

Bremen, den 23. Februar 2018

Telefon: 361-10204 (Frau Konrad)
361-2640 (Frau Brünjes)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Land-
wirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/397
Tagesordnungspunkt

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: 02.02.2018)

- **Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

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 Auftrag von Immobilien Bremen (AöR) durchgeführten Standortanalyse im Jahr 2016 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 dem Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

Da die frühzeitige Beteiligung vor dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle im Mai 2017 durchgeführt wurde, soll das Verfahren gemäß § 245c BauGB nach den zuvor geltenden Vorschriften zu Ende geführt werden.

C) 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 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) Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung, Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und angepasst worden.

Die Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind in dem beigefügten Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft unter dem Gliederungspunkt A) 8. aufgeführt; hierauf wird verwiesen.

Die Planänderungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplanes 2475 (Bearbeitungsstand: 02.02.2018) enthalten.

Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte sowie Änderungen in den Planungszielen haben sich dadurch nicht ergeben. Die Änderungen wurden mit den davon betroffenen Behörden einvernehmlich abgestimmt. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

E) Abstimmungen

Der Bebauungsplanentwurf ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden. Der Beirat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2475 zu und bittet um Prüfung, ob die Anzahl der vorgesehenen Kfz-Stellplätze auf dem Gelände ausgeweitet werden kann. Zum Prüfergebnis wird auf den Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft verwiesen.

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 den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 2475 für ein Gebiet in Bremen-Vahr, August-Bebel-Allee 176, zwischen August-Bebel-Allee 158 - 196 und südlich des Clubs zur Vahr (Bearbeitungsstand: 02.02.2018) einschließlich Begründung abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und der Petition sowie ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2475 für ein Gebiet in Bremen-Vahr, August-Bebel-Allee 176, zwischen August-Bebel-Allee 158 - 196 und südlich des Clubs zur Vahr (Bearbeitungsstand: 02.02.2018).
3. 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

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum Bebauungsplan 2475 (Bearbeitungsstand: 02.02.2018)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2475 (Bearbeitungsstand: 02.02.2018)

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

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: 02.02.2018)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2475 (Bearbeitungsstand: 02.02.2018) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 17.08.2017 beschlossen, dass für das Plangebiet der Bebauungsplan 2475 gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 26.08.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.

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. Änderungen in den grundsätzlichen Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde am 18.12.2015 durchgeführt.

4. Da die frühzeitige Beteiligung vor dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle im Mai 2017 durchgeführt wurde, soll das Verfahren gemäß § 245c BauGB nach den zuvor geltenden Vorschriften zu Ende geführt werden.

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

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

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 17.08.2017 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2475 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 6.09.2017 bis 6.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Schwachhausen/Vahr Kenntnis zu nehmen.

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

6. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

Einige Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 8. dieses Berichts wird verwiesen.

7. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme von Anwohnern eingegangen. Diese Stellungnahme ist in der Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft unter I.) aufgeführt. Die Behandlung der Einwendung sowie die dazu abgegebene Empfehlung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist in der Behandlung der nachfolgend aufgeführten Petition enthalten.

Vor der ersten öffentlichen Auslegung ist mit Schreiben vom 18.01.2017 aus der Öffentlichkeit eine Petition beim Petitionsausschuss der Bremischen Bürgerschaft eingereicht worden (S19/203).

Der Petent hat auch anlässlich der öffentlichen Auslegung Einwendungen gegen den Planentwurf vorgetragen. Die Einwendungen und deren empfohlene Behandlung sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft zusammenhängend abgebildet (s. II).

Während der öffentlichen Auslegung ist eine weitere private Stellungnahme vorgetragen worden; die Stellungnahme und die dazu abgegebene Empfehlung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft unter III.) aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

8. Anpassungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 05.07.2017) und die Begründung sind nach der öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet und infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt ergänzt worden:

8.1 Änderungen des Planentwurfes

Der Planentwurf wird dahingehend ergänzt, dass die textliche Festsetzung Nr. 5 eingeschoben wird:

„Das Flachdach des Hauptgebäudes ist zu begrünen. Bei der Errichtung von Gebäuden ist die tragende Konstruktion der Dachfläche statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik (z.B. Leerrohre, Lage der Technikanschlüsse) so zu gestalten, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auch nachträglich möglich ist.“

Daher erhält die bisherige textliche Festsetzung Nr. 5 nun die laufende Nr. 6.

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 02.02.2018) enthält die vorgenannten Änderungen

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planergänzungen zuzustimmen.

8.2 Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen sowie weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist eine Überarbeitung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes erforderlich geworden. Die Ergänzungen sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung.

Die beigegefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 02.02.2018) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 02.02.2018) zuzustimmen.

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

Die Planänderungen erfolgten aufgrund von Hinweisen von Behörden und berücksichtigen die vorgetragenen Anregungen. Da durch diese nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, sich keine abwägungsrelevanten neuen Erkenntnisse und Inhalte ergeben haben und Dritte von den Planänderungen nicht betroffen sind, kann auf eine Einholung weiterer Stellungnahmen der Öffentlichkeit verzichtet und von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen werden.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Schwachhausen/Vahr hat dem Bebauungsplan 2475 zugestimmt und um Prüfung der Kfz-Stellplatzsituation gebeten. Nach dem Ergebnis der Prüfung können auf dem Gelände zwei zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden.

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

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den 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: 02.02.2018) zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

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: 02.02.2018)**

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 Stadtteil Vahr mit einer zusätzlichen sozialen Einrichtung ergänzt werden. Auf dem Grundstück ist der Neubau einer Kindertagesstätte vorgesehen.

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 Massivbauweise mit einem Gründach entstehen. Das zweigeschossige Gebäude soll in winkliger Form an der südwestlichen Seite des Grundstücks errichtet werden. Zusätzlich zu den acht Betreuungsräumen beinhaltet das Gebäude neben dem Foyer, den Büros und Nebenräumen auch weitere Differenzierungs- und Bewegungsräume. 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 Verkehr begrenzt werden können.

Durch die Buslinie 24 des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Kindertagesstätte zu erreichen. Das Grundstück der Kindertagesstätte 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 (Höhe bei einer 2-Geschossigkeit) 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, bauliche 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, etwa 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 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. 6). Das kurzfristige Parken (Bringen und Abholen der Kinder) wird im öffentlichen Straßenraum auf dem Parkstreifen durch ein eingeschränktes Halteverbot mit Zusatzschild hinsichtlich der zeitlichen Begrenzung ermöglicht.

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 gebündelt werden sollen und zum anderen die privaten Gärten der Reihenhäuser August-Bebel-Allee 178-196 und das Außengelände der Kindertagesstätte zusammengeführt werden 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,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) und
- das Plangebiet weitab von Störfallbetrieben liegt (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB neuer Fassung; hierauf wird hingewiesen, obwohl das Verfahren noch nach den Vorschriften geführt wird, die vor der Novelle des BauGB im Mai 2017 galten).

Von einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 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 ergeben, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(a) Natur und Landschaft

Grundsätze und Sachverhalt

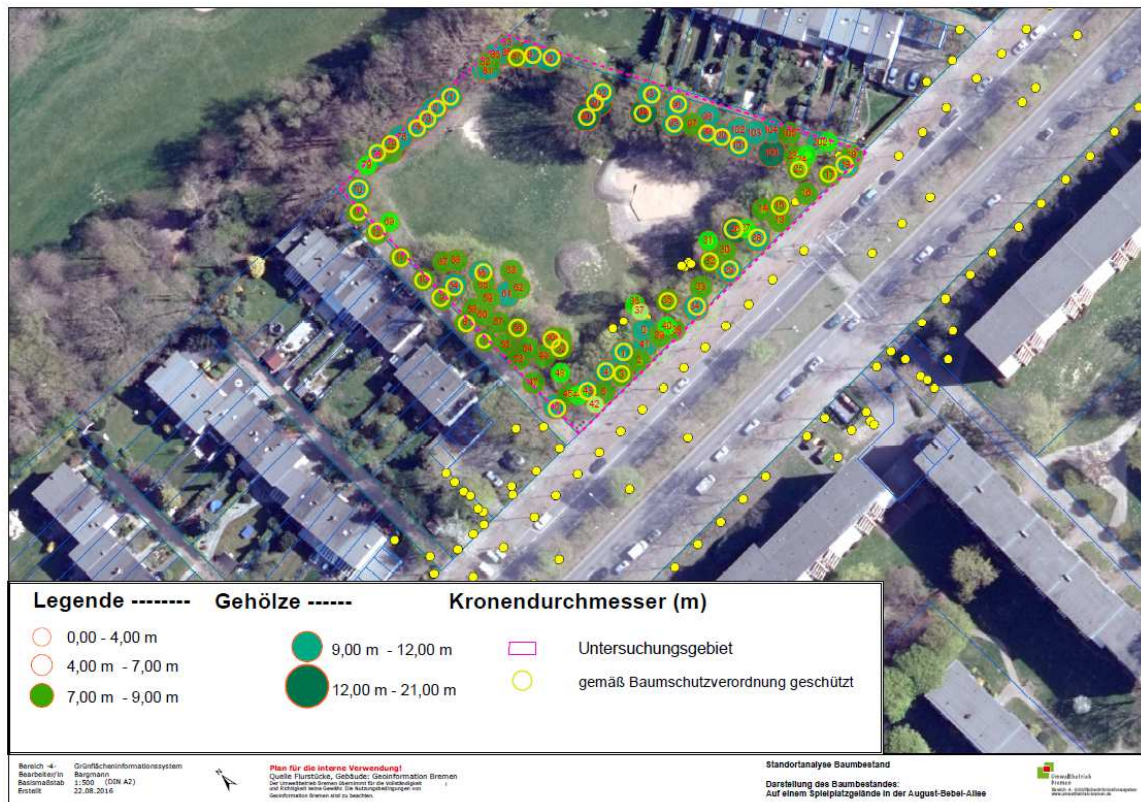
Im beschleunigten Verfahren für den Innenbereich gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet 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 können nur zwei Ersatzbäume wegen des bereits vorhandenen dichten Grünbestandes sowie der geplanten Nutzungen gepflanzt werden. Die fehlenden Baumstandorte sind in Abstimmung mit dem Umweltbetrieb Bremen (UBB) im Umfeld der Kindertagesstätte nachzuweisen.

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 (Stand: 2017/18) gefällt werden. Wäre die Erschließung an der östlichen Seite des Plangebietes verblieben, hätten 16 geschützte und 15 nicht geschützte Bäume gefällt werden müssen. Im Vergleich dazu ist die jetzt festgesetzte Lage der Verkehrsfläche der bisherigen aus ökologischen Gesichtspunkten vorzuziehen.

Der Eingriff in den Baumbestand für die Erschließung wird durch den Bebauungsplan 2475 bauleitplanerisch festgesetzt. Zum Zeitpunkt der Realisierung der Erschließung des nördlich gelegenen Geländes sind die hierfür erforderlichen Ersatzstandorte frühzeitig planerisch in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festzulegen.



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) bis zur Hälfte des Grundstücks überschritten.

Durch die nach dem Bebauungsplan mögliche 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 Baugrenze 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 Baugrundkarte Bremen und die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 2,5 m NHN (Angaben von GeoInformation 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 Baugrundkarte 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 der jahreszeitlichen Verhältnisse 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; Magne-

sium: 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 auf das Klima

Die folgenden Ausführungen beschreiben zum Teil das Vorhaben in seiner Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Bei der Durchführung des Vorhabens könnten sich ggf. Abweichungen ergeben.

Grundsätze und Ziele

Klimaschützende Wirkungen können u. a. durch eine die Kohlendioxid-Emission senkende Stadtentwicklung erzielt werden. Beiträge hierzu sind eine verbesserte Verdunstungsrate und die Anpflanzung von heimischen Gehölzen. Weiterhin ist es das erklärte Ziel von Bremen zum Klimaschutz, die Nutzung der erneuerbaren Energien auszubauen.

Sachverhalt

Als Beitrag zum Klimaschutz wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Wärmeversorgungskonzept verfolgt, das durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Das Grundstück ist vorgesehen für den Anschluss an die Fernwärme des Netzes Ost. Die Fernwärmeversorgung erfolgt zum überwiegenden Teil aus hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Primärenergiebedarfs. Hinsichtlich des energetischen Gebäudestandards sollen die geltenden gesetzlichen Vorschriften durch bauliche und technische Maßnahmen übertroffen werden. Angestrebt wird mindestens der Passivhausstandard gemäß den Vorgaben des Passivhaus-Instituts Darmstadt. Damit werden gute Voraussetzungen für die Realisierung von klimaschonenden Gebäuden geschaffen.

Das Gebäude erhält ein Gründach. Mit dieser Maßnahme wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und die Verdunstungsrate erhöht.

Um die Nutzung erneuerbarer Energie zu unterstützen, ermöglicht die Stellung der geplanten Gebäudekörper außerdem die Nutzung von Solarenergie. Um hierfür die baulichen und technischen Rahmenbedingungen zu schaffen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 bestimmt, dass die tragende Konstruktion der Dachflächen statisch so auszubilden ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auch nachträglich möglich ist. Damit ist gemeint, dass neben der Schaffung der statischen Voraussetzungen bei der weiteren Gebäudeplanung z.B. Leerrohre vorgesehen werden und die notwendige Positionierung von Technikanschlüssen berücksichtigt wird. Die Festsetzung zielt damit auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab.

e) 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 vorstehenden Darstellungen 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 daher bei der Haushaltsaufstellung bereit zu stellen.

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. Es sind daher keine negativen genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

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

Im Auftrag

Bremen, den

.....
Senatsrat