

## **Deputationsvorlage**

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

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 121**

**(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Wohnhauses zwischen Riensberger Straße, Riekestraße und der Kleinen Wümmen in Bremen-Horn-Lehe**

**(Bearbeitungsstand: 09.11.2017)**

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

#### **I. Sachdarstellung**

##### **A) Problem**

Die Bremer Heimstiftung (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, auf ihrem Grundstück in der Riekestraße 2, in Ergänzung zu der bestehenden Seniorenwohnanlage mit integrierter Kindertagesstätte, eine zusätzliche Kita sowie ein Wohnhaus für Betreutes Wohnen zu errichten. Das geplante Vorhaben mit den zwei Neubauten liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 753, der als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Altenheim" festsetzt. Aufgrund dieser Zweckbestimmung kann das Vorhaben nicht aus dem bestehenden Planungsrecht entwickelt werden. Außerdem würden sich die beiden Gebäude außerhalb der im Bebauungsplan 753 festgesetzten überbaubaren Flächen befinden.

##### **B) Lösung**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen 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 § 245 c Abs. 1 BauGB nach den zuvor geltenden Vorschriften zu Ende geführt werden.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 121 die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, trägt die Kosten für die Kampfmittelräumung nach § 8 Abs. 2 Bremisches Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel das Land Bremen. Die dafür 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. Gender-Prüfung

Die Kindertagesstätte dient der Verbesserung des bedarfsgerechten, wohnortnahen Kinderbetreuungsangebots im Stadtteil Horn-Lehe und richtet sich gleichermaßen an Mütter und Väter. Das Wohnhaus für das Betreute Wohnen richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 121 geändert worden. Auf die detaillierten Ausführungen unter Ziff. 6 des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird verwiesen. Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 121 erfolgten Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Die Änderungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Die Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 121 wurden mit den davon betroffenen Behörden und der Eigentümerin/Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

Auf den Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

F) Abstimmungen

Die Vorhabenplanung für die Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Wohnhauses zwischen der Riensberger Straße, Riekestraße und der Kleinen Wümmen in Bremen-Horn-Lehe ist dem Beirat Horn-Lehe in seiner Sitzung am 21. Januar 2016 vorgestellt worden.

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Unterrichtung und Erörterung nicht ergeben. Der Planung wurde mehrheitlich zugestimmt.

Dem Ortsamt Horn-Lehe 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans 121 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Wohnhauses zwischen Riensberger Straße, Riekestraße und der Kleinen Wümme in Bremen-Horn-Lehe (Bearbeitungsstand 09.11.2017) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung den Bericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 121 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Wohnhauses zwischen Riensberger Straße, Riekestraße und der Kleinen Wümme in Bremen-Horn-Lehe (Bearbeitungsstand 09.11.2017).

### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Anlage zum Bericht
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 121 (Bearbeitungsstand: 09.11.2017)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 121 (Bearbeitungsstand: 09.11.2017)

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

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 121**

**(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Wohnhauses zwischen Riensberger Straße, Riekestraße und der Kleinen Wümme in Bremen-Horn-Lehe**

**(Bearbeitungsstand: 09.11.2017)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 121 (Bearbeitungsstand: 09.11.2017) und die entsprechende Begründung vor.

### **A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

Da die frühzeitige Beteiligung vor dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle im Mai 2017 durchgeführt wurde, soll das Verfahren gemäß § 245c Abs. 1 BauGB nach den zuvor geltenden Vorschriften zu Ende geführt werden.

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 17. August 2017 beschlossen, dass für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 26. August 2017 öffentlich bekannt gemacht worden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 121 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 121 ist am 22. September 2015 vom Ortsamt Horn-Lehe eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Anregungen von Anwohnerinnen und Anwohnern und des Beirats Horn-Lehe sind in die Planungen eingeflossen. So wurde der Standort des Gebäudes für das Betreute Wohnen nach Westen verschoben.

Nach der Einwohnerversammlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 121 wurden neun schriftliche Stellungnahmen von Anwohnerinnen und Anwohnern vorgebracht. Die Stellungnahmen (vollständige wörtliche Wiedergabe) sowie deren empfohlene Behandlung sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Hierauf wird verwiesen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 121 ist am 08.09.2015 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 § 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 einschließlich des Beirates Horn-Lehe sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 121 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 17. August 2017 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 121 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 06. September 2017 bis 06. Oktober 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausliegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Horn-Lehe 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 und der öffentlichen Auslegung

5.1 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

6. Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der vorhabenbezogene Bebauungsplanes 121 sowie die Begründung geändert und ergänzt worden.

## 6.1 Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes

- Die textliche Festsetzung Nr. 7 ist dahingehend geändert worden, dass für die Kita eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugunsten der Herstellung von Terrassen, Zuwegungen und Nebenanlagen um bis zu 400 m<sup>2</sup> insgesamt zulässig ist. Für das Betreute Wohnen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugunsten der Herstellung von Stellplätzen und Zuwegungen um bis zu 400 m<sup>2</sup> insgesamt zulässig.
- In dem Bebauungsplan wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 ergänzt, dass auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Baugrenzen Nebenanlagen bis zu einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig sind.
- Die textliche Festsetzung Nr. 11 ist ergänzt worden, dass die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude nicht nur statisch so auszubilden ist, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist, sondern dass auch die erforderliche Bautechnik so zu gestalten ist, dass Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist.
- Es findet die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) Anwendung.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, dem geänderten bzw. ergänzten Planentwurf (Bearbeitungsstand: 09.11.2017) zuzustimmen.

## 6.2 Ergänzungen der Begründung

Die Begründung wurde aufgrund der Änderungen im Bebauungsplan sowie weiterer Hinweise aus der Behördenbeteiligung ergänzt:

Kap. C 2) "Maß der baulichen Nutzung:

- Die Begründung wurde auf Seite 5 entsprechend der geänderten textlichen Festsetzung Nr. 7 angepasst.

Kap. C 9) "Klimaschutz":

- Auf Seite 11 der Begründung wurden die Ausführungen zum Klimaschutz ergänzt, in dem zum einen die geänderte textliche Festsetzung Nr. 11 erläutert und zum anderen das von der Vorhabenträgerin verfolgte Energiekonzept für das Vorhaben weiter ausgeführt wurde.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 09.11.2017) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 09.11.2017) zuzustimmen.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 121 erfolgten Änderungen des Planentwurfs und der Begründung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Änderungen in der Begründung berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Die Änderungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

**B) Stellungnahme des Beirates**

Die Vorhabenplanung für die Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Wohnhauses zwischen der Riensberger Straße, Riekestraße und der Kleinen Wümme in Bremen-Horn-Lehe ist dem Beirat Horn-Lehe in seiner Sitzung am 21. Januar 2016 vorgestellt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Unterrichtung und Erörterung nicht ergeben. Der Planung wurde mehrheitlich zugestimmt.

Der Beirat Horn-Lehe wurde im weiteren Verfahren beteiligt.

Dem Ortsamt Horn-Lehe 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 121 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Wohnhauses zwischen Riensberger Straße, Riekestraße und der Kleinen Wümme in Bremen-Horn-Lehe (Bearbeitungsstand 09.11.2017) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

-----  
Senator

# Begründung

## **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 121**

(zugleich Vorhaben und Erschließungsplan)

## **für die Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Wohnhauses zwischen Riensberger Straße, Riekestraße und der Kleinen Wümme in Bremen-Horn-Lehe**

(Bearbeitungsstand: 09.11.2017)

### **A. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe und hier im Ortsteil Bremen-Horn und ist rd. 0,38 ha groß. Es ist Teil des Grundstücks der Stiftungsresidenz Riensberg (Riekestraße 2; Flurstück 150/13, Gemarkung VR 224), einer Seniorenwohnanlage der Bremer Heimstiftung. Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Westen durch die Riensberger Straße sowie durch die Gärten der Wohnbebauung Riensberger Straße 91a-91e,
- im Norden durch eine private Grünfläche der „Stiftungsresidenz Riensberg“ und das hieran nördlich anschließende Grundstück Riensberger Straße 91a sowie durch das Gewässer Kleine Wümme,
- im Osten durch die private Grünanlage der „Stiftungsresidenz Riensberg“,
- im Süden durch die Seniorenwohnanlage der „Stiftungsresidenz Riensberg“.

(Alle vorgenannten Flurstücke gehören der Gemarkung VR, Flur 224 an.)

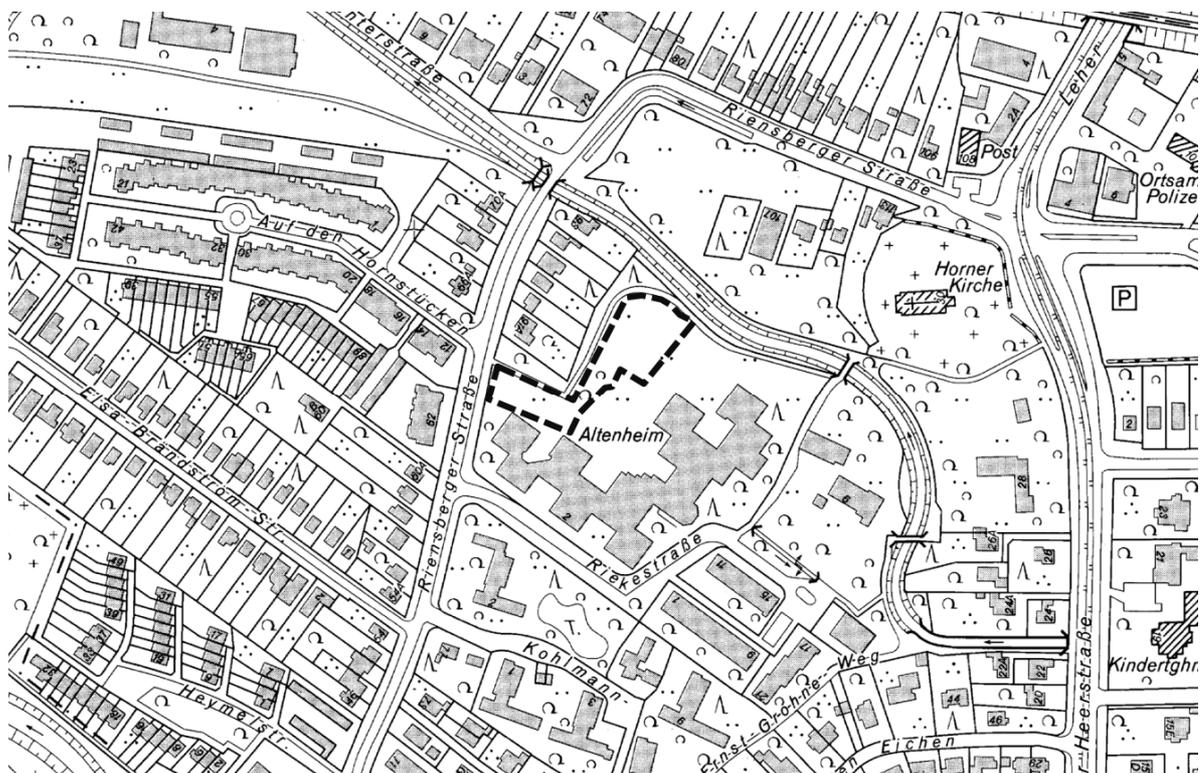


Abb. 1: Lage Plangebiet (gestrichelte Linie) im Ortsteil Horn (Quelle: GeoInformation Bremen)

## **B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet liegt zwischen Kleine Wümme, Riensberger Straße und Riekestraße und somit in räumlicher Nähe zum Zentrum des Stadtteils Horn-Lehe.

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Liegenschaft der Seniorenwohnanlage "Stiftungsresidenz Riensberg", wird jedoch über die Riensberger Straße erschlossen. Die Stiftungsresidenz ist in den 1980er Jahren gebaut worden und bietet mit 120 Appartements Wohnraum für Senioren sowie auch unterschiedlichste Pflegeangebote an. Betreiberin des Seniorenheims ist die Bremer Heimstiftung. Innerhalb der Wohnanlage besteht eine Kindertagesstätte (Kita) für 20 Kinder von 3 bis 6 Jahren und eine Krippengruppe für zehn Kleinkinder von 6 bis 36 Monaten. Die Kita ist montags bis freitags von 7.30 bis 16.00 Uhr geöffnet.

Die Stiftungsresidenz stellt einen markanten, solitären Baukörper aus 10 zusammenhängenden Modulen mit zwei bis vier Vollgeschossen dar. Sie ist über die Riekestraße erschlossen. Kfz-Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Bewohnerinnen und Bewohner stehen in einer Tiefgarage unterhalb der Stiftungsresidenz zur Verfügung. Zwischen der Wohnanlage und der Kleinen Wümme besteht eine großzügige Gartenanlage mit Scherrasenflächen, einzelnen Bäumen und einer eingefriedeten Spielfläche für die Kita-Kinder. Ein privater Fußweg der Stiftungsresidenz, der von der Öffentlichkeit genutzt werden kann, führt von der Riensberger Straße aus zur Kleinen Wümme und schließt hier an den Fußweg, der von der Riekestraße aus entlang der Horner Kirche zur Horner Heerstraße führt. Der Bereich zwischen dem Fußweg und der angrenzenden Wohnbebauung ist durch Gehölze und einzelne Bäume geprägt.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung entlang der Riensberger Straße, Auf den Hornstücken und Riekestraße geprägt. Während die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung in der Riensberger Straße aus freistehenden Einfamilienhäusern besteht, stehen in der Riekestraße und Auf den Hornstücken Zeilenbauten in Geschossbauweise. Nordöstlich des Plangebietes steht die Horner Kirche, die in den Jahren 1823-1824 gebaut wurde.

Östlich der Seniorenwohnanlage grenzt eine ehemalige bäuerliche Hofanlage mit Stall, deren Hauptgebäude heute als Wohnhaus genutzt wird, an. Zu der Anlage gehört ein Paddock – ein eingezäunter Auslauf für Pferde – auf dem zeitweise Pferde stehen. Die Hofanlage steht auf einer Wurt, die als Bodendenkmal geschützt ist. Die Gebäude auf dem Hof sind in Fachwerkbauweise errichtet.

In rund 500 m Entfernung vom Plangebiet liegt die Haltestelle "Horn". Hier verkehrt die Straßenbahnlinie 4/4s, mit der der Hauptbahnhof Bremen in 16 Minuten zu erreichen ist. Zwischen 7.00 und 10.00 Uhr sowie 14.00 und 18.00 Uhr fahren die Straßenbahnen im 7,5 Minuten Takt. Die Haltestelle wird auch von den Buslinien 21, 31, 33 und 34 angefahren, so dass das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen ist. Die Autobahn BAB 27 ist über die Auffahrt Universität in ca. 10 Pkw-Minuten erreichbar.

### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus enthält der FNP für das Plangebiet und seine Umgebung die Darstellung einer Baufläche mit zu sichernden Grünfunktionen/besondere Planerfordernis bei Innen-

entwicklungsvorhaben. Diese Darstellung erstreckt sich von der Vorstraße nördlich des Plangebietes über die Schwachhauser Heerstraße hinaus bis zur Heinrich-Heine-Straße in südlicher Richtung. Im Osten endet die Darstellung beim Rhododendronpark, im Westen an der Riensberger Straße bzw. am Riensberger Friedhof.

Für die östlich angrenzende ehemalige Hofanlage besteht eine Darstellung eines historischen Ortskerns / Gebiete mit prägendem Altbaumbestand. Der nordöstlich angrenzende zentrale Versorgungsbereich Horn-Lehe ist ebenfalls im FNP dargestellt. Der Friedhof der Horner Kirche ist als Grünfläche "Friedhof" dargestellt.

Das Plangebiet ist Teil des bisher geltenden Bebauungsplans 753 aus dem Jahr 1979. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 121 sowie die bestehende Stiftungsresidenz Riensberg eine Gemeinbedarfsfläche "Altenwohnheim" fest. Der Bebauungsplan ermöglicht im südlichen und östlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine zwei- bis viergeschossige geschlossene Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Der nördliche Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist derzeit als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Bereiche der westlich angrenzenden Bebauung entlang der Riensberger Straße sowie auch der östlich angrenzenden Hofanlage sind als Reines Wohngebiet festgesetzt. Für letztere enthält der Bebauungsplan 753 zudem eine nachrichtliche Übernahme eines Bodendenkmals, das sich auf die Wurt bezieht.

### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im östlichen Bereich des Plangebietes eine Kindertagesstätte für ca. 60 Kinder zu errichten. Diese soll insgesamt vier Gruppen erhalten: zwei Gruppen mit jeweils bis zu 20 Kindern im Alter von drei bis sechs Jahren sowie zwei Gruppen mit jeweils bis zu 10 Kleinkindern im Alter von 0-3 Jahre. Die Lage der Kita ist so konzipiert, dass der Außenspielbereich auf der östlichen Seite der Kita, angrenzend an den bestehenden Spielbereich, liegt. Diese Anordnung von Kita und Außenspielbereich wurde unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange der Anwohner der Riensberger Straße 91a – 93 vorgenommen, denn die durch die Kita bedingte Geräusentwicklung findet auf der von den Nachbargrundstücken abgewandten Seite des Kita-Neubaus statt. Somit schirmt der Kita-Neubau die Geräusche der spielenden Kinder aus dem Außenspielbereich ab. Die Lage der Kita im östlichen Planbereich wurde auch gewählt, um den zentralen Bereich der privaten Gartenanlage der Seniorenresidenz von einer Bebauung freizuhalten. Die Kita erhält ein Vollgeschoss mit einem Flachdach. Perspektivisch soll zukünftig noch ein gestaffeltes Geschoss für einen Büro-/Sozialraum errichtet werden.

Durch die neue Kita wird das Angebot an Betreuungseinrichtungen für Kinder bis zu sechs Jahren im Stadtteil Horn-Lehe erhöht. Für die Errichtung einer Kita besteht dringender Bedarf, da im Plangebiet und seiner Umgebung sowie im gesamten Stadtteil Horn-Lehe Kita-Plätze fehlen. So wurde seitens des Sozialressorts der Stadtgemeinde Bremen im Dezember 2015 mitgeteilt, dass dem Stadtteil 84 Kita-Plätze fehlen. Im Mai 2016 waren es nach Information des Ortsamtes Horn-Lehe immer noch 80 fehlende Plätze. Aufgrund der Geburtenanstiege ist absehbar, dass weitere Kita-Plätze benötigt werden. Die geplante vierzügige Kita leistet somit einen Beitrag, das Defizit an Betreuungsplätzen zu verringern. Damit berücksichtigt die Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern.

Über den Bau der Kita hinaus beabsichtigt die Vorhabenträgerin auch die Errichtung eines Wohnhauses für Betreutes Wohnen für Senioren mit 10 Wohneinheiten. Dieses Wohnhaus soll im westlichen Teilbereich des Plangebietes an der Riensberger Straße gebaut werden.

Die Standortwahl innerhalb des Plangebietes erfolgte ebenfalls aus dem Grund, den zentralen Bereich der Gartenanlage der Seniorenresidenz von einer Bebauung freizuhalten. Das Wohnhaus verfügt über vier gestaffelte Geschosse und erstreckt sich in Ost-West-Richtung. Die innere Gebäudeerschließung erfolgt über einen Laubengang, der entlang der nördlichen Gebäudeseite verläuft. Die Wohnhausplanungen sehen vor, dass an der östlichen Gebäudeseite Terrassen sowie an der südlichen Seite Balkone und Terrassen entstehen. Im Erdgeschoss des Wohnhauses werden acht Kfz-Stellplätze sowie südlich vor dem Wohnhaus noch einmal zwei Kfz-Stellplätze für das Betreute Wohnen geschaffen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Riensberger Straße entlang der südlichen Gebäudeseite des Wohnhauses. Die Zufahrt ist auch gleichzeitig die Kfz-Ausfahrt. Fahrradstellplätze für die 10 Wohneinheiten werden sowohl innerhalb des Erdgeschosses als auch nördlich angrenzend an das Wohnhaus geschaffen.

Mit der Errichtung eines Wohnhauses durch die Bremer Heimstiftung für das Betreute Wohnen soll ein Wohnangebot für die Gruppe der Senioren gemacht werden, die noch eigenständig einen Haushalt führen können, aber auch jederzeit Serviceleistungen und Unterstützung aus der angrenzenden Seniorenresidenz abrufen können. Aufgrund des demographischen Wandels mit einer immer älter werdenden Bevölkerung wird die Nachfrage nach besonderen Wohnformen wie dem Betreuten Wohnen weiter steigen. Ziel der Planung ist es daher, der vermehrten Nachfrage von Senioren nach Wohnraum in zentraler Lage des Stadtteils nachzukommen. Das Vorhaben entspricht damit dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

#### **4. Planungsverfahren**

Die Bremer Wohnungsbaukonzeption des Senats verfolgt das Ziel der Innenentwicklung, indem möglichst brachgefallene oder untergenutzte Flächen genutzt werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die im Bebauungsplan 753 bereits als Gemeinbedarfsfläche für ein Altenheim festgesetzt wurde. Ziel der vorhabenbezogenen Planung ist es, innerhalb der bereits bestehenden Gemeinbedarfsfläche mit der Errichtung eines Wohnhauses und einer Kita eine höhere Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen.

Vor dem Hintergrund des Mangels an Kita-Plätzen im Stadtteil Horn-Lehe soll die Planung zeitnah realisiert werden. Daher soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan 121 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, denn sie beinhaltet eine Nutzungsänderung zur gezielten Schaffung von Baurechten an einem Standort innerhalb des Siedlungsbereichs.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind gegeben. Das Plangebiet ist bereits überplant (Bebauungsplan 753) und an drei Seiten von Wohnhäusern umgeben. Es liegt somit innerhalb des Siedlungsbereichs, auch wenn die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 121 festgelegten Baufelder im Bestand eine private Grünanlage darstellen. Die Planung ermöglicht eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Interesse einer beschleunigten Verwirklichung soll deshalb die Planaufstellung nach § 13a BauGB erfolgen.

Aufgrund der überbaubaren Grundfläche von weniger als 0,13 ha gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als

im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind demnach nicht zu kompensieren. Gleichwohl werden die zu erwartenden Eingriffe unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung minimiert, indem Grünstrukturen erhalten werden. Da die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 eingeleitet wurde, wird das Planverfahren nach den vor der BauGB-Novelle 2017 geltenden Vorschriften weitergeführt (§ 245c BauGB).

## **C. Planinhalt**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, wie sie bereits im bisher geltenden Bebauungsplan 753 bestand. Dem Gemeinbedarf dienen in besonderem Maße Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit zu Gute kommen. Hierzu zählen unter anderem soziale Einrichtungen wie Kindergärten oder auch Wohnanlagen für Senioren, wenn sie von gemeinnützigen Trägern betrieben werden. Entsprechend den Planungszielen wird im Plangebiet für die Gemeinbedarfsfläche eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ und eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert.

So sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Kita) Einrichtungen und Gebäude für Kinderkrippen und Kindergärten sowie Außenanlagen zulässig. Diese Festsetzung ist Grundlage zur Errichtung einer Kita für Kinder von 0-6 Jahren sowie des erforderlichen Außenspielbereichs.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf richtet sich das Betreute Wohnen aufgrund der Zweckbestimmung an Senioren und setzt seitens des Trägers der gemeinnützigen Einrichtung ein Betreuungskonzept für die zukünftigen Mieter voraus. Zu den Betreuungsleistungen zählen z.B. ein Notrufsystem, ein Mahlzeitservice, hauswirtschaftliche Hilfen wie Reinigungsservice, Wäscheservice, Einkaufsservices, ambulante Pflege oder Fahr- und Bringdienste.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Vorhabenplanung eine Grundfläche (GR) für die beiden Baufelder des Betreuten Wohnens und der Kita als Höchstmaß festgesetzt. Dieses beträgt für die Kita 950 m<sup>2</sup> und für das Betreute Wohnen 505 m<sup>2</sup>. Die beiden festgesetzten Grundflächen sind jeweils auf die entsprechende Gemeinbedarfsfläche bezogen. Mit dieser Regelung und der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen wird eine weitere bauliche Inanspruchnahme der privaten Grünfläche der Stiftungsresidenz Riensberg vermieden.

Zugunsten der Herstellung von Zuwegungen, Nebenanlagen und Terrassen kann die maximale Grundfläche der Gemeinbedarfsfläche Kita um bis zu insgesamt 400 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die Überschreitung ist insbesondere aus funktionalen Gründen erforderlich, denn die Kita braucht eine Zuwegung und Aufstellfläche für die Feuerwehr. So wird die südlich des neuen Wohnhauses verlaufende Feuerwehrezufahrt in Richtung Kita verlängert und vor dem südlichen Kita-Eingang eine Aufstellfläche angelegt. Die Terrassen werden an der östlichen Seite der Kita angeordnet und bilden einen befestigten Übergang zum Außenspielbereich. Sie erhöhen damit die Nutzbarkeit des Außenraums, der ansonsten durch Ra-

sen- und Sandflächen geprägt ist. Die Nebenanlagen werden ebenfalls aus funktionalen Gründen benötigt, denn sie dienen der Unterbringung von Kinderwagen, Spielgeräten etc.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Betreutes Wohnen ist ebenso eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugunsten der Herstellung von Stellplätzen und Zuwegungen um bis zu 400 m<sup>2</sup> zulässig. Die Überschreitung ist zur Anlage der Fußwege, Stellplätze mit ihrer Zuwegung sowie für die Feuerwehrezufahrt erforderlich.

Mit der vorgenannten Regelung sollen innerhalb des Vorhabenbereichs die Errichtung von Nebenanlagen und somit auch die Versiegelung von Freiflächen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Zufahrtswege werden sowohl beim Wohnhaus als auch bei der Kita in Teilen mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zwecks Verringerung der Versiegelung gestaltet.

Die Höhenbegrenzung des Wohnhauses erfolgt über die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen, die sich aus der Vorhabenplanung ableiten. Entsprechend den Staffelungen des Wohngebäudes ergeben sich maximale Höhen von 4,2 m bis hin zu 14,0 m über dem Bezugspunkt. Der Bezugspunkt ist ein eingemessener Punkt in der Riensberger Straße, der 2,20 m über Normalhöhennull (NHN) liegt. Aufgrund der maximalen Höhe von 14,0 m über dem Bezugspunkt und der Baugrenzen hält das Wohngebäude zu dem nördlichen Nachbarn einen Abstand von ca. 0,8 H (H = Höhe) ein. Dies entspricht dem doppelten nach Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) einzuhaltenden Grenzabstand für Wohngebäude. Mit dieser Regelung wird auf die Belange des nördlich angrenzenden Nachbarn eingegangen und eine Verschattung des Grundstücks reduziert.

Die maximalen Gebäudehöhen von 4,2 m, 7,2 m und 10,4 m dürfen für Brüstungen und Geländer um bis zu 1,1 m überschritten werden, denn die Dächer der drei unteren Geschosse sollen als Dachterrassen genutzt werden. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 14,0 m kann durch untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 0,5 m überschritten werden. Diese Regelung wurde getroffen, um z.B. eine Fahrstuhlüberfahrt errichten zu können.

Die Kita wird nur eingeschossig gebaut, so dass im Bebauungsplan auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe verzichtet wird. Für einen kleineren Teilbereich von rd. 20% der Grundfläche der Kita lässt der Bebauungsplan auch die Errichtung eines zweiten Geschosses zu. Diese zweite Geschossfläche dient der Errichtung eines Büro- oder Sozialraums. Die Fläche erlaubt somit mehr Gestaltungsspielraum, falls zukünftig Anpassungen im Raumkonzept der Kita vorgenommen werden.

### **3. Baugrenzen, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird sowohl für die Kita als auch für das Wohnhaus durch Baugrenzen und eine offene Bauweise bestimmt. Die Baugrenzen umfassen im Sinne von Baukörperfestsetzungen die beiden geplanten Baukörper an allen vier Gebäudeseiten. Die offene Bauweise bestimmt ergänzend, dass die Gebäude einen Grenzabstand einhalten müssen.

Da die Baugrenzen bei dem Wohnhaus die Gebäudetiefe auf rd. 12 m begrenzen, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 6 geregelt, dass eine Überschreitung der südlichen und östlichen Baugrenzen des Wohnhauses für die Errichtung von Terrassen um bis zu 2,5 m und für die Errichtung von Balkonen um bis zu 2,0 m zulässig ist. So können für die Bewohnerinnen und Bewohner auf der östlichen, zur Gartenanlage der Seniorenresidenz ausgerichteten Seite sowie auf der Südseite des Gebäudes Außenwohnbereiche in Form einer Terrasse oder eines Balkons geschaffen werden.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Betreutes Wohnen nur innerhalb der Baugrenzen sowie der jeweils hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Regelung soll ein ungeordnetes Parken und Aufstellen von Nebenanlagen vermieden werden. Innerhalb der Fläche für die Kita sind Stellplätze und Garagen gänzlich ausgeschlossen, da die Kita innerhalb der Grünanlage der Stiftungsresidenz Riensberg entsteht, die von Autoverkehr freigehalten werden soll. Nebenanlagen für die Kita bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da diese für den Außenspielbereich, z.B. als Schuppen für Spielgeräte, benötigt werden.

#### **4. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl für das Wohnhaus als auch für die Kita von der Riensberger Straße aus. Die Zufahrt zum Wohnhaus liegt im Bereich einer bereits bestehenden Feuerwehzufahrt, die im Rahmen der Vorhabenplanung erneuert wird, da über diese auch die Kita im Notfall angefahren werden muss.

Im Erdgeschoss des Wohnhauses werden acht Kfz-Stellplätze sowie zwei weitere Stellplätze auf der südlichen Seite der Zufahrt angeordnet. Weitere sechs neue öffentliche Parkplätze werden am Anfang der Riekestraße errichtet, indem aus den dort bestehenden sechs Parkplätzen in Längsrichtung 12 Parkplätze in Queraufstellung geschaffen werden. Da dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 121 liegt, erfolgt die Durchführungsverpflichtung für den Umbau der öffentlichen Parkplätze im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 121.

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kita sind nach dem Bremer Stellplatzortsgesetz zwei Kfz-Stellplätze zu errichten. Die Planung sieht die Errichtung von drei Mitarbeiterstellplätzen auf dem Gelände der Stiftungsresidenz Riensberg vor, und zwar nördlich der bestehenden Müllsammelstellfläche. Diese liegt auf der Ostseite der Stiftungsresidenz und damit außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 121. Die Sicherung der Stellplätze erfolgt über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 121. Die Zufahrt zu diesen drei Mitarbeiterstellplätzen erfolgt von der Riekestraße aus über eine nach Norden abzweigende bestehende Feuerwehzufahrt. Die Zufahrt wird reglementiert (z.B. durch eine Schranke), damit keine Fremdarker die Stellplätze belegen können. Die Zuordnung der Stellplätze zu dem Vorhaben erfolgt im Durchführungsvertrag und nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

Die oben genannten zehn Stellplätze im Erdgeschoss des Wohnhauses und auf der Südseite der Zufahrt zum Wohnhaus dienen den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Eltern der Kindergartenkinder zum Bringen und Abholen der Kinder. Besucherinnen und Besucher können die neuen Stellplätze in der Riekestraße sowie auch bestehende öffentliche Stellplätze in der Riensberger Straße nutzen.

Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens sowie seines Stellplatzbedarfs wurde durch ein Verkehrsplanungsbüro ein Verkehrsgutachten erstellt (SVU – Stadt-Verkehr-Umwelt; Dipl.-Ing Stefan Wiebesiek: *Neubau einer Kindertagesstätte und eines Wohnhauses mit Service-Wohnungen Bremen - Horn (Riekestraße); Thedinghausen, 15. Juni 2017.*)

Im Hinblick auf den fließenden Verkehr wurden Knotenpunktzählungen am Knotenpunkt Riensberger Straße / Riekestraße durchgeführt und die maßgeblichen Spitzenstunden ermittelt. Es wurde ein bestehendes Verkehrsaufkommen von ca. 3.600 Kfz/Tag ermittelt. Das Verkehrsgutachten ermittelt insgesamt eine zusätzliche Verkehrsmenge durch die geplanten Nutzungen von rd. 95 Kfz/Tag, was einer Zunahme um rd. 2,8 % entspricht. Die

morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde wird dabei jeweils mit rd. 20 zusätzlichen Fahrten belastet. In der Bewertung dieser zusätzlichen Verkehre kommt der Verkehrsgutachter zu dem Ergebnis, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Planungen als gering zu bewerten ist und die zurzeit vorhandene, überwiegend gute Qualität im Verkehrsablauf sich nicht verschlechtern wird. Deshalb sind nach Empfehlung des Gutachters auch keine Veränderungen an den Verkehrsanlagen für den fließenden Verkehr vorzunehmen.

Bezüglich des ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs wurde eine Parkraumerhebung durchgeführt, um die in der Umgebung des Plangebiets bestehenden Parkplätze im öffentlichen Raum im Hinblick auf ggf. noch zur Verfügung stehende Kapazitäten zu prüfen. Das Untersuchungsgebiet erstreckte sich auf den Bereich zwischen Horner Heerstraße und Riensberger Straße bis zur Einmündung in die Elsa-Brandström-Straße, ergänzt um einen Teilabschnitt der Straße Auf den Hornstücken. Abgebildet wird somit ein Bereich, der mit bis zu 500 m fußläufig vom Plangebiet erreichbar ist.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass in überwiegenden Teilen des Gebietes noch Kapazitäten bei den öffentlichen Parkplätzen bestehen. Eine Ausnahme stellt die Riekestraße in den Nachmittagsstunden dar, in der die bestehenden Parkplätze bis zu 108 % ausgelastet sind. Dies ist vermutlich auf den Besucherverkehr der bereits bestehenden Seniorenwohnanlage zurückzuführen. Darüber hinaus stehen in allen untersuchten Bereichen zu allen Zeiten noch Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Allerdings müssen teilweise einige Meter Fußweg in Kauf genommen werden, da es innerhalb der Bereiche auch stärker frequentierte Abschnitte gibt.

In dem Verkehrsgutachten wurde für das Vorhaben auch der künftige zusätzliche Stellplatzbedarf ermittelt. Für die Erweiterung der bestehenden Kita um bis zu 60 Betreuungsplätze empfiehlt der Gutachter die Anlage von acht Stellplätzen für die Eltern. Dabei wird davon ausgegangen, dass ein Bring- bzw. Abholvorgang jeweils ca. zehn Minuten dauern wird und die Stellplätze für die Kita demnach während der Hol- und Bringzeiten jeweils mehrfach belegt werden können. Gemäß der Empfehlung des Gutachters werden acht Stellplätze in dem Erdgeschoss des Wohnhauses vorgesehen, so dass die Eltern von hier aus mit ihren Kindern gefahrlos durch die Grünanlage der Seniorenresidenz zur Kita laufen können. Der Fußweg zum Eingang der Kita beträgt rd. 60 m.

Für 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der neuen Kita empfiehlt der Verkehrsgutachter die Anlage von vier neuen Stellplätzen. Da auf der geplanten Stellplatzanlage für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an der Ostseite der Seniorenresidenz zum Schutz des Baumbestandes nur drei Stellplätze angeordnet werden können und da gemäß Bremer Stellplatzortsgesetz bei 60 Kindern nur zwei Mitarbeiterstellplätze erforderlich sind, soll auf die Errichtung eines vierten Mitarbeiterstellplatzes verzichtet werden. Sollte ein vierter Mitarbeiterstellplatz erforderlich werden, bestehen neue Parkmöglichkeiten auf den zusätzlich in der Riekestraße geschaffenen Parkplätzen.

Für das Wohnhaus sind auf Grundlage des Verkehrsgutachtens drei Stellplätze vorgesehen, da es sich bei dem Betreuten Wohnen um eine seniorengerechte Wohnform mit Inanspruchnahme der Versorgungsleistungen der Stiftungsresidenz Riensberg handelt. Zudem sind der zentrale Versorgungsbereich an der Horner Heerstraße sowie der nächste ÖPNV-Haltepunkt in weniger als 500 m fußläufig erreichbar, so dass auch vor diesem Hintergrund von einem niedrigen Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann. Daher werden auf der südlichen Seite des Wohnhauses zwei Stellplätze vorgesehen sowie noch ein dritter Stellplatz in der Tiefgarage der Stiftungsresidenz für das neue Wohnhaus angeboten. Besucherstellplätze stehen in der Riekestraße und in der Riensberger Straße zur Verfügung (vgl. Ausführungen oben).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt entsprechend der Vorhabenplanung, dass Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Diese Regelung dient dazu, die übrigen Flächen im Plangebiet von Kfz-Verkehr und Kfz-Stellplätzen freizuhalten und den parkähnlichen Charakter des Plangebietes zu sichern.

## 7. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Eine Versickerung des Regenwassers ist im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Der Boden ist gekennzeichnet durch oberflächlich schluffig ausgebildete Auffüllungen, die eine Mächtigkeit von 0,5 m bis 1,3 m aufweisen und zumeist humos ausgebildet sind. Unterhalb dieser Auffüllungen besteht eine Abfolge aus weichem, humosem Schluff (Auelehm) und Torf. Die Basis dieser Abfolge liegt in einer Tiefe von ca. -1,80 m bis -3,10 m. Erst hiernach folgen in tieferen Schichten die Sande der Weserterrasse.

Nach der Baugrundkarte Bremen liegt der freie Grundwasserspiegel auf einer Höhe von etwa +0,60 NHN. Der Grundwasserhöchststand ist nach der Baugrundkarte bei +1,75 NHN anzunehmen. Die Höhenlage des Plangebietes liegt in einem Bereich von rd. +2,2 m bis + 3,0 NHN, so dass eine Versickerung auch aufgrund der Grundwasserstände nicht möglich ist. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll daher in die Kleine Wümme eingeleitet werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalsystem in der Riensberger Straße. In dieser bestehen auch die Versorgungsleitungen, über die das Vorhaben an die technische Infrastruktur angebunden werden kann.

## 8. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Beurteilung der Auswirkungen von Verkehrslärmimmissionen auf das Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung erstellt (vgl. *T&H Ingenieure GmbH; Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121 der Stadt Bremen; 30.3.2017, Bremen*). In der Untersuchung wurde auch geprüft, inwieweit durch das Vorhaben selbst Geräuschemissionen entstehen, die sich auf die umliegende Wohnbebauung auswirken könnten.

Da das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben ist, bestehen keine zu berücksichtigenden gewerblichen Schallimmissionen.

### Verkehrslärm

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen werden im Wesentlichen durch die rd. 200 m nördlich bestehende Eisenbahnstrecke sowie durch die westlich und nördlich verlaufende Riensberger Straße erzeugt. Die Angabe über die Art und Anzahl der Züge wurden dem Gutachterbüro von der Deutschen Bahn für das Prognosejahr 2035 zur Verfügung gestellt. Die Daten beziehen sich auf die Summe beider Richtungen. Für die Berechnungen der Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr wurden die Verkehrszahlen in Kfz/24h für den Pkw-Verkehr und der prozentuale Lkw-Anteil der Verkehrsbehörde der Stadt Bremen zugrunde gelegt, die diese im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrsentwicklungsplans Bremen 2025 ermittelt hat. Bei den Verkehrszahlen handelt es sich um prognostizierte Zahlen für das Jahr 2025, die die Zusatzbelastung durch die Kita und das Wohnhaus für das Betreute Wohnen bereits beinhalten. Zur Beurteilung der Schallimmissionen durch den ruhenden Verkehr wurden die geplanten acht Stellplätze für die Eltern der Kita, drei Mitarbeiterstellplätze sowie die zwei Stellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Wohnhauses eingerechnet.

Die Verkehrslärmberechnungen haben an der nordöstlichen Gebäudeseite der Kita tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) ergeben. Damit wird der Orientierungswert der

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete und der Grenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) eingehalten bzw. unterschritten. An den südöstlichen und nordwestlichen Gebäudeseiten berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A). Daher wird hier der Orientierungswert der DIN 18005 und der Grenzwert der 16. BImSchV unterschritten. An der südwestlichen Gebäudeseite berechnet sich ein Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A), damit wird sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 als auch der Grenzwert der 16. BImSchV unterschritten.

Auf der Außenspielfläche der Kita berechnen sich tags Beurteilungspegel zwischen 53 dB(A) bis 55 dB(A). Damit wird der gemäß Bremer Vereinbarung zum Schallschutz im Städtebau geforderte Mittelungspegel von 55 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten.

In der Tageszeit berechnen sich an der nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseite des Wohnhauses für das Betreute Wohnen Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 3 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten bzw. unterschritten. An der südöstlichen und südwestlichen Gebäudeseite ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A), so dass hier der Orientierungswert der DIN 18005 und der Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten bzw. unterschritten wird.

Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen in der Nachtzeit ist lediglich als Immissionsort das Wohnhaus relevant, da nachts kein Kita-Betrieb stattfindet.

In der Nachtzeit sind an der nordöstlichen und südöstlichen Gebäudeseite des Wohnhauses Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) bzw. 51 dB(A) zu erwarten, so dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu maximal 10 dB(A) und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 6 dB(A) überschritten wird. An der südwestlichen Gebäudeseite werden die Orientierungs- und Grenzwerte hingegen eingehalten bzw. unterschritten.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass in einzelnen Teilbereichen, und hier insbesondere nachts, die Grenzwerte der 16. BImSchV sowie auch die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist gemäß Rechtsprechung zulässig, soweit sichergestellt ist, dass die Lärmimmissionen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten.

Eine Gesundheitsgefährdung ist nach aktueller Rechtsprechung bei Dauerschallpegeln von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts anzunehmen. Diese Werte werden im vorliegenden Fall nicht erreicht, so dass von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen ist. Bei der Bewertung der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm ist zu berücksichtigen, dass diese keine Grenzwerte darstellen und vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten haben. Ihre Einhaltung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. In bereits bebauten Gebieten und insbesondere entlang von Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 jedoch nicht immer einhalten. So ist bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, dass es sich um einen Standort in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage handelt. Für solche Fälle räumt die DIN 18005 in Verbindung mit § 1 BauGB einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier zugunsten der Innenentwicklung angewandt.

Zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Errichtung einer Schallschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme müsste zur Wirksamkeit über eine Höhe von vier Geschossen er-

richtet werden. Eine solche Schallschutzwand entlang der Riensberger Straße wäre jedoch städtebaulich nicht verträglich und würde sich negativ auf das Ortsbild und die Wohnumgebung auswirken.

Im Bebauungsplan wird aus Gründen des Schallschutzes geregelt, dass:

- in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten werden darf,
- in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen nachts bei Außenpegeln > 45 und ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten werden darf und
- bei Außenpegeln > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten werden darf.

Zur Einhaltung der oben genannten Mittelungspegel sind an dem Wohnhaus entsprechende Schalldämmmaßnahmen vorzunehmen. Die Maßnahmen sind im Einzelfall zu ermitteln. Die schalltechnische Untersuchung gibt dabei Aufschluss über die Höhe der Lärmpegel an den Gebäudefassaden.

Der Bebauungsplan enthält auch eine textliche Festsetzung zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der hausnahen Freibereiche (Balkone, Terrassen, Wintergärten, Loggien). So ist für hausnahe Freibereiche durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

#### Spielflächen Kita

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte daher nicht herangezogen werden. Vielmehr gelten Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, als sozialadäquat und sind hinzunehmen.

## **9. Klimaschutz**

Als Beitrag zum Klimaschutz wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Wärmeversorgungskonzept verfolgt, dass durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Die neuen Gebäude auf dem Grundstück sind vorgesehen für den Anschluss an die Nahwärme. Die Nahwärmeversorgung erfolgt zum überwiegenden Teil aus hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung mittels eines Blockheizkraftwerks, welches im benachbarten Seniorenwohnheim der Stiftungsresidenz Riensberg untergebracht ist. Die Nahwärme 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. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Wohnhaus für das Betreute Wohnen im KfW-55-Effizienzhaus-Standard und die Kita im KfW-70-Effizienzhaus-Standard entsprechend den Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau zu errichten. Zudem werden das Wohnhaus und die Kita in Holzbauweise errichtet. Nähere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 121 getroffen. Damit werden gute Voraussetzungen für die Realisierung von klimaschonenden Gebäuden geschaffen.

Um die Nutzung erneuerbarer Energie zu unterstützen, erhalten sowohl das Wohnhaus als auch die Kita Flachdächer, so dass die Aufnahme von Solarenergieanlagen möglich ist. Um hierfür die baulichen und technischen Rahmenbedingungen zu schaffen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 11 im Bebauungsplan bestimmt, dass die tragende Konstruktion der Dachflächen der Hauptgebäude 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 Technikan schlüssen berücksichtigt wird. Die Festsetzung zielt damit auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab. Großflächige Photovoltaikanlagen bestehen bereits auf dem Dach der Stiftungsresidenz Riensberg.

## **10. Kampfmittel, Altlasten, archäologische Bodenfundstellen, Baumersatz**

Im Planbereich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen vor. Orientierende Boden- und Baugrunduntersuchungen haben zudem keine Auffälligkeiten ergeben, die einer Nutzung von Wohnen bzw. Kinderspielen entgegenstehen könnten.

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge der Erdarbeiten unbemerkt beschädigt werden, muss der Landesarchäologie Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Sollten bei Erdbewegungen oder Bauarbeiten im Plangebiet archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist daher unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.

Bei Vollzug des Bebauungsplans sind zwei nach der Baumschutzverordnung Bremen geschützte Bäume (eine Weide, eine Eiche) zu fällen. Die Baumfällungen sind erforderlich, da ansonsten das Haus für das betreute Wohnen nicht entlang der Riensberger Straße errichtet werden könnte. Ein weiterer geschützter Baum steht in der bereits bestehenden Feuerwehrezufahrt von der Riensberger Straße aus. Dieser Baum soll trotz Erneuerung der Feuerwehrezufahrt erhalten werden. Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung finden Anwendung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 121 enthält einen entsprechenden Hinweis. So muss für beim Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 121 zu entfernende Bäume Ausgleich bzw. Ersatz nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung geschaffen werden. Regelungen zu Art und Anzahl der Ersatzpflanzungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Für die Errichtung des Wohnhauses sind des Weiteren zwei Pappeln und eine Weide sowie für die Errichtung der Kita eine kleinere Weide zu entfernen. Diese vier Bäume fallen nicht unter den Baumschutz.

Für weitere Ausführungen zum Baumschutz vgl. nachfolgendes Kap. D „Umweltbelange – Baumschutz“.

## D. Umweltbelange

Wie unter B 4 beschrieben liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor.

In einem solchen Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umweltbelangen abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund wird auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet. Auch wenn eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, sind die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange bewertet worden. Folgende unmittelbar geltenden Anforderungen wurden für die geplante Bebauung geprüft und entsprechend berücksichtigt:

- Schalltechnische Verträglichkeit (vgl. Kap. C8)
- Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz
- Baumschutz gemäß Bremischer Baumschutzverordnung

Die bei der Vorhabenplanung relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind wie folgt betrachtet und bewertet worden:

### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Gemäß § 44 BNatSchG genießen besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten besonderen Schutz. Um Aufschluss über evtl. betroffene, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erhalten, wurden neben einer Kartierung der Biotope auch Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen und potenziellen Eremitenvorkommen durchgeführt.

Das Plangebiet ist geprägt durch Scherrasenflächen mit Solitärbäumen bzw. kleineren Baumgruppen und stellt sich als parkähnlicher Lebensraum dar, der in mehr oder weniger allen Teilen einer starken Nutzung unterliegt (Erholung, Kinderspielplatz, Spazierwege usw.). Es besteht eine vielfältige Gehölzausstattung, darunter einige stattliche Solitärbäume (einzelne ältere Weiden, Buchen und Eichen, aber auch einige größere Zypressen), Gartengehölze und Heckenstrukturen. Der nördlich des Plangebiets verlaufende Teilabschnitt der Kleinen Wümme ist als ausgebautes (Uferbefestigungen) und vermutlich nährstoffbelastetes Gewässer als relativ strukturarm und naturfern anzusehen. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Pferdestall mit einem Reitplatz.

Am 09.11.2015 erfolgte eine Begehung der Rasenflächen im Plangebiet mit dem Ziel, eine Beurteilung der Flächen im Hinblick auf das floristische Inventar vorzunehmen (vgl. Karin Hobrecht *Vegetationskunde; Grünflächen – Plangebiet Riekestraße/Riensberger Straße; 23.11.2015, Bremen*). Für die Kartierung wurde der aktuelle Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV) in Bremen 2013) verwendet. Die Bewertung der Biotope erfolgte auf Basis einer für das Land Bremen aufgestellten Biotopwertliste (SUBV 2014).

Entsprechend der regelmäßigen Pflege (Mahd) ist die Rasenfläche der Grünanlage der Stiftungsresidenz Riensberg dem Biotoptyp „Scherrasen“ zuzuordnen. Das vorhandene Artenspektrum weist auf einen „Artenreichen Scherrasen (GRR)“ hin. Als bestandsprägende Art tritt das Gras Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*) auf. Dazu gesellen sich typische Kräuter der artenreichen Scherrasen wie *Bellis perennis* (Gänseblümchen), *Achillea millefolium* (Gewöhnliche Scharfgarbe), *Leontodon autumnalis* (Herbstlöwenzahn), *Trifolium repens* (Weiß-Klee), *Plantago major* (Breitwegerich), *Cardamine pratensis* (Wiesen-Schaumkraut). Darüber hinaus findet man ubiquitäre Arten wie *Taraxacum officinale* agg.

(Gewöhnlicher Löwenzahn), *Senecio jacobea* (Jakobsgreiskraut) *Poa annua* (Einjähriges Rispengras) etc. vor. Lokal treten die Kräuter Gänseblümchen, Kriechender Hahnenfuss und Gewöhnliche Scharfgarbe mit hohen Deckungsgraden auf. Kurzzeitig kann von einer Ausbildung von Blühaspekten dieser Kräuter ausgegangen werden. Gefährdete Arten (vgl. GARVE 2004) konnten auf der Rasenfläche zur Zeit der Kartierung nicht nachgewiesen werden. Nach SUBV (2014) ist der Biotoptyp „Artenreicher Scherrasen“ von geringer Wertigkeit (Wertstufe 2).

Zur Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen erfolgte innerhalb des rd. 3,1 ha großen Untersuchungsbereichs der Anlage der Stiftungsresidenz Riensberg im Mai 2016 an insgesamt drei Terminen eine Intensivkontrolle des Fauna-Potentials (vgl. *Ökologisches Umweltanalyse & Landschaftsplanung; Stiftungsresidenz Riensberg / Riekestraße (Stadtgemeinde Bremen, Stadtteil Horn), Überprüfung des Fauna-Potentials und Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange in Bezug auf ein mögliches Bauvorhaben; 30.4.2017, Bremen*).

Eine weitere vertiefende Detektor-Nachkontrolle der Fledermausaktivität an den ggf. zu fällenden Baumbeständen im Westteil des Gebietes (2 Pappeln, 2 Silberweiden) wurde schließlich in der Nacht vom 28. auf den 29.08.2016 vorgenommen.

### Brutvögel

Bei den im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten handelte es sich – mit einzelnen Ausnahmen (s.u.) – um störungsunempfindliche, allgemein häufige und in Deutschland bzw. Niedersachsen/Bremen als ungefährdet geltende Gartenvögel. Festgestellt wurden u.a. Amseln, Blaumeisen, Buchfink, Buntspecht, Rotkehlchen und Zaunkönig.

Mit Ausnahme von Stockente und Teichralle (Brutvögel an der Kl. Wümme) sowie der Rauchschnalbe (Brutvorkommen in Stallgebäude des Pferdehofes) nutzen alle Vogelarten v.a. die struktureicheren Gartengehölze und die in der Grünanlage vorhandenen Laubbaumbestände. In diesen erreichen einige Spezies wie z.B. Amsel oder Rotkehlchen lokal hohe Brutdichten. Andere Vogelarten wie z.B. Elster, Fitis, Gartengras-, Klappergras-, mücke, Hausrotschwanz, Misteldrossel, Ringeltaube, Schwanzmeise oder Stieglitz ließen sich dagegen bei den drei Kontrollen im Mai nicht nachweisen, wären aber aufgrund des Habitatpotenzials durchaus denkbar. Es sind dies zumeist ebenfalls ökologisch ansprucharme und weit verbreitete Garten- und Gehölzbrutvögel.

Bezüglich des Gefährdungs- und Schutzstatus sind aus dem nachgewiesenen bzw. potenziell realistischen Artenspektrum folgende Einzelarten hervorzuheben:

- Haussperling (Art der „Vorwarnliste“ in Deutschland und in Niedersachsen/Bremen),
- Rauchschnalbe (Art der „Vorwarnliste“ in Deutschland; in Niedersachsen/Bremen als „gefährdet“ eingestuft),
- Star (in Niedersachsen/Bremen als „gefährdet“ eingestuft),
- Stieglitz (Art der „Vorwarnliste“ in Deutschland und in Niedersachsen/Bremen),
- Teichralle (in Deutschland auf der „Vorwarnliste“ aufgeführt; außerdem gemäß BNatSchG „streng geschützt“).

### Fledermäuse

Im Untersuchungsbereich ließen sich mit Zwerg-, Breitflügel-Fledermaus und Großem Abendsegler drei Spezies der Tiergruppe der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet nachweisen. Höhere Aktivitätsdichten ergaben sich insbesondere an den Gartengehölzen mit der Weidenbaumgruppe im Nordwestteil sowie entlang der Gehölze an der Kleinen Wümme am Nordrand des untersuchten Areals (v.a. Zwergfledermäuse). Lokal ließen sich auch an den großen Eichenbäumen am Ostrand Zwergfledermäuse und Großer Abendsegler nachweisen. Die Gehölze stellen insofern lokal wichtige Jagdhabitats für Fledermäuse dar und ha-

ben aller Voraussicht nach ebenfalls eine bedeutsame Leitlinienfunktion (z.B. für Transferflüge in entfernte andere Jagdhabitats). Andere, häufig ebenfalls an Gehölzstrukturen jagende Arten wie z.B. die Bart-, Fransen-, Rauhaufledermaus oder das Braune Langohr traten im Gebiet nicht auf und dürften dort aller Wahrscheinlichkeit nach auch nicht zu erwarten sein.

An der aus Silberweiden und Pappeln bestehenden Baumgruppe im Westteil des Plangebietes konnte bei der Nachkontrolle im August der Große Abendsegler nicht bestätigt werden. Die Zwergfledermaus wurde dort allerdings vor allem in der Nachtphase von 20:30 bis 00:00 Uhr sowie von 5:00 bis 6:30 Uhr verstärkt nachgewiesen, darunter auch mit balzruhenden Tieren. Allein bei Einbruch der Nacht (20:30 bis 21:00 Uhr) ergaben sich binnen einer Zeitspanne von 30 Minuten 191 Rufaufzeichnungen, was für eine intensive Jagdaktivität spricht.

Hinweise auf Fledermaus-Quartiere (Wochenstuben) oder Tagesverstecke ergaben sich im Zuge der Baumkontrollen nicht. Soweit erkennbar weisen weder die älteren Weiden und Pappeln noch die älteren Eichen geeignete Quartiernischen (z.B. Spechthöhlen) auf, so dass Quartierorkommen baumbesiedelnder Arten (z.B. Gr. Abendsegler) derzeit ausgeschlossen werden können. Gebäudebesiedelnde Arten wie z.B. die Breitflügel- und Zwergfledermaus können dagegen durchaus an bestehenden Gebäuden (z.B. Dachstühle, Keller, Fassadenspalten) über Wochenstuben und evtl. auch Überwinterungsquartiere verfügen.

Alle drei nachgewiesenen Fledermausarten sowie die möglicherweise vorkommende Wasserfledermaus genießen nach der europäischen FFH-Richtlinie einen besonderen Schutzstatus (FFH Anhang IV) und sind ebenfalls gemäß BNatSchG „streng geschützt“. Die Breitflügelfledermaus gilt zudem in Niedersachsen/Bremen als „stark gefährdet“, der Große Abendsegler als „gefährdet“.

#### Fazit und artenschutzrechtliche Beurteilung Fledermäuse und Brutvögel

Als Ergebnis der zoologischen Intensivkontrolle lässt sich festhalten, dass dem Plangebiet – gemessen an dem Rote-Liste- und Schutzstatus sowie den Empfindlichkeiten und ökologischen Habitatansprüchen der vorgefundenen Brutvogelarten – aus naturschutzfachlicher Sicht eine eher geringe Bedeutung beizumessen ist. Alle Arten sind im Bremer Raum und dort auch in praktisch allen durchgrüntem Stadtteilen weit verbreitet und häufig. Sie weisen sowohl bundes- als auch landesweit einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Hervorzuheben sind allerdings die relativ hohe Artenzahl und die hohe Siedlungsdichte der Brutvögel. In diesem Zusammenhang sind neben den privaten Gartengehölzen in den Randzonen des Gebietes v.a. auch die Baumbestände innerhalb des Bauerwartungsbereiches höher zu bewerten. Insbesondere die älteren Laubbäume sind als lokal bedeutsame Habitatstrukturen für Brutvögel einzuschätzen, da dort u.a. auch einige Arten der Vorwarnliste bzw. der Roten Liste siedeln. Sofern möglich, sollten sie erhalten bleiben und in das Bauvorhaben planerisch integriert werden.

Eine ähnliche Bewertung ergibt sich ebenfalls für das Schutzgut Fledermäuse. Alle drei nachgewiesenen Arten zeigten insbesondere an den bestehenden Gehölzstrukturen, d.h. den Bäumen an der Kleinen Wümme und auch den Solitärbäumen bzw. Baumgruppen innerhalb des engeren Plangebietes, eine recht hohe Jagdaktivität. Die vorhandene Gehölzkulisse ist insofern als etabliertes Fledermaus-Jagdhabitat und – zumindest für die Zwergfledermaus – auch als Balzhabitat einzuschätzen. Zudem deuten die Ergebnisse darauf hin, dass am nördlichen Rand des geplanten Bauvorhabens eine regelmäßig frequentierte Flugstraße bzw. Leitlinie für Fledermäuse (Zwerg-, Breitflügelfledermaus) existiert. Konkrete

Sommerquartiere (Wochenstuben) baumbesiedelnder Fledermausarten sind aufgrund des Fehlens geeigneter Baumhöhlen aller Wahrscheinlichkeit nach nicht zu erwarten.

Aufgrund der Tatsache, dass alle genannten Brutvogelarten gemäß BNatSchG „besonders geschützt“ sind (die Teichralle außerdem „streng geschützt“), sind deren Lebensstätten mindestens während der Brutperiode, d.h. von Anfang März bis ungefähr Ende August, unantastbar (Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG). Gehölzbestände könnten zur Baufeldräumung folglich nur in der Winterperiode (1. Oktober bis Ende Februar; vgl. § 39, Abs. 2 BNatSchG) beseitigt werden.

Da mit der vorhabenbezogenen Planung die Beseitigung von Bäumen planerisch vorbereitet wird, sind neue Bäume anzupflanzen. Diese werden unter anderem im Bereich des Grünzuges entlang der Kleinen Wümme angepflanzt und tragen somit zu einer Verbesserung der Habitatstrukturen für Fledermäuse und Brutvögel entlang des Gewässers bei.

### Eremiten

Im Rahmen des Planverfahrens wurde auch ein käferkundliches Gutachten erstellt (*Axel Bellmann: Untersuchung des Eremiten (Osmoderma eremita) auf dem Gelände der Stiftungsresidenz Riensberg im September 2016*). Bei der Untersuchung im September 2016 wurde aufgrund des alten Baumbestandes das Vorkommen des Eremiten geprüft. Der Eremit ist eine nach FFH-Richtlinie streng geschützte Käferart.

Im Untersuchungsgebiet waren besonders die alten Weiden und Pappeln beachtenswert. Die untersuchten Bäume wiesen allerdings nur vereinzelt geeignete Höhlungen (Baum Nr. 14; vgl. Baumliste im Anhang) oder größere Totholzbereiche auf. Die Höhlung reichte in diesem Fall nicht aus, um eine Eremitenpopulation zu beherbergen. Auch die Untersuchung von Gesiebeprobe brachte keine Spuren des Eremiten. Bei der Untersuchung der Bäume im Untersuchungsgebiet konnten keine direkten Besiedlungsspuren, Larven oder Imagines des Eremiten nachgewiesen werden. Mit einer Besiedlung des Eremiten in den Bäumen im Untersuchungsgebiet ist gemäß Aussage des Gutachters daher nicht zu rechnen.

### Baumschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurden durch das Büro des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herbert Horst der Baumbestand im Plangebiet und auf dem Grundstück der Stiftungsresidenz Riensberg aufgenommen. Es wurde eine Baumliste mit Angaben zu Baumart, Stammumfang und Kronenradius erstellt (vgl. Anhang).

Aufgrund der vorhabenbezogenen Planung können zwei nach der Bremer Baumschutzverordnung geschützte Bäume nicht erhalten werden (vgl. nachfolgende Tabelle).

*Zu entfernende geschützte Bäume im Bereich des geplanten Vorhabens:*

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]
8	Eiche	1,34	6,7
13	Weide	3,83	9,5

Nach § 6 der Bremer Baumschutzverordnung soll die zuständige Naturschutzbehörde die Beseitigung von Bäumen gestatten, sofern eine nach einem Bebauungsplan zulässige Nutzung anderenfalls nicht verwirklicht werden kann oder in unzumutbarer Weise beschränkt würde. Auch für diesen Fall schreibt § 9 Abs. 1 Bremer Baumschutzverordnung vor, dass im Rahmen der Angemessenheit und Zumutbarkeit eine Ersatzpflanzung zu fordern ist, die den eingetretenen Funktionsverlust für den Naturhaushalt, das Stadtklima oder das Orts- und Landschaftsbild in ausreichendem Maße ausgleichen oder ersetzen. Vor diesem Hintergrund sind im Plangebiet vier standortgerechte großkronige Laubbäume zu pflanzen. Weitere Baumpflanzungen sollen auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin entlang des

Grünzuges der Kleinen Wümme erfolgen. Vor diesem Hintergrund sind im Plangebiet sowie auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin entlang des Grünzuges der Kleinen Wümme Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Nähere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

### Bodenschutz

Die geologische Situation des Bodens stellt sich folgendermaßen dar: Holozäne bindige und organische Bodenarten mit unterschiedlichen Mächtigkeiten von 0,8 m bis 10 m und mehr lagern über pleistozänen / holozänen nichtbindigen Bodenarten. Dieser Typ bedeckt den größten Teil der Bremer Marsch. Der obere Schichtabschnitt mit Klei, Auelehm, Torf und Mudde bildet den eigentlichen Marschboden, der durch Überschwemmungen der Weser und Versumpfungen mit anschließender Moorbildung entstand. Darunter liegen in der Regel pleistozäne Sande und Kiese, die durch das Aller-Weser-Urstromtal in der Saale- und Weichsel-Eiszeit herangeführt und abgelagert wurden. Diese Sande und Kiese der Weserterrasse sind größer 10 m mächtig und können Anteile bis Blockgröße führen. Unterhalb dieser Sande und Kiese stehen die meist tonig-schluffig (Lauenburger Ton), aber stellenweise auch sandig (Ritterhuder Sande) ausgeprägten Lauenburger Schichten an.

Das Grundstück der Stiftungsresidenz Riensberg wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt. Zur Feststellung, ob auf dem Grundstück schädliche Bodenveränderungen bestehen, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden bestehende Auffüllungen untersucht. Insgesamt konnten keine Bodenverunreinigungen ermittelt werden.

### Weitere Umweltbelange

Menschen werden durch die geplante Maßnahme in keinem relevanten Umfang betroffen. Durch die geplante Bebauung wird bisher unversiegelter Boden bebaut. Die Speicher-, Rückhalte- und Filterfunktionen gehen auf den Bauflächen verloren. Da weder das Wohnhaus noch die Kita unterkellert werden, sind keine relevanten Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Das Vorhaben wird auf einer Scherrasenfläche durchgeführt, deren ökologische Wertigkeit als gering einzustufen ist. Für den Bau des Wohnhauses müssen Bäume gefällt werden, für die Ersatzpflanzungen im Plangebiet und entlang der Kleinen Wümme vorgenommen werden. Durch die Neupflanzungen kann der Grünzug entlang der kleinen Wümme gestärkt werden. Aufgrund der Platzierung des Wohnhauses an der Riensberger Straße sowie der Kita im nordwestlichen Planbereich kann ein größerer zusammenhängender Bereich der privaten Grünanlage der Stiftungsresidenz Riensberg erhalten und somit die Auswirkungen auf das Ortsbild verringert werden. Kultur- und sonstige Sachgüter werden von der Planung nicht betroffen.

## **E. Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 121 die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, trägt die Kosten für die Kampfmittelräumung nach § 8 Abs. 2 Bremisches Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel das Land Bremen. Die dafür 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

Die Kindertagestätte dient der Verbesserung des bedarfsgerechten, wohnortnahen Kinderbetreuungsangebots und richtet sich gleichermaßen an Mütter und Väter. Das Wohnhaus für das Betreute Wohnen richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen,

.....  
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

Bremer Heimstiftung

.....

Anlage

**Baumliste Stiftungsresidenz Riensberg, Riekestraße 2**

Baum-Nr.	Art	Stammumfang (Meter)	Kronenradius (Meter)
1	Eiche	1,21	6,5
2	Buche	0,75+0,77 (zweistämmig)	6,0
3	Eiche	1,31	7,5
4	Eiche	0,70	3,6
5	Eiche	1,28	6,8
6	Ahorn	1,76	8,5
7	Eiche	0,95	5,3
8	Eiche	1,34	6,7
9	Buche	1,28	5,8
10	Buche	1,89	7,4
11	Kirsche	0,55-0,72 (mehrstämmig)	4,1
12	Buche	1,28	6,2
13	Weide	3,83	9,5
14	Weide	1,75	10,2
15	Pappel	2,95	13,0
16	Pappel	3,85	11,0
17	Ahorn	0,22	1,2
18	Sumpfyzypresse	1,77	4,5
19	Sumpfyzypresse	1,67	4,1
20	Esskastanie	0,67	3,3
21	Buche	0,58-0,92 (mehrstämmig)	3,5
22	Buche	2,15	9,6
23	Buche	2,21	10
24	Birke	1,12	5
25	Birke	0,83	3,7
26	Birke	1,21	5,6
27	Schneeball	0,58-1,22 (mehrstämmig)	6,4
28	Schneeball	0,25-0,63 (mehrstämmig)	6,2
29	Sumpfyzypresse	3,15	6,3
30	Ahorn	1,56	5,8
31	Felsenbirne	0,38-0,57 (mehrstämmig)	3,6
32	Felsenbirne	0,23-0,48 (mehrstämmig)	4,2
33	Felsenbirne	0,27-0,37 (mehrstämmig)	3,2
34	Eiche	0,81	3,1
35	Eiche	4,95	12,6
36	Eiche (Neuanpfl.)	0,16	0,6
37	Kirsche (Neuanpfl.)	0,16	0,5
38	Eiche	3,31	7,1

39	Eiche	3,52	11,3
40	Buche	1,06	6,3
41	Buche	je 0,93 (zweistämmig)	7,7
42	Buche	1,34	6,7
43	Buche	1,33+0,92 (zweistämmig)	6,9
44	Buche	0,91+0,92 (zweistämmig)	6,8
45	Buche	1,3	6,8
46	Birke	1,09	4,1
47	Buche	1,28	6,3
48	Birke	1,11	3,9
49	Eiche	1,05	5,5
50	Zierkirsche	0,30-0,54 (mehrstämmig)	7,2
51	Weide	1,19	5
52	Eiche	1,7	8
53	Buche	1,69	7,9