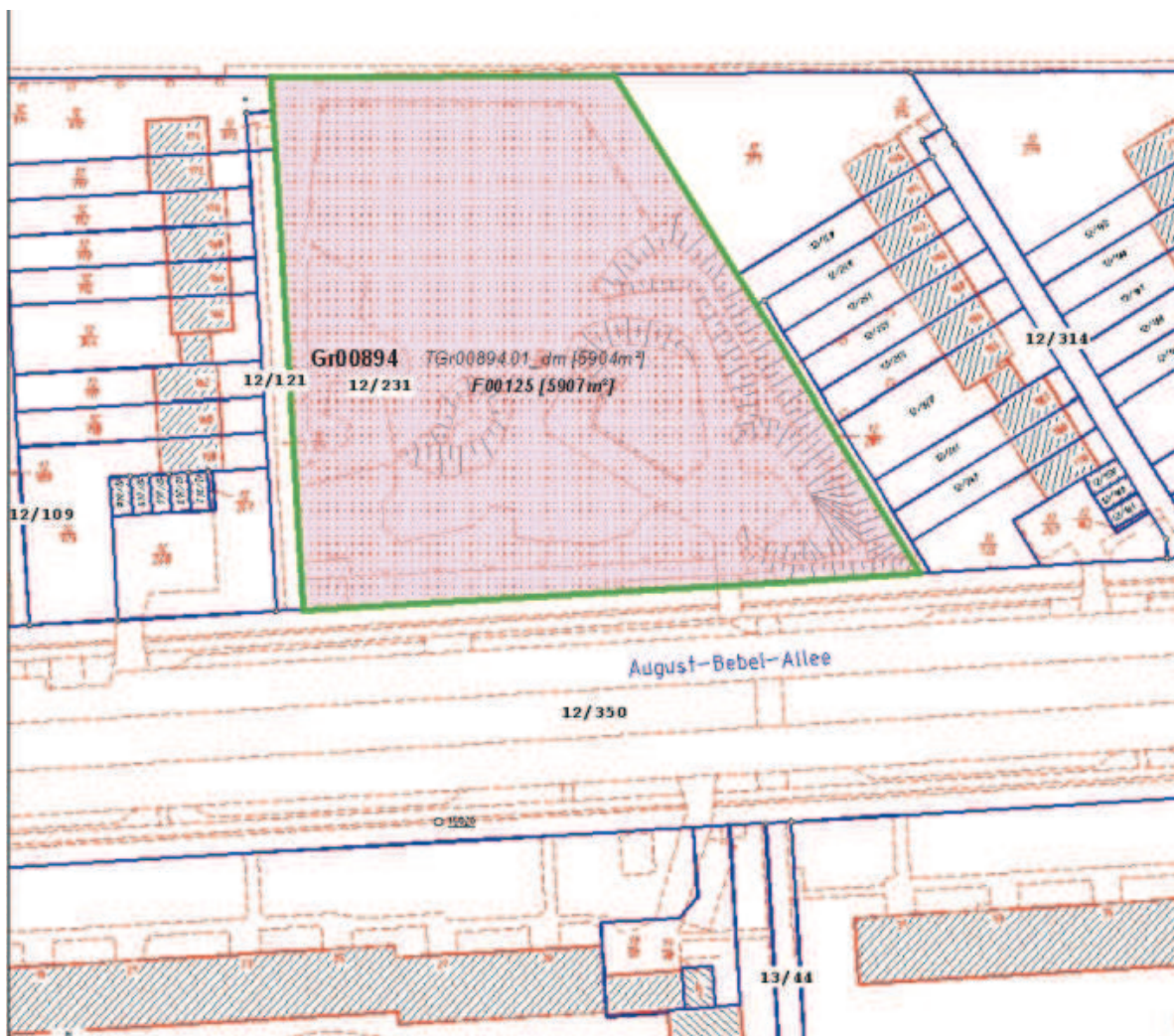
Als Planungsgrundlage für die 8-Gruppen KiTa dient das Auftragschreiben von Kita Bremen vom 31.05.2016 sowie die interne Auftragsübergabe durch Immobilien Bremen vom 01.06.2016.

Dort ist die Option von zwei voneinander getrennten 4-gruppigen Baukörpern in L-Form mit einem eingeschossigen Funktionsgebäude benannt.

Ferner wurde in dem Auftaktgespräch vom 18.07.16 festgelegt das die Planung auf Grundlage der Typenplanung (Corveystraße), hier mit 2 Stk. identischen 4-gruppigen Baukörpern – unabhängig von einem hochgerechneten Standardraumprogramm - erfolgen soll.

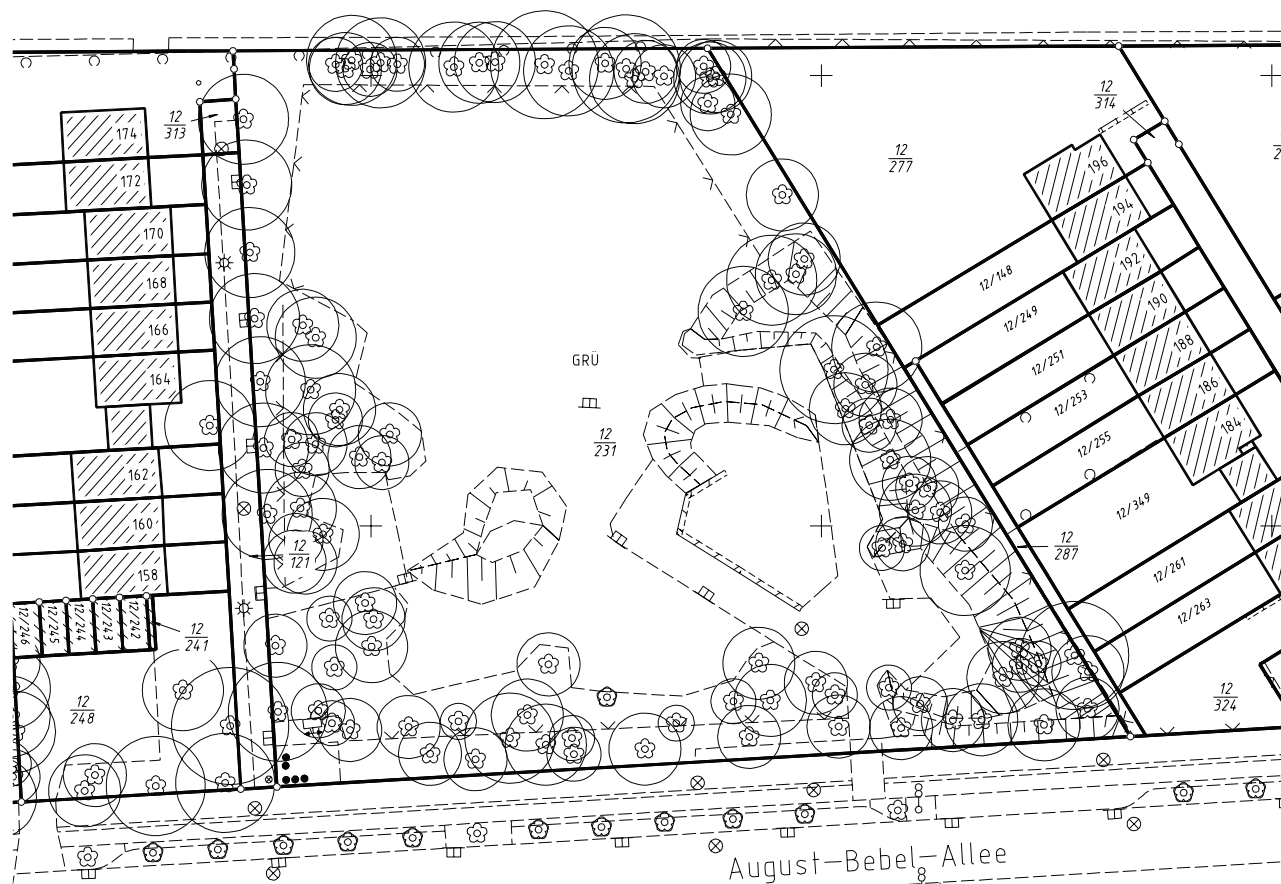
03. Städtebauliche Einordnung

Das Grundstück liegt nördlich der August-Bebel-Allee in der Vahr, Bezirk Ost, und wird im Westen sowie im Osten durch Grundstücke mit Reihenhausbebauung begrenzt. Im Norden grenzt das Plangrundstück an den Golfplatz des Club zur Vahr. Derzeit wird das Grundstück als öffentlicher Spielplatz genutzt. Die Erschließung erfolgt über die August- Bebel- Allee.

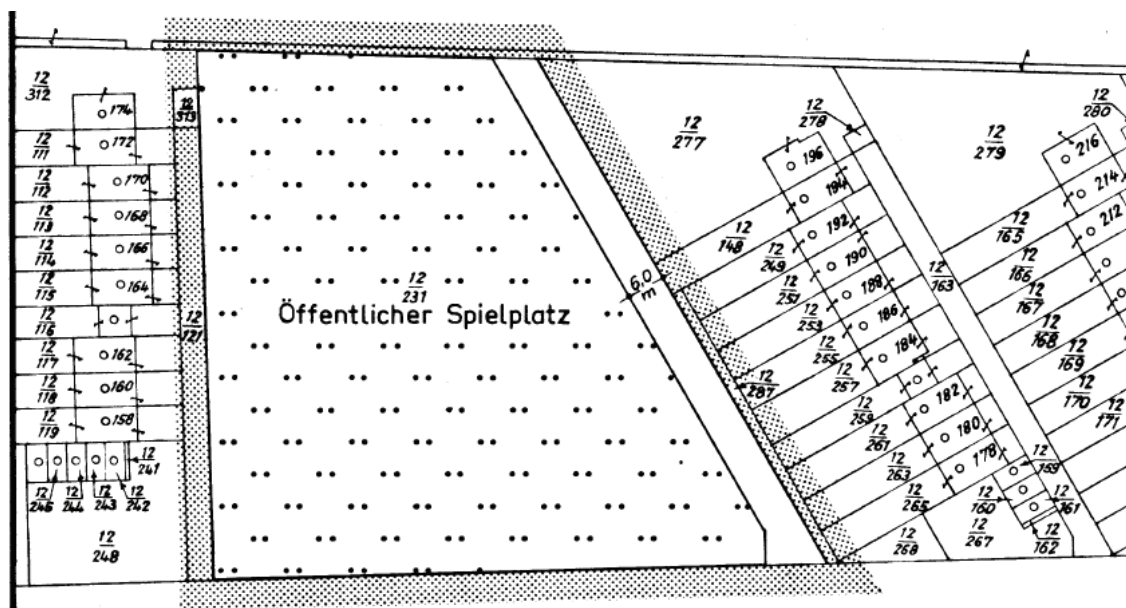


04. Standortmöglichkeiten/ Standortvarianten

Das Grundstück ist durch einen starken Baumbewuchs im Bereich der Grundstücksgrenzen geprägt. Auf der östlichen Grundstücksgrenze ist diese Einfassung durch eine wallartige Aufschüttung ergänzt. An der westlichen Grundstücksgrenze begleitet ein halböffentlicher Fußweg die Grundstücksgrenze.



Im Zuge der Überprüfung von Standortvarianten muss eine zukünftige Zugänglichkeit auf das nördlich gelegene Pachtgrundstück (Golfplatz) über das Plangrundstück berücksichtigt werden. Hierzu dient der im aktuellen Bebauungsplan (wird überarbeitet) abgebildete Weg mit einer Breite von 6m als Planungsvorgabe.



Grundsätzlich sind drei Varianten gegenübergestellt und bewertet worden. Die Abstimmung und Abwägung mit der Stadtplanung erfolgt unter Berücksichtigung unterschiedlicher Kriterien wie;

- > Adressbildung (Erkennbarkeit des Eingangs)
- > funktionale und wirtschaftliche Erschließung (Lage der Stellplatzanlage/ Anlieferung)
- > Umgang mit großer Baumasse (8- Gruppen KiTA), keine ergänzende Wohnnutzung
- > Auswirkungen auf das Freiraumkonzept, Erhalt der Baum-Substanz
- > erforderliche Erschließungsstraße
- > Berücksichtigung der Nachbarschaft
- > Ausrichtung der Gruppenräume hinsichtlich Orientierung und Belichtung
- > Umsetzung des Konzepts der Modulbauweise
- > Eignung für Passivhausweise

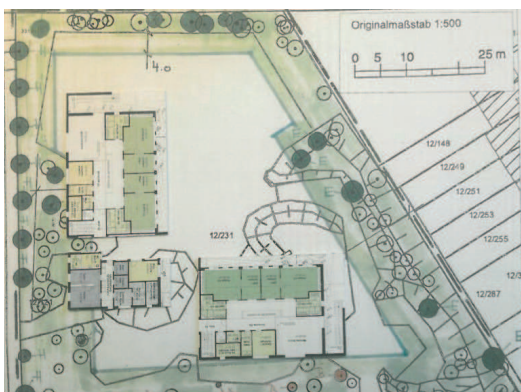
Variante 1 (Lage Nord/Ost)
Gruppen nach Süden



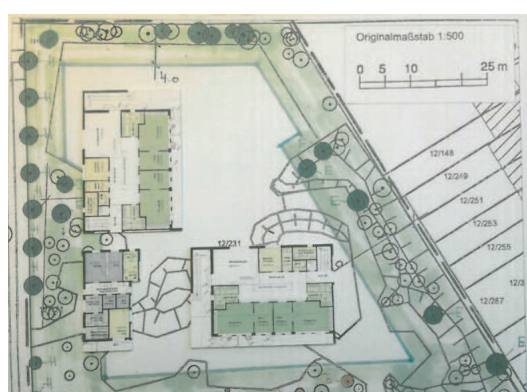
Variante 2 (Lage Nord/West)
Gruppen nach Süden



Variante 3- A (Lage Süd/West)
Gruppen nach Norden



Variante 3- B (Lage Süd/West)
Gruppen nach Süden



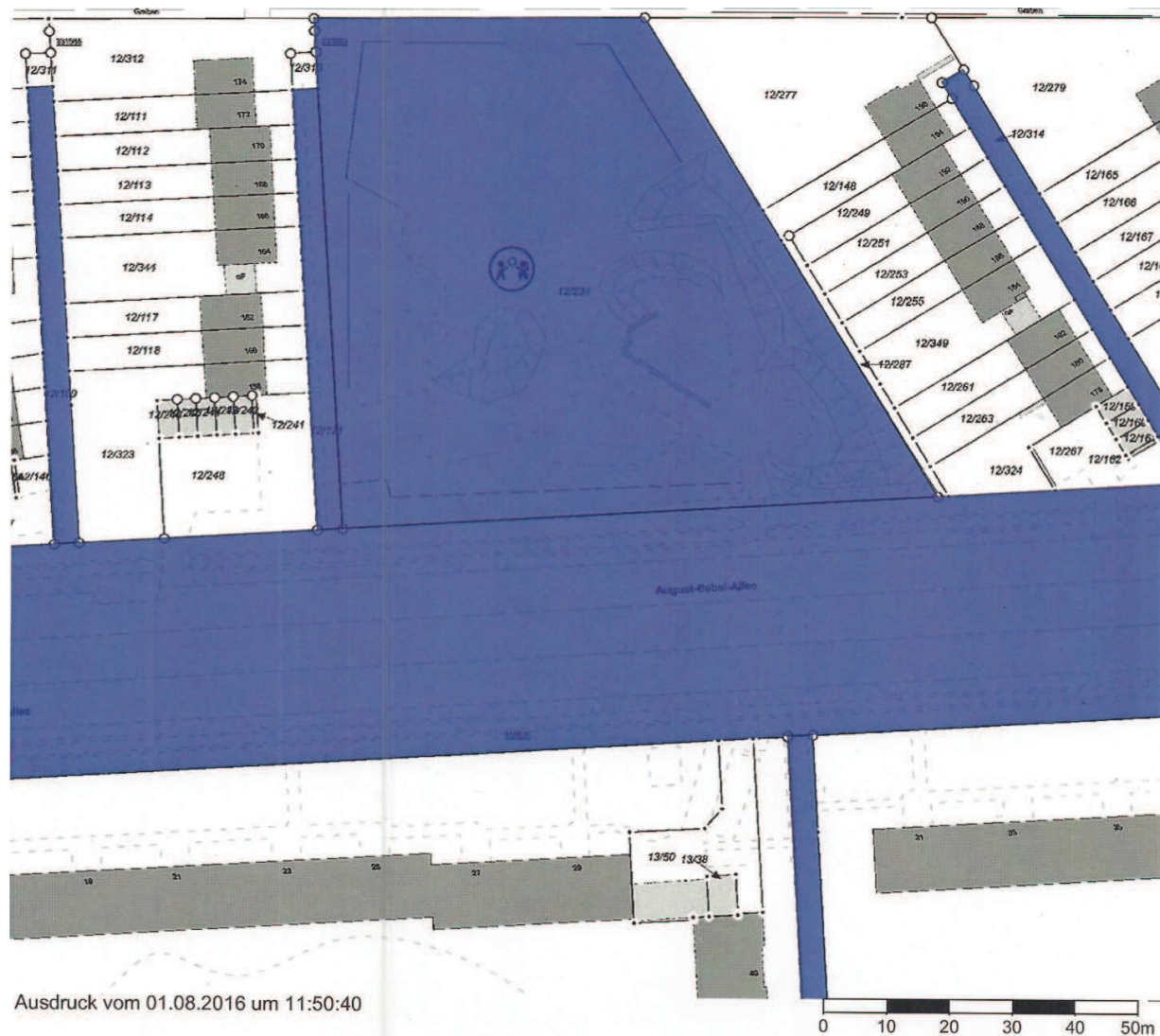
Unter Abwägung der genannten Kriterien erweist sich die **Variante 3-B** als die am besten geeignete Setzung und als weitere Planungsgrundlage festgelegt.

05. Überprüfung der Machbarkeit

Grundsätzlich ist auf dem Grundstück der Bau einer Kindertagesstätte denkbar.

Das Plangrundstück befindet sich im **Eigentum der Stadtgemeinde**.

(Informationen zu **Baulasten** liegen nicht vor und sind im Zuge der weiteren Planung zu überprüfen)



Die Erschließung ist über die August- Bebel- Allee gewährleistet.

Das Grundstück weist ausreichend Fläche für das vorgesehene Raumprogramm aus.

Genehmigungsrechtlich ist dies aber nicht im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Dies ist nur über die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplan oder über die Änderung des Bebauungsplans möglich.

Die Stadtplanung unterstützt das Vorhaben und sichert die zeitnahe Änderung des B-Plans zu. Es ist vorgesehen, die Fläche als 'Fläche für den Gemeinbedarf' auszuweisen.

06. Erforderliche technische und rechtliche Rahmenbedingungen

Es liegt eine Aussage zu den generellen **Baugrundverhältnissen** vom Institut für Geotechnik GmbH (IfG) mit Stand vom 02.09.2016 vor. Diese sieht unabhängig von einer Gründung einen Bodenaustausch der oberen Schichten (Auffüllungen und Auenlehm) vor. Ein Baugrundgutachten sowie ein Gründungsempfehlung liegen derzeit nicht vor.

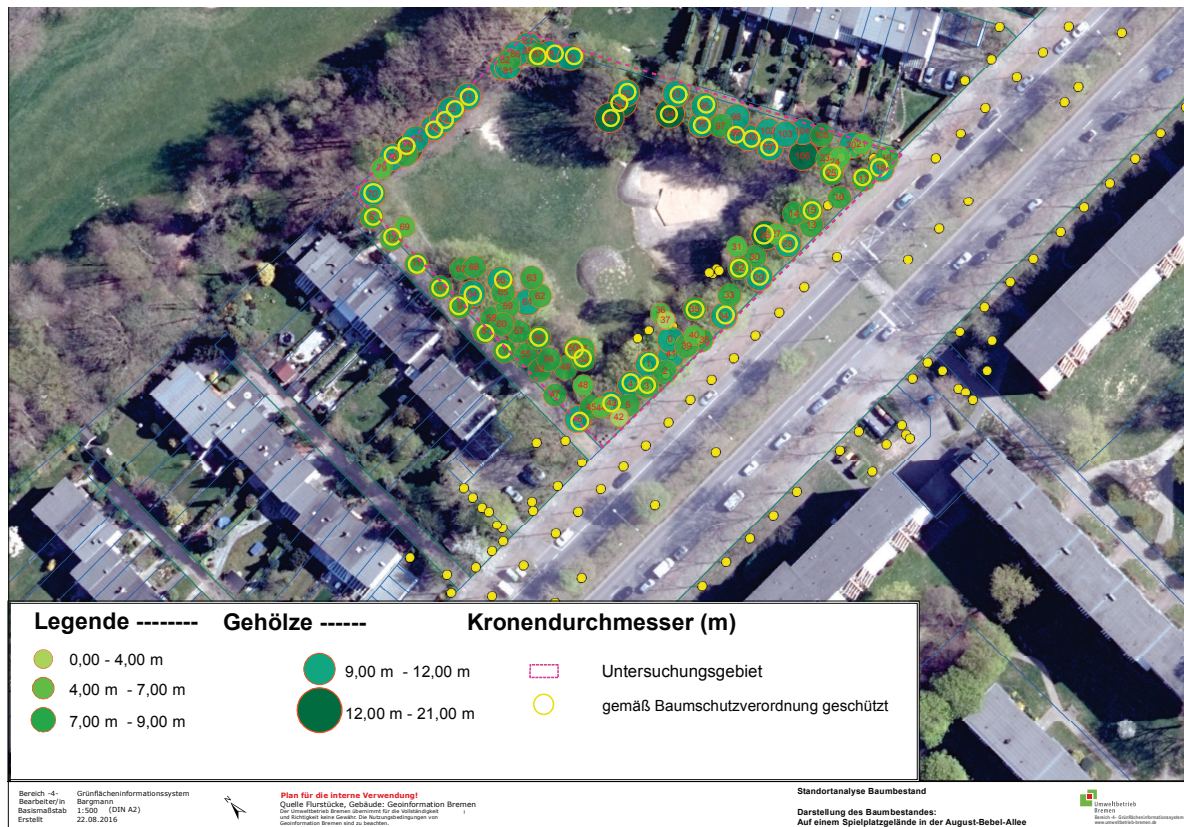
Derzeit sind keine Elektroleitungen, Wasserleitungen oder Fernwärmeleitungen auf dem Grundstück verlegt. (Quelle: Pläne wesernetz)

Derzeit liegen keine Informationen zum Vorhandensein von **Altlasten** vor.

Gem. Angabe der Polizei Bremen vom 20.09.2016 liegt ein **Kampfmittelverdacht** vor.

Nach Rückfrage zu dem Umfang des Verdachtes wurde von der Polizei eine detaillierte Auswertung der Luftbilder angekündigt. Diese liegt derzeit noch nicht vor.

07. Baum- und Artenschutz



Es liegt ein **Baumkataster** mit Darstellung des schützenswerten Baumbestandes vor. Im Rahmen eines Ortstermin vom 14.09.2016 wurde gemeinsam mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (Fr. Kreß) die Verortung des Neubaus sowie die erforderliche Fällung von Bäumen festgelegt. (Hierbei wurde ebenfalls die Lage der künftigen Erschließungsstraße gem. B-Plan berücksichtigt)

Hinsichtlich des **Artenschutzes** wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplans ein Gutachten erstellt. Diese liegt derzeit noch nicht vor und fließt somit nicht in die Bewertung ein..

08. Immissionsbelastung

Derzeit liegen keine Informationen vom Gesundheitsamt zu **Immissionen (Lärm/ Luft/ elektromagnetische Felder)** vor. Diese werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplans abgefragt und sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Hinweis:

Es wird empfohlen, auf Grund des direkt angrenzenden Golfplatzes in der weiteren Planung auf einen wirkungsvollen Ballschutz zu achten.

09. Kostenschätzung Neubau 8- Gruppen, 2-geschossig

Kostenansatz Brutto für Neubau (KG 300+ 400) nach BKI 1.Quartal 2013
höherer Standard, Mittelwert mit 1.640 EUR/ m² BGF bei BGF 1.980 m²

* für nicht unterkellerte Kindergärten*

- > Ansatz Passivhaus/ Holzrahmenbau +12%
- > Baupreissteigerung +8% (2%/ Jahr)
- > Regionalfaktor Bremen -0,006% (0,994% Stand 2015)
- > keine Interimslösung
- > kein erhöhter Gründungsaufwand (Pfahlgründung/ Bodenaustausch >100cm)
- > kein erhöhter Aufwand für die Grundstücksentwässerung
- > keine Möblierung/ Küche

KG 300 + 400

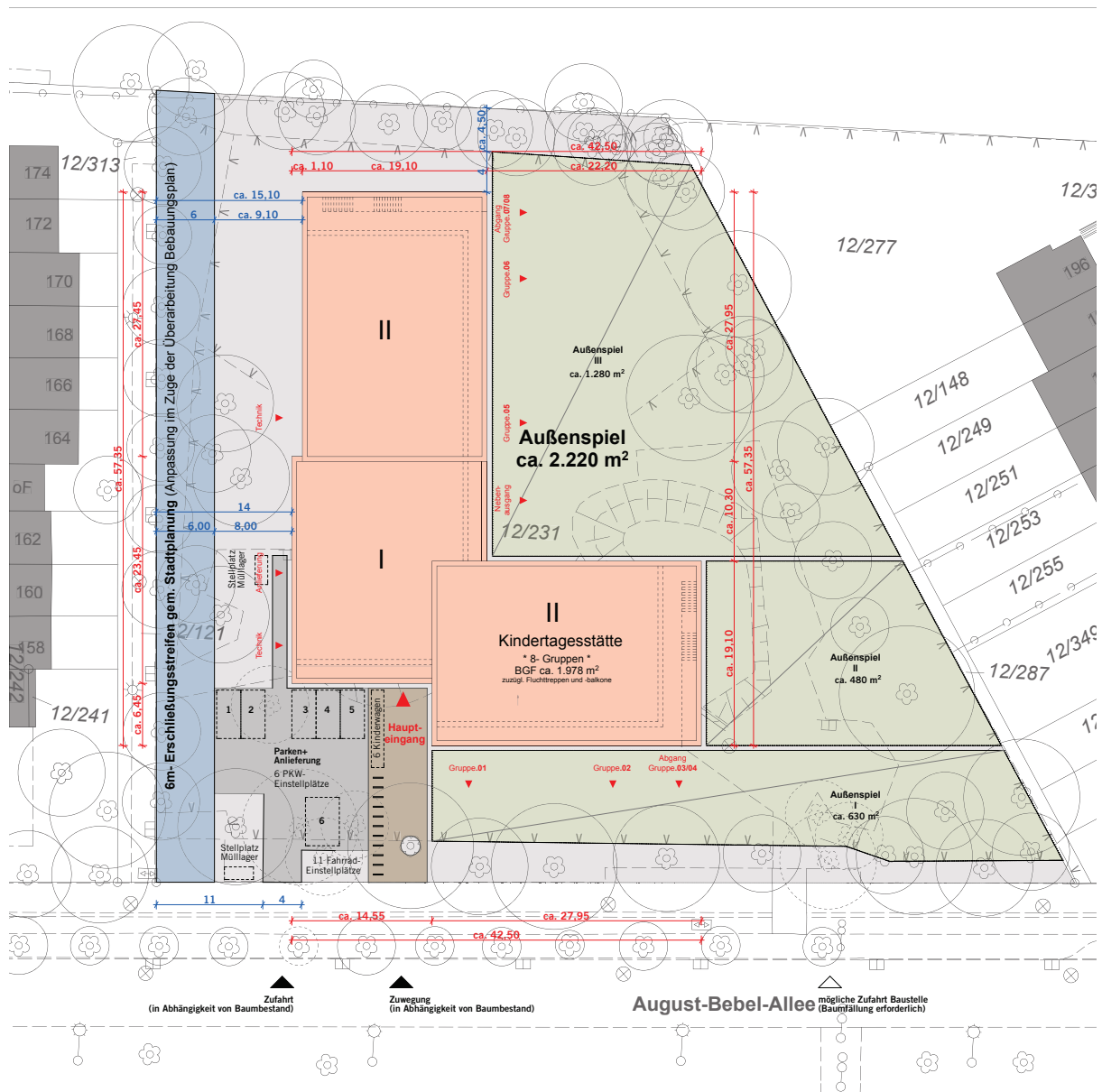
1.980 m ² x 1.640 EUR	3.247.200 EUR/ Brutto
+ 12 % (Passivhaus/ Holzrahmenbau)	389.664 EUR/ Brutto
<hr/>	
	3.636.864 EUR/ Brutto
+ 8 % (Baupreissteigerung)	290.949 EUR/ Brutto
<hr/>	
	3.927.813 EUR/ Brutto
- 0,006 % (Regionalfaktor)	- 23.567 EUR/ Brutto
<hr/>	
	3.904.246 EUR/ Brutto
+ 160.000 (Ansatz 80.000 je Außenterrasse und –treppe)	160.000 EUR/ Brutto
<hr/>	
Gesamtsumme	4.064.246 EUR/ Brutto

KG 200	50.000 EUR/ Brutto
KG 300 (ca. 75% von 4.064.246 EUR)	3.050.000 EUR/ Brutto
KG 400 (ca. 25% von 4.064.246 EUR)	1.015.000 EUR/ Brutto
KG 500	200.000 EUR/ Brutto
(Zulage Gelände Freimachen)	35.000 EUR/ Brutto
KG 600	ohne Ansatz
<hr/>	
Zwischensumme	4.350.000 EUR/ Brutto
KG 700 (35% auf die KG 200-500)	1.522.500 EUR/ Brutto
<hr/>	
Gesamtsumme	5.872.500 EUR/ Brutto

Folgende Faktoren sind noch nicht bekannt und können zu erheblichen Zusatzkosten führen;

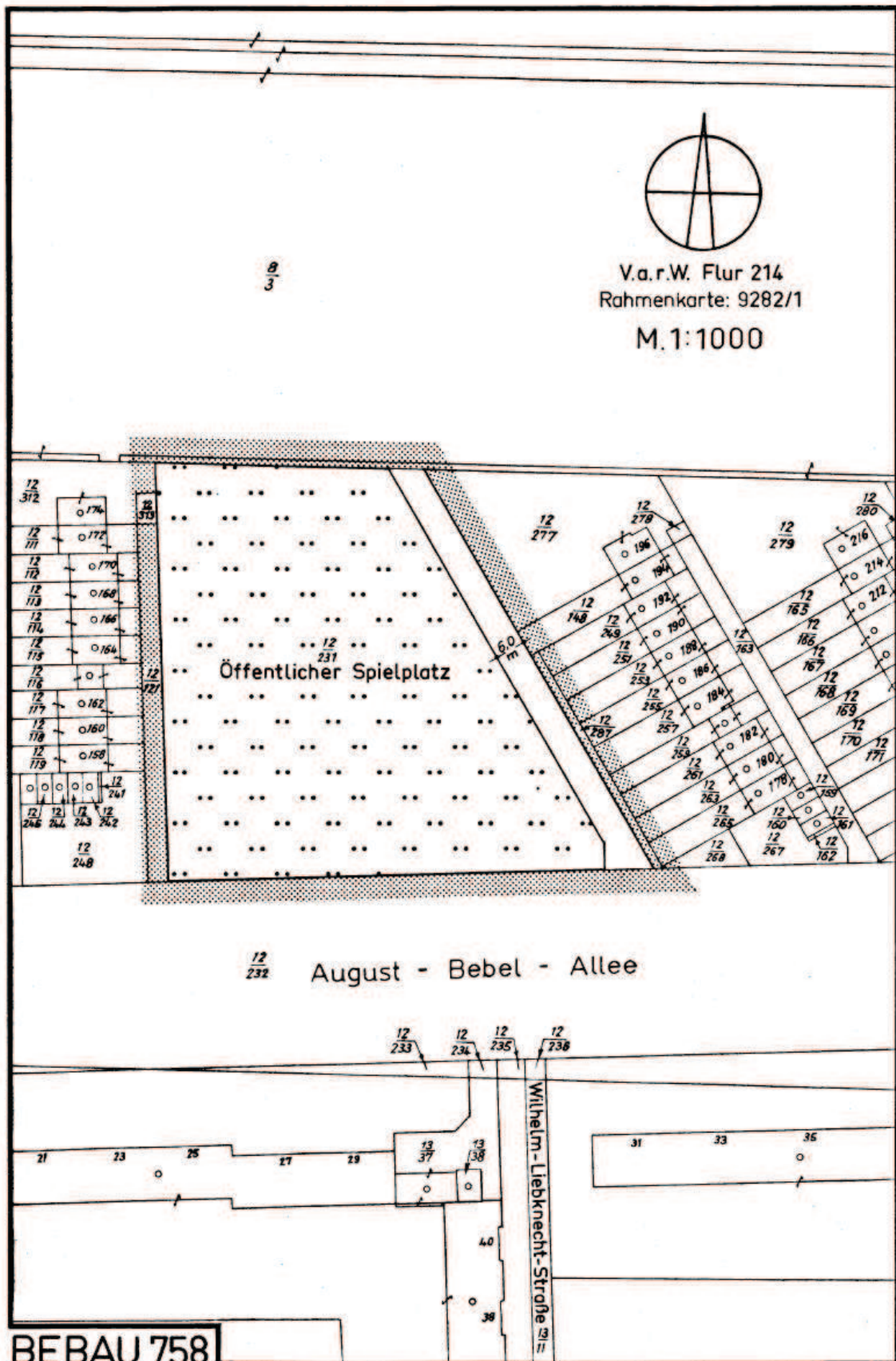
- > Baugrundverhältnisse
(Anforderungen an die Gründung/ Wasserhaltung/ Schadstoffe im Baugrund)
- > Geländeentwässerung
- > Aufwand Kampfmittelbegleitung/ Bergung
- > Baupreissteigerung (ca.2%/ Jahr) für zeitverzögerten Baubeginn nach 2017

10. Lageplan mit Angabe der Erschließung



Lageplan 1:200 Stand 18.10.2016

11. Auszug aus dem Bebauungsplan (derzeit in der Überarbeitung)



BEBAUUNGSPLAN 758

nach Bundesbaugesetz und BauNVO vom 26.11.1968
für ein Gebiet an der August-Bebel-Allee (zwischen
Hausnummern 158 bis 174 und 178 bis 196)

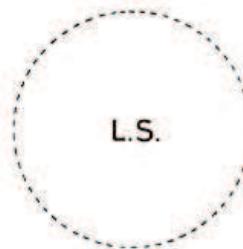
Der Senator für das Bauwesen

In Vertretung

gez. Rosenberg
Senatsbaudirektor

Stadtplanungsamt

Bremen, den 29. APRIL 1969.....



Für den Entwurf
gez. Gaedike
Oberbaurat

Der Amtsleiter
gez. Eilers
Baudirektor

Dieser Plan hat vom 22. DEZEMBER 1969
bis 22. JANUAR 1970.....

im Stadtplanungsamt
öffentlich ausgelegen

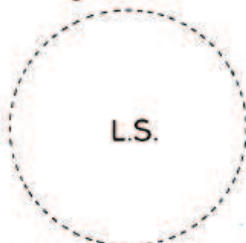
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Schmidt
23. JANUAR 1970

Dieser Plan hat vom.....
bis.....

im Ortsamt.....
öffentlich ausgelegen

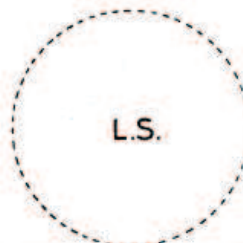
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung der Stadt-
bürgerschaft am 27. Mai 1970.....



gez. Biebusch
Regierungsdirektor

Beschlossen in der Sitzung des Senats
am 14. APR. 1970.....



gez. Göhler
Senatsdirektor

Bekanntmachung gemäß § 12 Bundesbaugesetz im Amtsblatt der
Freien Hansestadt Bremen vom 12. Juni 1970....., Seite 214.....

Gezeichnet: Decker 14.4.1969

[Daten und Namen eingetragen: Baxmann 12.12.1977]

BEBAU 758

12. Beispielhafte Abbildung des Flächenprogramms

Die Hochbauplanung überträgt die Typenplanung auf den aktuellen Bedarf von 8 Gruppen. Hierfür werden 2 Stk. 4M (2-geschossig) über einen zentralen Eingangs- und Versorgungsteil (1-geschossig) verbunden. Das zentrale Foyer soll ebenfalls als Mensa und als Treffpunkt genutzt werden.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

13. Flächenberechnung/ Flächennachweis

ABEA		Raumprogramm		10.10.16
Bauherr:	Immobilien Bremen			
Projekt:	ABEA_LP00_Flächennachweis			
Architekt:	SCHRÖDERARCHITEKTEN, Bremen			
		ABEA_LP00	BURG_LP02	
		8- Gruppen	4- Gruppen	
		(Ist)	(Ist)	Differenz
Bauteil/Geschoss/ Raum				
Neubau Kindergarten				
Gruppenbereiche		465,32	232,66	
Gruppe Ü3.1 (1)		48,09	48,09	0,00
Gruppe Ü3.1 (2)		48,08	48,08	0,00
Differenzierung Ü3.1 (1 u. 2)		20,41	20,41	0,00
Gruppe U3.1 (1)		37,53	37,53	0,00
Gruppe U3.1 (2)		37,53	37,53	0,00
Diff. / Schlafräum bei U3.1 (1)		20,51	20,51	0,00
Diff. / Schlafräum bei U3.1 (2)		20,51	20,51	0,00
Gruppe Ü3.2 (1)		48,09		
Gruppe Ü3.2 (2)		48,08		
Differenzierung Ü3.2 (1 u. 2)		20,41		
Gruppe U3.2 (1)		37,53		
Gruppe U3.2 (2)		37,53		
Diff. / Schlafräum bei U3.2 (1)		20,51		
Diff. / Schlafräum bei U3.2 (2)		20,51		
Weitere Pädagogische Räume		232,12	116,06	116,06
Pädagogisches Material U3.1 (1) (*)		2,67	2,67	0,00
Pädagogisches Material U3.1 (2)		2,67	2,67	0,00
Pädagogisches Material Ü3.1 (1) (*)		2,67	2,67	0,00
Pädagogisches Material Ü3.1 (2) (*)		2,67	2,67	0,00
Integrations-, Ruheraum.1		25,32	25,32	0,00
Mehrzweckraum.1		60,67	60,67	0,00
Material u. Stuhllager zum Mzr.1		19,39	19,39	0,00
Pädagogisches Material U3.2 (1) (*)		2,67		
Pädagogisches Material U3.2 (2) (*)		2,67		
Pädagogisches Material Ü3.2 (1) (*)		2,67		
Pädagogisches Material Ü3.2 (2) (*)		2,67		
Integrations-, Ruheraum.2		25,32		
Mehrzweckraum.2		60,67		
Material u. Stuhllager zum Mzr.2		19,39		

ABEA		Raumprogramm		10.10.16
Bauherr:	Immobilien Bremen			
Projekt:	ABEA_LP00_Flächennachweis			
Architekt:	SCHRÖDER ARCHITEKTEN, Bremen			
	ABEA_LP00	BURG_LP02		
	8- Gruppen	4- Gruppen		Differenz
	(Ist)	(Ist)		
Bauteil/Geschoss/ Raum				
Allgemeiner Bereich	261,05	193,04		68,01
Büro Leitung	20,10	20,10		0,00
Personal-, Besprechungsraum.1	33,64	33,64		0,00
Personal-, Besprechungsraum.2	33,64			
Küche	22,06	22,06		0,00
Spülen	15,50	15,50		0,00
Umkleieraum, Büro Küche	10,06	10,06		0,00
Dusche / WC Küche	9,28	9,28		0,00
WC (Aussenzugang)		3,98		-3,98
Anlieferung/Geschirrwagen	17,35	17,84		0,49
Kühlzelle	6,07	6,07		0,00
Trockenlager	6,07	6,07		0,00
Aufstellort Lüftungsanlage Küche	9,60	9,60		0,00
HWR + Putzraum EG.1	8,81	8,81		0,00
Putzraum OG.1	3,82	3,82		0,00
HA-Raum ELT/GAS/WASSER.1	10,57	10,57		
AUFSTELLORT Lüftungsanlage Brennwerttherme < 100KV.1	15,64	15,64		15,64
HWR + Putzraum EG.2	8,81			
Putzraum OG.2	3,82			
HA-Raum ELT/GAS/WASSER.2	10,57			
AUFSTELLORT Lüftungsanlage Brennwerttherme < 100KV.2	15,64			

ABEA		Raumprogramm		10.10.16
Bauherr:	Immobilien Bremen			
Projekt:	ABEA_LP00_Flächennachweis			
Architekt:	SCHRÖDER ARCHITEKTEN, Bremen			
		ABEA_LP00	BURG_LP02	
		8- Gruppen	4- Gruppen	
		(Ist)	(Ist)	Differenz
Bauteil/Geschoss/ Raum				
Weitere (Neben-) Nutzflächen:		527,22	265,29	261,93
Sanitär Gruppenbereichen U3.1 (1)		15,40	15,40	0,00
Sanitär Gruppenbereichen U3.1 (2)		15,40	15,40	0,00
Sanitär Gruppenbereichen Ü3.1 (1)		15,40	15,40	0,00
Sanitär Gruppenbereichen Ü3.1 (2)		15,40	15,40	0,00
Behinderten WC mit Dusche		9,16	9,16	0,00
Personaltoilette EG.1 (WC P)		4,20	4,20	0,00
Personaltoilette OG.1 (WC P)		4,20	4,20	0,00
Garderobe U3.1 (1)		62,17	62,17	0,00
Garderobe U3.1 (2)				
Garderobe Ü3.1 (1)		70,16	70,16	0,00
Garderobe Ü3.1 (2)				
Sanitär Gruppenbereichen U3.2 (1)		15,40		
Sanitär Gruppenbereichen U3.2 (2)		15,40		
Sanitär Gruppenbereichen Ü3.2 (1)		15,40		
Sanitär Gruppenbereichen Ü3.2 (2)		15,40		
Personaltoilette EG.2 (WC P)		4,20		
Personaltoilette OG.2 (WC P)		4,20		
Garderobe U3.2 (1)		62,17		
Garderobe U3.2 (2)				
Garderobe Ü3.2 (1)		70,16		
Garderobe Ü3.2 (2)				
Foyer (Schleuse)		113,40	53,80	-59,60
(*) Multifunktional: Anteilig auch Fläche für Pädagogisches Material				
Notwendige Zusatzflächen (nicht in NF/TF summiert):		(Ortsabhängig),(Ortsabhängig)		
Kinderwagen-Abstellfläche				
Außenlager				
Nutzfläche (NF/TF) gesamt:		1.485,71	807,05	678,66
Anteil Technikfläche (TF)		62,02	35,81	26,21
Verkehrsflächen (VF)		170,38	67,94	102,44
Windfang		17,10	14,31	
Halle.EG.1		52,20	11,55	
Halle.OG.1		11,33	11,33	
Treppe.1		12,39	12,39	
Fahrstuhl.EG.1		3,51	3,51	
Fahrstuhl.OG.1		3,51	3,51	
Flur.OG.1		11,34	11,34	

ABEA		Raumprogramm		10.10.16
Bauherr:	Immobilien Bremen			
Projekt:	ABEA_LP00_Flächennachweis			
Architekt:	SCHRÖDER ARCHITEKTEN, Bremen			
		ABEA_LP00	BURG_LP02	
		8- Gruppen	4- Gruppen	
		(Ist)	(Ist)	Differenz
Bauteil/Geschoss/ Raum				
Halle.EG.1		11,55		
Flur Markt		5,37		
Halle.OG.2		11,33		
Treppe.2		12,39		
Fahrstuhl.EG.2		3,51		
Fahrstuhl.OG.2		3,51		
Flur.OG.2		11,34		
Laubengang.1 (ca. 84,03qm)		x	x	
Außentreppe.1 (ca. 12,12qm)		x	x	
Laubengang.2 (ca. 84,03qm)		x		
Außentreppe.2 (ca. 12,12qm)		x		
Verkehrsfläche (VF max. ca.35%)		170,38	67,94	102,44
NGF (NF / TF / VF)		1.656,09	874,99	781,10
Konstruktionsfläche (KF, ca. 19%)		322,14	185,81	136,33
Bruttogeschossfläche gesamt:		1.978,23	1.060,80	917,43
Bruttorauminhalt (BRI)		8.749,78	4.708,23	

*

Raumprogramm entsprechend `Standardraumprogramme für den Bau von Einrichtungen zur Tagesbetreuung von Kindern` durch Die Senatorin für Kinder und Bildung aus 06/2016

Bauteil/Geschoss/ Raum	Grundfläche (m²)	Höhe (m)	Summe (m³)
Baustein.00 (Schleuse/ Versorgung)	345,55	4,65	1.606,81
Baustein.01 (Kinderhaus.01)	408,17	8,75	3.571,49
Baustein.02 (Kinderhaus.02)	408,17	8,75	3.571,49
Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:			8.749,78

BGF (Baustein.00 – Versorgung) 345,55 m2
BGF (Baustein.01 – Kinderhaus.01) 816,34 m2
BGF (Baustein.02 – Kinderhaus.02) 816,34 m2

BGF (gesamt) 1.978,23 m2

14. Baubehördliche Flächen

Entsprechend der Abstimmung mit der Stadtplanung sowie dem Referat 50 (Strategische Verkehrsplanung) werden für die Eltern Stellplatzmöglichkeiten an der August- Bebel-Allee für den Hol- und Bringverkehr der Kinder zur Verfügung stehen können.

Die erforderlichen Stellplätze entsprechend Stellplatzortgesetz sind allerdings auf dem Plangrundstück nachzuweisen. Der Stellplatznachweis wird mit dem Ansatz der möglichen Maximalbelegung für das Haus geführt. Bei 8 Stk. Gruppen Ü3 à 20 Kinder werden 160 Kinder in der Nachweisführung angesetzt.

ABEA. Standortstudie KiTa August-Bebel-Allee	Datum: 14.09.2016
Berechnung der notwendigen Einstellplätze/ Fahrradstellplätze:	
(auf Grundlage des Stellplatzortgesetzes mit Stand vom 18.12.2012)	

Einstellplätze:

Nutzungsart	Stellplatzschlüssel	Masse	Ermittelte Stellplätze
Kindertagesstätte	1/30 Kinder	160	6
* Kindertagesstätte	1/30 Kinder	120	4

Stellplätze für PKW erforderlich:	6 Einstellplätze
davon behindertengerecht (min. 3%, min. 1Stk.):	1 Einstellplätze

Stellplätze für PKW geplant und beantragt:	6 Einstellplätze
davon behindertengerecht:	1 Einstellplätze

Fahrradstellplätze:

Nutzungsart	Stellplatzschlüssel	Masse	Ermittelte Stellplätze
Kindertagesstätte	1/15 Kinder	160	11 (bei 1/15)
* Kindertagesstätte	1/15 Kinder	120	8 (bei 1/15)

Fahrradstellplätze erforderlich:	11 Einstellplätze
---	--------------------------

Fahrradstellplätze geplant und beantragt:	11 Einstellplätze
--	--------------------------

* Geplante Belegung mit 4 Stk. U3 Gruppen à 10 Kinder (40 Kinder) und 4 Stk. Ü3 Gruppen à 20 Kinder (80 Kinder) nicht Grundlage der Standortanalyse - Ansatz ist die mögliche Maximalbelegung (8 Stk. Ü3)

Begründung

Bebauungsplan 2475

für ein Gebiet in Bremen-Vahr, August-Bebel-Allee 176, zwischen August-Bebel-Allee 158 – 196 und südlich des Clubs zur Vahr

(Bearbeitungsstand: 05.07.2017)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Bremer Osten, Stadtteil Vahr. Die Größe beträgt ca. 5.950 m². Es umfasst die Flächen des Flurstückes 12/231 und befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Bisher wurde das Grundstück zum Kinder- und Jugendspiel genutzt. Es ist mit insgesamt 107 geschützten und ungeschützten Bäumen teilweise in mehreren Reihen von vier Seiten umfasst. An der östlichen Seite wurde das Gelände aufgehöhht und für das Kinderspiel gestaltet.

2. Geltendes Planungsrecht

Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan 758, rechtsverbindlich seit dem 12. Juni 1970, der für den Bereich Öffentlicher Spielplatz und am östlichen Rand eine 6,0 m breite Erschließung für das nördliche Gelände festsetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2475 entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 758.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt die Fläche im Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

Mit dem Bebauungsplan 2475 soll der Neubau einer zusätzlichen Kindertagesstätte im Stadtteil Vahr möglich gemacht werden.

Es soll eine Kindertagesstätte mit acht Gruppen für bis zu 160 Kinder errichtet werden. Hierfür hat im Jahr 2016 das Architekturbüro M. Schröder, Bremen, im Auftrag von Immobilien Bremen eine Standortanalyse erarbeitet. Sie bildet die städtebauliche Grundlage des Bebauungsplanes 2475.

Das Gebäude soll in einer seriellen Bauweise entstehen und besteht aus drei Modulen. Die für die Betreuung vorgesehenen Module an der südlichen und nord-westlichen Seite des Grundstücks sollen zweigeschossig und das Verbindungsmodul, ebenso an der südlichen Grundstücksgrenze, soll eingeschossig ausgebildet werden. Es beinhaltet das Foyer, die Büros sowie die Küchen- und Nebenräume. Die Gebäudehöhe wird 8,50 m nicht übersteigen. Die verbleibenden Außenflächen können teilweise in ihrem

Relief erhalten bleiben, sollen insgesamt zu Spielzwecken gestaltet und genutzt werden.

Die Erschließung erfolgt über die August-Bebel-Allee. Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen sind an der süd-westlichen Grundstücksseite in ausreichender Anzahl angeordnet. Dieser Eingangs- und Erschließungsbereich ist auf gleicher Höhe mit der Garagen- und Stellplatzanlage der Nachbarschaft (August-Bebel-Allee 158-174) angeordnet, so dass Störungen der Nachbarschaft durch Verkehre begrenzt werden können.

Durch die Buslinie 24 des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Kindertagesstätte zu erreichen. Das Grundstück liegt zwischen den Haltestellen Philip-Scheidemann-Straße und Otto-Braun-Straße mit einer Entfernung von jeweils ca. 350 m.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel, das Angebot an stadtteilbezogener Kinderbetreuung zu erweitern und die Nutzung auf dem Grundstück auch langfristig für den Stadtteil zu sichern.

2. Maß der baulichen Nutzung, Nebenanlagen, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, zwei Vollgeschosse und die Höhenfestlegung des Gebäudes von 8,50 m über Straßenniveau bestimmt.

Die Festsetzung der Höhen des geplanten Vorhabens basiert auf dem Ergebnis der durchgeführten Standortanalyse. Die Gebäudehöhe wird auf eine Gesamthöhe von 8,50 m begrenzt. Das Maß wird bestimmt durch zwei Vollgeschosse mit jeweils einer Höhe von 4,0 m. Hinzu kommt ein Toleranzmaß von 0,50 m für eine überhöhte Attika, die geeignet ist, Aufbauten wie z.B. Solaranlagen zu verbergen. Maßstab für die Höhenbegrenzung sind die benachbarten Reihenhäuser (Gebäudehöhe ca. 8,0 m über Straßenniveau). Darüber hinaus dürfen ausnahmsweise Gebäudeteile und sonstige vergleichbare bauliche Anlagen für Wärme-, Lüftungs- und Kältetechnik oder Aufzugsüberfahrten die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn sie den Gesamtbaukörper gestalterisch nicht beeinträchtigen (s. Textliche Festsetzung Nr. 4).

3. Bauweise, Baugrenzen

Aufgrund der geplanten Gebäudelänge von ca. 53 Metern wird die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 Meter zulässig sind, festgesetzt. Ansonsten gelten die Maßgaben der offenen Bauweise (s. Textliche Festsetzung Nr. 2). Die Bauzone wird mit einer Baugrenze festgesetzt, die ausreichende Spielräume bei der Platzierung des Gebäudes zulässt.

4. Erschließung und Stellplätze, Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze

Die Kindertagesstätte wird von der August-Bebel-Allee erschlossen. Auf der süd-westlichen Seite des Plangebietes werden Pkw-Stellplätze für das Personal und für das kurzzeitige Parken (Bringen und Abholen der Kinder), Fahrradabstellplätze, Stellflächen für Kinderwagen und Müllbehälter vorgesehen. Die Flächen werden in dem Bebauungsplan 2475 als Stellplatzflächen und Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Die Nebenanlagen sind straßenseitig zu begrünen, um sie gestalterisch in das Grundstück einzubinden (s. Textliche Festsetzung Nr. 5).

An der westlichen Seite des Plangebiets wird eine 6,0 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die eine zukünftige Erschließung des nördlich gelegenen Geländes (heute: Club zur Vahr) ermöglicht. Der bisherige für das Gebiet geltende Bebauungsplan 758 hat diese Erschließung an der östlichen Seite des Plangebiets festgesetzt. Der Wechsel auf die westliche Grundstücksseite wird vorgenommen, weil zum einen die Erschließungen der Reihenhäuser August-Bebel-Allee 158-174, der Kindertagesstätte und des nördlichen Geländes in räumlicher Nähe gebündelt werden sollen und zum anderen im östlichen Bereich die privaten Gärten der Reihenhäuser August-Bebel-Allee 178-196 und das Außengelände der Kindertagesstätte einen zusammenhängenden Grünraum bilden sollen.

5. Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) entlang der Grundstücksgrenzen dient dem zukünftigen Erhalt des Grünsaums und der Flächenreserve für Ersatzpflanzungen.

6. Hinweise

Im Bebauungsplan werden die Hinweise auf die Regelungen der Baumschutzverordnung, des Artenschutzes und auf den Verdacht von Kampfmitteln aufgenommen.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da

- bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von rund 5.900 m² der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung deutlich unterschritten wird,
- die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“- keine Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) oder nach Landesrecht begründet und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung er-

geben, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(a) Natur und Landschaft

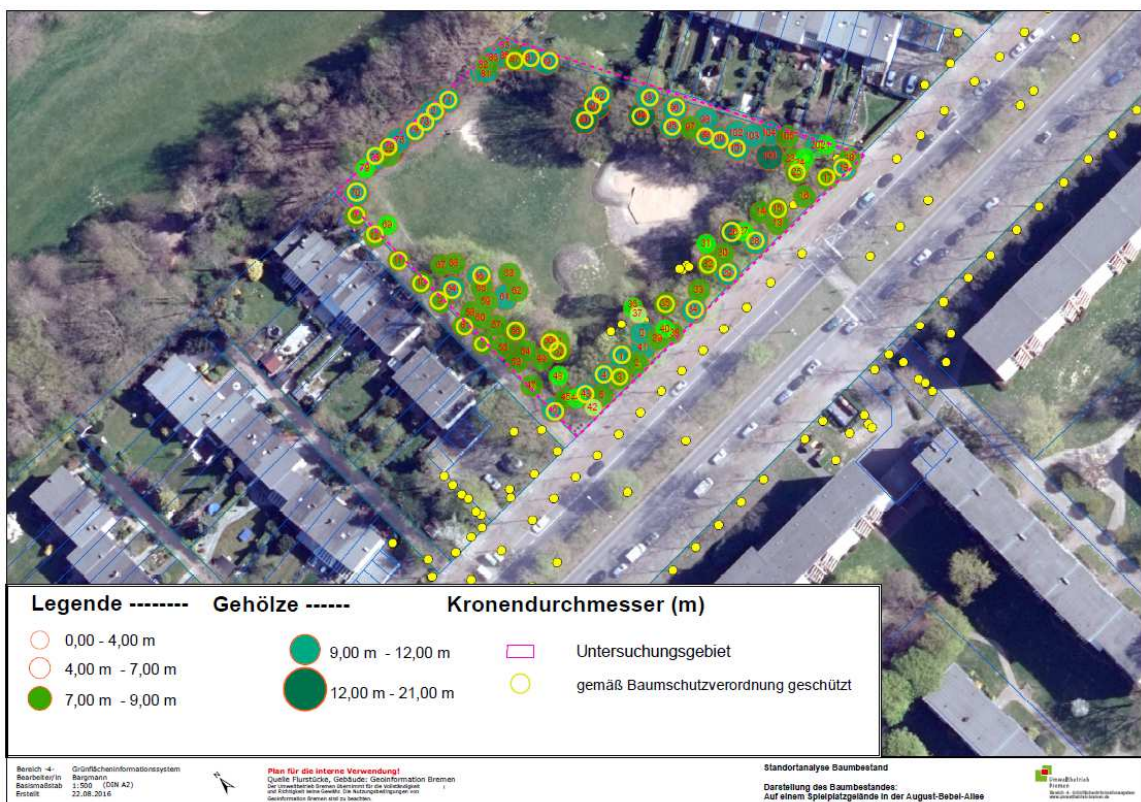
Grundsätze und Sachverhalt

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

Bewertung

Der Umweltbetrieb Bremen hat im Jahr 2016 eine Baumkartierung für das Grundstück August-Bebel-Allee durchgeführt. Auf der heute als Spielplatz genutzten Fläche befinden sich vorrangig am Rande stehende Laubbäume. Überwiegend werden Hainbuche, Baumhasel, Bergahorn und die Stieleiche angetroffen. Von den insgesamt 107 Gehölzen stehen 49 Bäume nach der Bremischen Baumschutzverordnung unter Schutz. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist es notwendig, 5 geschützte und 10 nicht geschützte Bäume zu fällen. Die geschützten Bäume sind zu ersetzen. Die Gehölzart und -anzahl sowie die Qualität wird von der unteren Naturschutzbehörde zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt. Auf dem Grundstück stehen Flächen für den Ersatz zur Verfügung.

Sollte es zukünftig zur Realisierung der Erschließung des nördlich gelegenen Geländes (heute: Club zur Vahr) kommen, müssten weitere 10 geschützte und 10 nicht geschützte Bäume gefällt werden. Wäre die Erschließung an der östlichen Seite des Plangebietes verblieben, müssten 16 geschützte und 15 nicht geschützte Bäume gefällt werden. Im Vergleich dazu ist die jetzt festgesetzte Lage der Verkehrsfläche der bisherigen aus ökologischen Gesichtspunkten vorzuziehen.



Baumkataster – Lageplan

Rechtzeitig vor Fällung ist fachlich zu prüfen, ob Lebensstätten für besonders geschützte Tierarten (Vögel und Fledermäuse) durch die Planung betroffen sind. Im Positivfall sind naturschutzrechtliche Befreiungen zu beantragen. Für das Vorhandensein des Eremiten bestehen bisher keine Hinweise und sind auch wegen des jungen Baumbestandes im Stadtteil Vahr nicht zu erwarten.

(b) Lärm

Grundsätze und Sachverhalt

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

Das Gesundheitsamt der Stadtgemeinde Bremen hat für Schulen, Kindertagesheime und Kindergruppen eine Empfehlung für das Außengelände hinsichtlich der Lärmimmissionen herausgegeben. Danach soll ein 24-Stunden-Mittelungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten werden.

Bewertung

Lärmimmissionen belasten das Plangebiet durch den Straßenverkehr der August-Bebel-Allee. Entsprechend der 24-Stunden-Lärmkarte der Stadtgemeinde Bremen wird der Pegel von >55 dB(A) in der südlichen Hälfte des Grundstücks überschritten.

Durch die winklige Gebäudestellung der Kindertagesstätte wird bereits eine Abschirmwirkung für den großen östlichen Außenspielbereich erzielt. Wegen der hohen Gruppenanzahl wurde eine gewisse Teilung der Außenspielbereiche als vorteilhaft angesehen. Die grundsätzliche Gebäudestellung ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der Baugrenzen geregelt. Der südliche Außenspielbereich der vier U3-Gruppen ist allerdings zur August-Bebel-Allee ausgerichtet, der durch Verkehrslärm mit Werten bis zu 60 dB(A) belastet ist.

Dieser Tageswert ist für Mischgebiete vorgesehen (z. B. TA-Lärm) und daher auch für Anlagen für soziale Zwecke vertretbar. Dennoch sollen nach Empfehlung des Gesundheitsamtes Bremen zur Reduzierung des Lärmpegels lärmabschirmende Maßnahmen geprüft werden. Für den südlichen Außenspielbereich ist eine durchgehende Lärmschutzwand an der August-Bebel-Allee wegen des geschützten Baumbestandes nicht möglich. Vorstellbar sind partiell zu errichtende Wände oder Verwallungen. Die geeigneten Maßnahmen sollen im Rahmen der Außenraumgestaltung mit dem Bauherren/Betreiber abgestimmt werden.

Der durch die Kinder verursachte Lärm ist als sozialadäquat einzustufen und im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Hinzuzufügen ist, dass das Grundstück für die Nutzung als Kinderspielplatz bereits etabliert ist.

(c) Boden und Wasser

Grundsätze und Ziele

Nach dem Baugesetzbuch sind Auswirkungen auf den Boden und das Wasser zu berücksichtigen. Außerdem sind Gewässer nach Bremischem Wassergesetz und Bremischem Naturschutzgesetz grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah auszubauen.

Sachverhalt

Es existieren weder in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 2475 noch im weiteren Umfeld Bohrungen. Daher wurde die Baugrunderkennung Bremen und die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 2,5 m NHN (Angaben von Geolformation Bremen, Digitales Höhen-Übersichtsmodell). An der östlichen Seite wurde das Gelände aufgehöhht und für das Kinderspiel gestaltet.

Erfahrungsgemäß wird der Untergundaufbau folgendermaßen sein:

Unter einer ca. 0,5 m mächtigen humosen Schicht („Mutterboden“) liegen flächendeckend Fein-, Mittel- und Grobsande vor. Diese oberflächennahen Sande stellen gleichzeitig den oberen Grundwasserleiter dar. Vereinzelt können inselartig oberflächennah Weichschichten (Schluffe) auftreten.

Die Grundwassersohle wird ab ca. -15 m NHN (ab ca. 17 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Die Baugrunderkennung Bremen weist für das Planungsgebiet eine geringe Setzungsempfindlichkeit aus. Es sind Bebauungen aller Art, bei höherer Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich. Im Bereich inselartig auftretender Weichschichten (s.o.) sind Tragfähigkeiten eingeschränkt und Setzungsempfindlichkeiten erhöht.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2015) ergaben freie Grundwasserstände um 1 m NHN (entsprechend ca. 1,5 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 2 m NHN (entsprechend ca. 0,5 m unter Gelände!) zu erwarten. In Zeiten mit hohen Grundwasserständen können zusätzlich langanhaltende und ergiebige Regenfälle für einen weiteren Anstieg des Grundwassers sorgen.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0-7,0; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 50-100 mg/l; Sulfate: 80-160 mg/l; Magnesium: 10-20 mg/l; Calcium: 50-75 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

Hinweis:

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

Versickerung von Oberflächenwasser

Aus den Geowissenschaftlichen Informationen geht hervor, dass es aufgrund der zeitweise hohen Grundwasserstände nur bedingt möglich ist, Oberflächenwasser versickern zu lassen. Trotz dieser allgemeinen Information soll im Baugenehmigungsverfahren untersucht werden, ob es auf dem Grundstück Möglichkeiten für eine dezentrale Oberflächenentwässerung oder für eine Rückhaltung geben kann.

Sofern dies nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal der August-Bebel-Allee geleitet werden.

(d) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis b) hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung des geplanten Vorhabens entstehen der Stadtgemeinde Bremen Kosten. Nach Schätzung der Standortanalyse wird der Bau der Kindertagesstätte ca. 6 Mio. € kosten. Die Finanzierung der Gebäudeherstellung sowie der durch den Kindergartenbetrieb anfallenden Betriebskosten hat die Stadtgemeinde im Rahmen ihres gesetzlichen Auftrages, ein bedarfsgerechtes Angebot an Kinderbetreuungsmöglichkeiten zu schaffen, zu übernehmen. Die erforderlichen Mittel sind bei der Haushaltsaufstellung bereit zu stellen. Über die Finanzierung, Planung und Umsetzung der Maßnahme wird eine gesonderte Befassung der zuständigen Gremien erfolgen. Dieser Bebauungsplan schafft nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

2. Genderprüfung

Die Kindertagesstätte dient der Verbesserung des Kinderbetreuungsangebots im Stadtteil Vahr und richtet sich gleichermaßen an Väter und Mütter. Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen, den

.....
Senatsrat

Protokoll

der Einwohnerversammlung des Ortschafts Schwachhausen/ Vahr nach § 3 (1) BauGB am 05.12.2016 im Gemeindesaal der Ev. Gemeinde Neue Vahr, Heilig-Geist-Kirche

Bebauungsplan 2475 für ein Gebiet in Bremen-Vahr, zwischen August-Bebel-Allee 158-196 und südlich des Clubs zur Vahr Bremen (August-Bebel-Allee 176)

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:40 Uhr

Anwesend waren:

a) vom Ortschaft

Frau Dr. Mathes
Herr Berger

b) Referent/innen

Frau Konrad (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr)
Frau Sakarya-Demirci (Senatorin für Kinder und Bildung)

Frau Dr. Mathes eröffnet die Einwohnerversammlung und begrüßt die Anwesenden und Referent/innen.

Sie weist darauf hin, dass die Absicht bestehe, auf dem sog. „Ampelspielplatz“ eine neue Kindertageseinrichtung zu bauen. Hierfür müsse aber zunächst im Rahmen der Bauleitplanung ein Bebauungsplan erstellt werden. Am Anfang dieses Verfahrens stehe die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form der heutigen Einwohnerversammlung. Sie gebe den Anwesenden die Gelegenheit, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren sowie Fragen und Anregungen zu äußern. Das Verfahren werde sich dann in mehreren Schritten fortsetzen. Der erarbeitete Bebauungsplan werde zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich ausgelegt werden, u.a. im Ortschaft. Dabei könnten Anwohner/innen ebenfalls Einwände geltend machen, die im Rahmen des Verfahrens geprüft würden. Letztendlich werde die Stadtbürgerschaft den Bebauungsplan in Form eines Ortsgesetzes in Kraft setzen.

Frau Dr. Mathes verdeutlicht, dass in der Vahr ein hoher Bedarf an Kindergartenlätzen für Kinder zwischen einem und sechs Jahren bestehe. Gleichzeitig gebe es wenige Örtlichkeiten, die sich für den Neubau einer entsprechenden Einrichtung eignen. Auf dem Ampelspielplatz sei dies jedoch der Fall. Deshalb setze sich der Beirat Vahr bereits seit 2013 dafür ein, dass an dieser Örtlichkeit eine neue Kindertageseinrichtung entsteht. Trotz anders lautender Zusagen, diese Einrichtung bereits zum Kindergartenjahr 2015/16 in Betrieb zu nehmen, sei bislang jedoch weder entsprechendes Planungsrecht geschaffen noch von der Senatorin für Kinder und Bildung Immobilien Bremen beauftragt worden, die Entscheidungsgrundlage Bau zu erstellen.

Frau Konrad bestätigt, dass es nur wenige Grundstücke gebe, die sich für die Errichtung einer Kindertagesstätte eignen.

Sie erklärt die Lage des zukünftigen Bebauungsplans (Folie 2) und an Hand eines Luftbildes den vorhandenen Baumbestand auf dem heutigen Spielplatz (Folie 3). Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan (FNP) stelle das Gebiet als vorrangige Nutzung „Wohnbauflächen“ dar und verlange über die zusätzliche Grünschraffung, dass der vorhandene Baumbestand bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werde (Folie 4). Umweltbetrieb Bremen (UBB) habe alle vorhandenen Bäume kartiert und dabei unter den insgesamt 106 Bäumen 47 Bäume festgestellt, die nach der Bremer Baumschutzverordnung geschützt seien (Folie 10).

Der Bebauungsplan 424 habe für das genannte Areal ursprünglich ein Säuglingsheim festgelegt (Folie 6),¹ sei aber durch den jüngeren Bebauungsplan 758 abgelöst worden, der ausschließlich für diese Örtlichkeit gelte und als Nutzung „öffentlicher Spielplatz“ festlege (Folie 5). Dieser B-Plan sehe am östlichen Rand des Areals als Möglichkeit eine sechs Meter breite Straßenverkehrsfläche als Erschließung vorausschauend für eine nicht gänzlich

¹ Für den B-Plan 424 siehe unter <http://www.bauleitplan.bremen.de/uebersichtsplan.php>. Dort die Zahl „0424“ eingeben.

auszuschließende zukünftig andere Nutzung auf dem nördlich anschließenden Areal des jetzigen Golfplatzes vor.

Der Entwurf des neuen Bebauungsplans 2475 (Folie 11) weise durch die lila Farbe den größten Teil des Areals als Fläche für den Gemeinbedarf aus. Innerhalb der Bauzone, markiert durch eine blaue Linie, könne ein zweistöckiges Gebäude zuzüglich Staffel- und/ oder Dachgeschoss entstehen. Die Dachform Flachdach könne zusätzlich durch den B-Plan festgelegt werden. Die „T-Linie“ markiere den Bereich, in dem die jetzige Grünstruktur erhalten bleiben solle. Mit der Festsetzung Nebenanlagen und Stellplätze (Na, St) werde die Stelle markiert, an der Fahrrad- und Kfz-Stellplätze sowie ein Mülllager entstehen sollen. Die bisher im Osten liegende mögliche Erschließung bliebe erhalten, werde aber auf die westliche Seite des Areals verlegt.

Über den Bebauungsplan-Entwurf hinaus stellt Frau Konrad die Variante einer möglichen Bebauung vor, die gegenwärtig seitens der beteiligten Behörden bevorzugt werde (Folie 8). Die neue Kindertagesstätte solle in serieller Bauweise, in einem Baukastensystem erstellt werden. Der vorderste und der hinterste Baukasten seien zweistöckig (mit einer Höhe bis max. sieben Meter) vorgesehen und das mittlere Verbindungsstück einstöckig. Diese Variante biete den Vorteil, dass der jetzige Baumbestand und die Modulation des Außengeländes weitgehend erhalten blieben und nicht neu angelegt werden müssten. Dies spare Kosten in der Außenraumgestaltung. Sechs Stellplätze entstünden an der August-Bebel-Allee neben den bereits vorhandenen Stellplätzen der Häuserzeile 158-174 („Verkehr zu Verkehr“) und das Außengelände der Kita entstünde neben den Gärten der Häuserzeile 178-196 („Grün zu Grün“). Die mögliche Erschließung des Gebiets nördlich des jetzigen Spielplatzes werde fiktiv parallel zum Erschließungsweg der Häuserzeile 158-174 angenommen.

An Hand des Grundrisses verdeutlicht Frau Konrad, dass mit dieser Variante die Gruppenräume zur August-Bebel-Allee und zur Spielfläche hin lägen und die Versorgungsräume zur westlichen Nachbarschaft (Folie 8). Augenblicklich sei für den vordersten und den hintersten Baukasten ein zweites Geschoss vorgesehen (Folie 9). Dies sei aber noch in der Diskussion. Es sei durchaus auch möglich, den Verbindungsbau zweistöckig auszuführen.

Anwohner/innen stellen zunächst folgende Fragen und machen folgende Einwände geltend:

- Warum werde die mögliche Erschließungsstraße von der Ost- zur Westseite verlegt? Die Verlegung sollte nicht erfolgen;
- Eine Bebauung auf der westlichen Seite des Grundstücks rücke die Gebäude näher an die westliche Nachbarschaft als sie sie umgekehrt an die östliche Nachbarschaft heranrücken würde. Die Gebäude sollten auf der östlichen Seite platziert werden;
- die Beeinträchtigungen durch die neue Bebauung müssten sich gleichmäßig auf die westliche und östliche Nachbarschaft verteilen;
- es sei mit einem erheblichen Schattenwurf zu rechnen;
- außerdem seien Licht- und Schattenwurf der Gebäude bislang nicht zu beurteilen;
- es sei mit einer Wertminderung der jetzigen Immobilien zu rechnen;
- warum werde der Spielplatz nicht auf der westlichen Seite angelegt?
- Der „Kinderlärm“ beeinträchtige Anwohner/innen, die im Schichtdienst arbeiten müssten.

Frau Konrad räumt ein, dass es auf jeden Fall zu Veränderungen für die Nachbarschaft kommen und dass sich auch der Schattenwurf ändern werde.

Hinsichtlich des Schattenwurfs bestehe die Möglichkeit, zur Orientierung der Nachbarschaft die Höhe der geplanten Gebäude auf dem Areal zu markieren. Außerdem könne auf der Ebene des Bauantrages eine Licht-Simulation erstellt werden. Die Bebauung beginne in der vorgestellten Variante 14 Meter neben dem jetzigen Stichweg vor der westlichen Häuserzeile.

Ansonsten erwidert sie, dass in der Abwägung die Erschließungsstraße auf der östlichen Seite des Grundstücks der Nachbarschaft weniger zuträglich sei als auf der westlichen. Die Erschließungsstraße werde planerisch nun im Westen vorgesehen, es sei aber völlig offen, ob sie jemals realisiert werde. Blicke die Erschließungsstraße am östlichen Rand, würden die Gebäude entsprechend nach Westen rücken und müssten ggf. auch anders angeordnet werden. Hinzu kämen im Falle einer zwar unwahrscheinlichen, aber nicht gänzlich auszuschließenden Realisierung der Erschließung Lärmschutzmaßnahmen für die Kita.

Die Bäume am westlichen Rand des Grundstücks blieben erhalten und seien mit durchschnittlichen Höhen bis über zehn Metern, in vielen Fällen auch bis 15 Metern, deutlich höher als die zukünftigen Gebäude und hätten einen entsprechenden Schattenwurf.

Die Gruppenräume für die Kinder seien nach Osten gerichtet und damit abgewandt von der westlichen Nachbarschaft, so dass der ruhigere Teil der Kita zur westlichen Nachbarschaft gerichtet sei.

Die „Adresse“ der Kita läge direkt an der August-Bebel-Allee und damit keinesfalls auf der westlichen Seite. Dies sei deutlich besser als ein Eingang auf der Rückseite des Areals.

Weitere Varianten, die bislang überlegt worden seien, habe sie heute nicht mitgebracht, weil in der Vorabstimmung mit den Fachleuten klar die vorgestellte Gebäudestellung favorisiert worden sei. Bei zukünftigen Erörterungen im Beirat könne sie aber auch die Varianten vorstellen.

Grundsätzlich, so hält Frau Konrad fest, würden alle im Verfahren geltend gemachten Einwände überprüft. Auch lasse das vorgestellte Baufenster eine ganz andere Bebauung zu.

Anwohner/innen stellen fest, dass die Kita zusätzliche Verkehre bringen werde und dann damit zu rechnen sei, dass die bisherigen Stellplätze am Rand der August-Bebel-Allee besetzt seien. Außerdem seien die sechs vorgesehenen Stellplätze auf dem Grundstück zu wenig.

Frau Konrad bestätigt, dass tatsächlich davon auszugehen sei, dass viele Eltern ihre Kinder mit dem Auto brächten. Deshalb sei vorgesehen, die Parkbuchten vor dem Grundstück in Abstimmung mit den Öffnungszeiten der Kita für diese Verkehre zu reservieren. Das bedeute, dass ab 17 Uhr alle Kfz im Zusammenhang mit der Kita verschwunden seien. Bislang seien auf dem Grundstück sechs Parkplätze für die Mitarbeiter/innen der Kita vorgesehen. Diese Anzahl sei nach der Stellplatzverordnung erforderlich und ausreichend. Sie werde aber den Vorschlag, die Anzahl der Stellplätze auszuweiten und vor dem Gebäude zusätzliche zu schaffen, in die weiteren Beratungen mitnehmen. Im Bereich der Stellplätze müssten die jetzt vorhandenen Bäume gefällt werden. Den Vorschlag von Herrn Emigholz (Mitglied im Beirat Vahr), die sechs Stellplätze in die vordere rechte Ecke des Grundstücks zu verlegen, sieht Frau Konrad hingegen als nicht sinnvoll an, weil damit das Außengelände zerschnitten werde.

Frau Sakarya-Demirci erklärt auf die Frage nach den tatsächlichen Bedarfen in der Vahr, dass diese geklärt worden seien. Demnach müssten in der Vahr mehr Kindertagesstätten und mehr Gruppen entstehen. Das bedeute, dass an der August-Bebel-Allee eine Kita mit acht Gruppen gebaut werden müsse. Der Senat habe sich grundsätzlich für eine serielle Bauweise entschieden. Diese sei schneller umzusetzen und sowohl ökonomisch als auch ökologisch sinnvoller. Allerdings sei sie bisher in Bremen noch nicht angewandt worden. Das konkrete Raumkonzept für die neue Kita müsse noch zusammen mit dem zukünftigen Träger, dem Eigenbetrieb KiTa Bremen, sowie den Architekten entwickelt und abgesprochen werden und könne bei künftigen Erörterungen ebenfalls vorgestellt werden.

Frau Konrad ergänzt die Ausführungen dahin, dass die Kita in Holzrahmenbauweise und im Passivhausstandard errichtet werde. Dies sei schneller, günstiger und vor allem nachhaltiger.

Ein Anwohner möchte wissen, wo die Kinder und Jugendlichen bleiben könnten, die bisher den Ampelspielplatz nutzten?

Frau Konrad stellt hierzu fest, dass in der Regel das Außengelände von Kitas ab 17 Uhr für Kinder und Jugendliche öffentlich zugänglich sei.

Herr Siegel (Sprecher des Beirats Vahr) ergänzt hierzu, dass die Neue Vahr Nord optimal mit Plätzen für Kinder und Jugendliche versorgt sei: Diese könnten alternativ das Gelände an der Philipp-Scheidemann-Straße, an der Otto-Braun-Straße, der Julius-Bruhns-Straße und an der „Bude“ an der Paul-Singer-Straße nutzen.

Herr Siegel regt seinerseits an, das hintere Gruppenhaus nur einstöckig zu erstellen und dafür ein weiteres einstöckiges Gebäude im hinteren Teil des Außengeländes zu platzieren.

Frau Konrad sichert zu, diesen Vorschlag in die weiteren Überlegungen einzubeziehen.

Auf den Einwand eines Anwohners, dass das Grundstück mit der vorgestellten Bebauung nicht angemessen beplant sei, entgegnet Frau Konrad, dass das Architektenbüro Schröder Architekten beauftragt worden sei. Dieses Büro habe bisher gute Entwürfe vorgelegt.

Die Frage nach dem weiteren Verfahren beantwortet Frau Konrad wie folgt: Zunächst werde die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft einen sog. „Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss“ fassen. Anschließend würden die Träger öffentlicher Belange – und hier u.a. der Beirat – mit dem Vorhaben befasst und der Entwurf des Bebauungsplans würde für einen Monat öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit könnten Einwände erhoben werden. Diese Einwände würden transparent bearbeitet und entweder aufgenommen oder abgelehnt. Sie lägen den Beschlussgremien samt Begründungen bzw. Entgegnungen vor. Frau Dr. Mathes verdeutlicht, dass es im Rahmen des Bauleitverfahrens ausschließlich um den von Frau Konrad vorgestellten Bebauungsplan gehe.

Frau Sakarya-Demirci entgegnet auf den Einwand eines Anwohners, dass sich die Kita in der vorgestellten Bau-Variante sehr wohl zur Straße und zum Stadtteil öffne und dass dies auch dem Konzept der Kinder- und Familienzentren (KuFZ) entspreche.

Frau Dagge (KiTa Bremen, Leiterin der Kita an der August-Bebel-Allee) fügt hinzu, dass das Konzept der KuFZ eine umfangreiche Arbeit mit den Eltern einschließe. In den Abendstunden sei aber nur mit ein- bis zwei Elternabenden im Jahr zu rechnen.

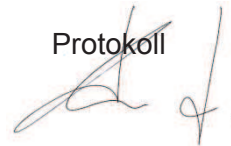
Auf Nachfrage erklärt Frau Sakarya-Demirci, dass die Kita im Verlauf des Kindergartenjahres 2018/19 öffnen solle.

Vorsitzende



Dr. Mathes

Protokoll



Berger

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Referat 61

Konrad