

Bremen, 19. Oktober 2017

Telefon: 361-10347 (Herr Schilling)  
361-89428 (Herr Eickhoff)  
361-4136

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

Vorlage Nr. 19/332 (S)  
Tagesordnungspunkt

## Deputationsvorlage

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 127**

#### **(Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Woltmershauser Straße 450 – 454, Blockinnenbereich zwischen Goosekamp, Auf dem Bohnenkamp, Huchtinger Straße und Woltmershauser Straße in Bremen-Woltmershausen**

**(Bearbeitungsstand: 06.10.2017 )**

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

### **I. Sachdarstellung**

#### **A) Problem**

Die Vorhabenträger Dr. Christoph und Marius Dawedeit beabsichtigen, auf dem unbebauten Grundstück im Blockinnenbereich an der Woltmershauser Straße eine Kindertagesstätte für die Betreuung von ca. 80 Kindern zu errichten.

Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich aus Richtung Nordosten über die Woltmershauser Straße erfolgen. Vor dem Eingangsbereich der geplanten Kindertagesstätte ist die Anlage eines kleinen Platzes vorgesehen, der zugleich als Wendeanlage dient.

Für das vorgenannte Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, sodass die Zulässigkeit von Bauvorhaben derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 127 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Nutzung des Areals im Plangebiet geschaffen werden.

#### **B) Lösung**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

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.

- C) Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung, Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung redaktionell überarbeitet und geändert bzw. ergänzt worden.

- Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes
  - Wegfall des anzupflanzenden Einzelbaumes in der Wendeanlage (Planbild sowie Vorhaben- und Erschließungsplan)
  - Festsetzung eines weiteren anzupflanzenden Einzelbaumes im rückwärtigen Grundstücksbereich (Planbild sowie Vorhaben- und Erschließungsplan)
  - Änderung der Legende betreffend die anzupflanzenden Baumarten (Wegfall Ahorn in der Wendeanlage zu Gunsten eines weiteren Obstbaumes) (Vorhaben- und Erschließungsplan)
  - Anpassung der Fläche für die Müllsammlung (Vorhaben- und Erschließungsplan)
  - Klarstellung, dass die Fahrradabstellfläche einen Flucht- und Rettungsweg von  $\geq 1,25$  m an der Grundstücksgrenze einschließt
  - Klarstellung, dass die Verortung des westlichen Stellplatzes im Baugenehmigungsverfahren erfolgt

- Anpassungen bzw. Ergänzungen der Begründung  
Die Begründung ist entsprechend der vorgenannten Änderungen redaktionell angepasst und hinsichtlich des Pflanzgebotes überarbeitet worden; ferner wurde die Begründung unter den Gliederungspunkten D) Auswirkungen der Planung und E) Finanzielle Auswirkungen geringfügig modifiziert.

- Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung  
Die Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung und stellen Randkorrekturen dar, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen. Durch diese Anpassungen/ Ergänzungen des Planentwurfs werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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

Die vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden und den Vorhabenträgern einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird hierzu unter II. Beschlussvorschläge um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

D) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 verpflichten sich die Vorhabenträger zur Tragung der Planungskosten und Realisierung des Vorhabens auf eigene Kosten.

Nur wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind dabei von der Vorhabenträgerin zu tragen. 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 Mitteln 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 mit der Schaffung einer Kindertagesstätte mit Kinderkrippe verbundenen Möglichkeiten zur Unterbringung von Kindern richten sich sowohl an Frauen als auch an Männer. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist es sowohl zu Fuß als auch per Fahrrad von den umgebenden Wohngebieten und zudem mit dem Pkw sowie dem ÖPNV über die Woltmershauser Straße gut zu erreichen. Damit können die Kinder von beiden Elternteilen der Einrichtung zugeführt und auch wieder abgeholt werden, was der Gleichstellung der Geschlechter zu Gute kommt und insbesondere die Berufstätigkeit der Mütter fördert.

**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 Bebauungsplanes 127 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Woltmershauser Straße 450 – 454, Blockinnenbereich zwischen Goosekamp, Auf dem Bohnenkamp, Huchtinger Straße und Woltmershauser Straße in Bremen-Woltmershausen (Bearbeitungsstand: 06.10.2017) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 127 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Woltmershauser Straße 450 – 454, Blockinnenbereich zwischen Goosekamp, Auf dem Bohnenkamp, Huchtinger Straße und Woltmershauser Straße in Bremen-Woltmershausen (Bearbeitungsstand: 06.10.2017).

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 127 (Vorhaben- und Erschließungsplan) (Bearbeitungsstand: 06.10.2017)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 127 (Bearbeitungsstand: 06.10.2017)

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

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 127**

### **(Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Woltmershauser Straße 450 – 454, Blockinnenbereich zwischen Goosekamp, Auf dem Bohnenkamp, Huchtinger Straße und Woltmershauser Straße in Bremen-Woltmershausen**

**(Bearbeitungsstand: 06.10.2017)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 127 (Bearbeitungsstand: 06.10.2017) 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 23. Februar 2017 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 127 (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 1. März 2017 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 127 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 127 ist am 20. September 2016 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 127 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 23. September 2016 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Woltmershausen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 127 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft und hat am 23. Februar 2017 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 127 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 13. März 2017 bis 13. April 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 Neustadt/Woltmershausen 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

Einige Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu redaktionellen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichts wird verwiesen.

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

7. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Planentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

## 7.1 Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes

Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen ist der Planentwurf insbesondere infolge von Hinweisen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wie folgt geändert bzw. angepasst worden:

- Wegfall des anzupflanzenden Einzelbaumes in der Wendeanlage (Planbild sowie Vorhaben- und Erschließungsplan)
- Festsetzung eines weiteren anzupflanzenden Einzelbaumes im rückwärtigen Grundstücksbereich (Planbild sowie Vorhaben- und Erschließungsplan)
- Änderung der Legende betreffend die anzupflanzenden Baumarten (Wegfall Ahorn in der Wendeanlage zu Gunsten eines weiteren Obstbaumes) (Vorhaben- und Erschließungsplan)
- Anpassung der Fläche für die Müllsammlung (Vorhaben- und Erschließungsplan)
- Klarstellung, dass die Fahrradabstellfläche einen Flucht- und Rettungsweg von  $\geq 1,25$  m an der Grundstücksgrenze einschließt
- Klarstellung, dass die Verortung des westlichen Stellplatzes im Baugenehmigungsverfahren erfolgt

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 06.10.2017) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen zuzustimmen.

## 7.2 Anpassungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet und insbesondere unter folgenden Gliederungspunkten modifiziert:

- Verschieben des Kreises zur Dokumentation der Lage des Plangebietes in der Abbildung 1 (Seite 2)
- Kapitel 6 (Anpflanzen von Bäumen) Seite 6: Streichung der Ausführungen zur Anpflanzung des Ahorns in der Wendeanlage zu Gunsten eines weiteren Obstbaumes im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Seite 8, 6. Absatz: Streichung „Ahorn in der Wendeanlage und 4“
- Seite 9, 2. Absatz: vollständig gestrichen
- Seite 11, Ergänzung des 2. Absatzes um folgenden Text: „Durch eine Schalltechnische Stellungnahme wurde belegt, dass es zwar gegenüber der derzeitigen Situation zu einer Erhöhung der Schallwerte bezogen auf den nächstgelegenen Immissionsort (Goosekamp 2a) durch die Fahrverkehre kommt, der maßgebliche Immissionsrichtwert aber um mindestens 3 dB(A) unterschritten wird. Dennoch wurde die Möglichkeit einer Lärmabschirmung zur direkten Nachbarschaft geprüft. Aufgrund der Anforderungen an die Höhe einer abschirmenden baulichen Anlage wurde festgestellt, dass aus bauordnungsrechtlichen Gründen dies nicht möglich ist.“
- Seite 11, letzter Absatz: Ergänzung der 7. Zeile durch „mittels Beschilderung“
- Seite 12, 2. Absatz: Streichung der Worte „vor dem Grundstück“
- Seite 12, Ergänzung um das Kapitel „5 Altlasten/ schädliche Bodenveränderungen“
- Für das Grundstück haben sich keine Hinweise auf gewerbliche Nutzungen bzw. Boden-/Grundwasserverunreinigungen ergeben. Gemäß orientierender Bodenuntersuchungen im Grundstücksbereich, in dem Kinderspielflächen geplant sind, wurden für die oberflächennahen Böden keine Auffälligkeiten festgestellt. Die anzusetzenden

Prüfwerte für Kinderspielflächen für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden eingehalten, so dass keine Nutzungskonflikte bestehen.“

- Seite 12 unter E) 1. Finanzielle Auswirkungen: Ergänzung eines Absatzes zu den Kosten für die Beseitigung von Kampfmitteln

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 06.10.2017) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der angepassten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 06.10.2017) zuzustimmen.

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

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

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

Die vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden und dem Vorhabenträger einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

#### B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Woltmershausen hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 127 in seiner öffentlichen Sitzung am 26. April 2017 behandelt.

Im Rahmen dieser Beiratssitzung haben ein Vertreter der Bauverwaltung sowie die Vertreterin des beauftragten Planungsbüros die allgemeinen Ziele und Zwecke des geplanten Vorhabens sowie dessen Auswirkungen ausführlich anhand einer Bildschirmpräsentation erläutert. Danach wurden mit der Öffentlichkeit im Wesentlichen die Aspekte der zusätzlichen Verschattung infolge der festgesetzten Solaranlagen, der maximalen Gebäudehöhe, der Grenzbebauung, der Feuerwehrezufahrt sowie der erwarteten Verkehrsbelastungen erörtert.

Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie mehrere Beiratsmitglieder haben das Projekt kritisch hinterfragt und teilweise abgelehnt.

Im Folgenden verliest der Sprecher der CDU-Beiratsfraktion eine Erklärung, warum seine Fraktion eine Kita an diesem Standort ablehnt.

Ein Mitglied der SPD-Beiratsfraktion stellt einen Beschlussvorschlag ihrer Fraktion zu dem vorgelegten Plan vor und erläutert einige Ergänzungen aufgrund der vorangegangenen Diskussion.

Abstimmung zu dem Beschlussvorschlag der SPD für eine Beiratsstellungnahme zu dem vorliegenden V+E-Plan-Entwurf:

**5 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen, der Antrag ist damit abgelehnt.  
Der Beirat Woltmershausen gibt somit keine Stellungnahme als TÖB zu dem vorgelegten V+E-Plan-Entwurf ab.**

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

### **C) Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 127 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Woltmershauser Straße 450 – 454, Blockinnenbereich zwischen Goosekamp, Auf dem Bohnenkamp, Huchtinger Straße und Woltmershauser Straße in Bremen-Woltmershausen (Bearbeitungsstand: 06.10.2017) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

-----  
Senator



# Begründung

## **zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 127**

### **(Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Woltmershauser Straße 450 – 454, Blockinnenbereich zwischen Goosekamp, Auf dem Bohnenkamp, Huchtinger Straße und Woltmershauser Straße in Bremen-Woltmershausen  
(Bearbeitungsstand: 06.10.2017)**

#### **A) Plangebiet**

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet befindet sich südwestlich der Woltmershauser Straße, im Stadtteil Woltmershausen der Freien Hansestadt Bremen. Es umfasst den Blockinnenbereich (Flurstück 1429/5, Gemarkung VL, Flur 29) zwischen:

- Woltmershauser Straße im Nordosten,
- Goosekamp im Westen,
- Huchtinger Straße im Süden und
- Auf dem Bohnenkamp im Südwesten.

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

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

Der Blockinnenbereich wird durch die rückwärtigen Gartenflächen der angrenzenden Reihenhausbebauung entlang der Straßen Goosekamp und Huchtinger Straße begrenzt. Die überwiegend zweigeschossigen Gebäude sind in Richtung der vorgelegerten Straßen ausgerichtet.

Die Bebauung im direkten Umfeld des Plangebietes wird entlang der Woltmershauser Straße durch größere Wohn- und Geschäftshäuser mit drei bis vier Geschossen geprägt. Die Bebauung im Bereich der angrenzenden Nebenstraßen besteht im Wesentlichen aus niedrigen Wohngebäuden (vorwiegend Reihenhausbebauung).

Das unbebaute Plangebiet ist eben und weist kein Geländegefälle auf. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde der vorhandene Gehölzbestand eingemessen. Dabei wurde festgestellt, dass es sich dabei überwiegend um Bäume handelt, die gemäß „Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen“ geschützt sind.

Der Gehölzbestand befindet sich insbesondere im zentralen und südlichen Bereich des Plangebietes. Der nördliche Teil wurde in der jüngsten Vergangenheit für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

Eine ÖPNV-Haltestelle der Buslinie 24 befindet sich nordwestlich des Plangebietes (Haltestelle Woltmershauser Friedhof) in ca. 160 m Entfernung.

##### **2. Geltendes Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan Bremen sind die direkt an die Woltmershauser Straße angrenzenden Teile des Baugebietes als gemischte Bauflächen sowie als zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Dies betrifft auch den nordöstlichen Teil des Plangebietes. Die übrigen Bereiche des Plangebietes sowie die angrenzenden Siedlungsflächen weisen Darstellungen als Wohnbauflächen auf. Der westlich der Straße Goosekamp gelegene Friedhof ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“

dargestellt. Sowohl im Bereich der straßennahen gemischten Baufläche als auch innerhalb der Wohnbaufläche sind „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ allgemein zulässig. Damit entspricht auch die geplante Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne einer präzisierenden Ausformulierung.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bremen (Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet)

Derzeit liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für den Bereich des Plangebietes vor, so dass Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich einerseits um eine „klassische Baulücke“ im Bereich der Woltmershauser Straße und andererseits um einen Blockinnenbereich im Kontext mit der Bebauung am Goosekamp, an der Huchtinger Straße und an der Straße Auf dem Bohnenkamp.

Die Möglichkeiten der baulichen Nutzung dieses Gebietes, über den Bereich der „Baulücke“ an der Woltmershauser Straße hinaus, sollen durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne einer sonstigen Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Dieses Verfahren ermöglicht eine Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Es wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an die Bedingungen geknüpft, dass die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen muss, keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorgesehen sind und keine Beeinträchtigung von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH-Gebiete) erfolgen. Alle Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt.

Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes fügen sich bereits aufgrund der bestehenden Darstellungen, vgl. vorstehende Ausführungen, sowohl in das städtebauliche Gefüge als auch in die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ein.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit als erfüllt anzusehen.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 ist der dringende Bedarf an weiteren Einrichtungen zur Kinderbetreuung im Stadtteil Woltmershausen. Zu diesem Zweck ist auf dem Grundstück die Errichtung einer Kindertagesstätte für die Betreuung von ca. 80 Kindern geplant (vgl. Vorhabenplanung). Das Gebäude ist für insgesamt 8 Kindergruppen, davon 2 Krippengruppen mit 40 Kindern im Alter zwischen 8 Wochen und 3 Jahren sowie 6 Kindergruppen mit ebenfalls 40 Kindern im Alter zwischen 3 und 6 Jahren konzipiert. Betreiber der Kita wird voraussichtlich die Fröbel-Gruppe / Fröbel Bildung und Erziehung gGmbH sein. Vorhabenträger sind Dr. Christoph Dawedeit und Marius Dawedeit.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich aus Richtung Nordosten über die Woltmershauser Straße erfolgen. Vor dem Eingangsbereich des geplanten Gebäudes ist die Anlage eines kleinen Platzes vorgesehen, der zugleich als Wendeanlage dient. Entsprechend den Richtzahlen des Stellplatzortsgesetzes werden für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter direkt angrenzend an den Platz 3 Stellplätze (davon ein barrierefreier Stellplatz) zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes ist es geplant, den Gebäudekörper in Bezug auf die Höhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse zu gliedern, so dass der direkt an der Woltmershauser Straße gelegene Gebäudeteil drei bis vier Geschosse aufweist. Der mittlere Teil des Gebäudes ist zweigeschossig, weist jedoch gegenüber dem Erdgeschoss zurückgesetzte Wände auf, so dass die direkt an die benachbarte Wohnbebauung angrenzenden Bereiche überwiegend eingeschossig bebaut werden.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen stehen als Freiflächen zum Spielen zur Verfügung. Die Erkundung der näheren Umgebung ist Teil des pädagogischen Konzeptes, so dass Parks und andere Spielplätze im Umfeld der Kita ebenfalls für Ausflüge genutzt werden.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können ist es erforderlich, einen Teil des innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestandes zu beseitigen. Voraussichtlich können eine Linde, ein Kirschbaum, ein Birnbaum und zwei Eschen erhalten werden. Somit werden vier Eiben und ein Birnbaum beseitigt, die den Bestimmungen der Baumschutzsatzung unterliegen. Damit besteht das Erfordernis, neben den fünf im Plangebiet vorgesehenen Ersatzpflanzungen für weitere sechs Bäume einen Standort im Stadtteil zu suchen oder ggf. eine Ersatzgeldzahlung vorzunehmen. Für die weiteren im Plangebiet stockenden Gehölzbestände, darunter auch die zwei Mammutbäume, besteht kein Schutzstatus.

Mit der Planaufstellung wird das Planungsziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kita zu schaffen, um einen Teil des Bedarfes an Betreuungseinrichtung im Stadtteil zu decken.

Da das geplante Vorhaben auf einer Freifläche, die von einer Blockrandbebauung begrenzt wird, errichtet werden soll, ist eine Genehmigung auf der gegenwärtig geltenden Rechtsgrundlage nicht möglich. Es ist daher erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

## **C) Planinhalt**

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

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bremen wird innerhalb des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte mit Krippe“ festgesetzt. Damit ist die geplante Errichtung der Kindertagesstätte mit Kinderkrippe planungsrechtlich zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der eng an der Vorhabenplanung orientierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Diese darf durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Entsprechend der Vorhabenplanung beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

Insbesondere auf Grund der engen Situation zu den Nachbarschaftsgrundstücken soll das erarbeitete Hochbaukonzept umgesetzt werden. Daher werden differenzierte Festsetzungen zu der jeweils zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe baulicher Anlagen getroffen. Damit darf die höchste Bebauung / Ausnutzung im Bereich an der Woltmershauser Straße erfolgen und nimmt in Richtung Blockinnenbereich kontinuierlich ab.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen wird als Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen ein Höhenfestpunkt an der Woltmershauser Straße bestimmt. Des Weiteren wird für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports die maximale Höhe auf 3,0 m - bezogen auf den Bezugspunkt - begrenzt (Textliche Festsetzung Nr. 2).

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

Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, innerhalb derer Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind, ansonsten aber alle Vorschriften der offenen Bauweise gelten. Durch diese Festsetzungen wird ein Baukörper ermöglicht, der die funktionalen Anforderungen an eine Kindertagesstätte erfüllt (Textliche Festsetzung Nr. 3).

An der Woltmershauser Straße soll die Möglichkeit geschaffen werden, das zukünftige Gebäude ohne Grenzabstand zu errichten, so dass eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 4). Nebenanlagen in Form von Gebäuden dürfen insgesamt eine Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> und eine maximale Höhe von 3,0 m nicht überschreiten (Textliche Festsetzungen Nr. 2 und 4).

### **4. Verkehrliche Erschließung / Ein- und Ausfahrt**

Das Plangebiet ist durch die Woltmershauser Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen, dies gilt auch für die bestehenden weiteren Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Um den Verkehrsfluss auf der Woltmershauser Straße weiterhin zu gewährleisten, wird für das Plangebiet der Ein- und Ausfahrtbereich in der Planzeichnung förmlich festgesetzt. Somit sind Grundstücksein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nur in dem festgesetzten Bereich zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Der direkt an der Woltmershauser Straße gelegene Gebäudeteil ist so konzipiert, dass er in den Obergeschossen die Gebäudekante der benachbarten Bebauung in Bezug auf den Abstand zur Straße aufnimmt. Die Außenwand des Erdgeschosses ist zurückgesetzt, um eine gute Sicht für die Fahrerinnen und Fahrer der von dem Grundstück ausfahrenden Fahrzeuge zu ermöglichen.

Die 5,9 m breite Grundstückszufahrt mündet in eine kleinere Wendeanlage, um Rangierverkehre vor dem Eingangsbereich zu vermeiden. Aufgrund der Grundstückssituation und der brandschutztechnischen Anforderungen an das Gebäude, ist ein zweiter innerer Rettungsweg erforderlich. Dafür wurde das Gebäude verbreitert. Für die Wendeanlage steht somit eine Fläche von 12,50 m ( $r = 6,25$  m) zur Verfügung. Zwischen Wendeanlage und Gebäude verbleibt zudem eine Sicherheitszone von 0,5 m.

Entsprechend der einschlägigen Fachliteratur (hier: Neufert Bauentwurfslehre) besitzt die kleinste Wendeanlage einen Radius von 5,85 m zzgl. eines Überhanges von 1,0 m, d. h.  $r = 6,85$  m, so dass sich ein Durchmesser von 13,70 m errechnet. Dieser Wert wird im vorliegenden Fall um 1,20 m unterschritten. Dies ist den brandschutztechnischen Anforderungen an das Gebäude und der beengten Grundstückssituation geschuldet. Es kann je nach PKW-Typ und -Größe ggf. nicht zu einem durchgehenden Wendevorgang kommen. Das wird vor dem Hintergrund der zentralen Lage der Kita und der damit verbundenen Tatsache, dass der überwiegende Anteil der Kinder zu Fuß oder mit dem Fahrrad gebracht werden wird, als durchaus vertretbar angesehen.

Die Abwicklung des Lieferverkehrs ist ebenfalls über die Wendeanlage vorgesehen. Nach Auskunft des zukünftigen Betreibers sind ein bis zwei Mal pro Woche Lieferfahrzeuge zu erwarten. Da es sich um Kleintransporte bzw. Lastkraftwagen unter 7,5 Tonnen handelt, die zudem nicht während des Bring- und Abholverkehrs der Kinder anliefern, ist dies möglich. Allerdings ist mit Rangiervorgängen im Bereich der Wendeanlage zu rechnen. Alternativ besteht die Möglichkeit, die für die Hol- und Bringdienste vorgesehenen 2 - 3 Stellplätze für Kurzzeitparker in der Woltmershauser Straße mit zu nutzen. Die Lage der Stellplätze wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

Durch den zukünftigen Betreiber wurde zudem mitgeteilt, dass 15 bis 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Kindertagesstätte beschäftigt werden. Entsprechend der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) sind drei Einstellplätze erforderlich, davon ein behindertengerechter Stellplatz. Diese erforderlichen Stellplätze befinden sich sowohl vor (ein Stellplatz), als auch im Erdgeschoß unter dem Gebäude (2 Stellplätze) und können von der Wendeanlage aus erreicht werden. Zudem sind für die Beschäftigten und Eltern Fahrradabstellplätze an der nordwestlichen Grundstücksgrenze angeordnet.

## 5. Erhalt von Einzelbäumen

Der im Süden stockende Baumbestand wird im Rahmen des Bebauungsplanes dauerhaft zum Erhalt festgesetzt, Abgänge sind dementsprechend durch artgleiche Pflanzungen zu ersetzen (Textliche Festsetzung Nr. 5).

6. Anpflanzen von Einzelbäumen

Als Ersatz für einen Teil der zu beseitigenden Bäume, die unter dem Schutz der Baumschutzverordnung stehen, ist die Anpflanzung von fünf Einzelbäumen im Plangebiet einschließlich der Pflanzqualitäten festgesetzt. Dabei handelt es sich um Standorte im Kinderspielbereich. Hier sollen entsprechend dem Vorhabenplan Obstbäume gepflanzt werden. Die laut Baumschutzverordnung erforderliche Pflanzqualität ist festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 6).

7. Nutzung von Solarenergie

Um die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, wird mittels der textlichen Festsetzung Nr. 7 vorgeschrieben, dass die Dachkonstruktion der Dächer der Hauptgebäude statisch dafür auszulegen ist.

8. Hinweise

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des besonderen Artenschutzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Durch die Polizei Bremen wurde mitgeteilt, dass im Plangebiet mit Kampfmitteln zu rechnen ist, so dass ein entsprechender Hinweis Bestandteil der Planzeichnung ist.

Als Bezugshöhe für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gilt der in der Planzeichnung festgelegte Höhenfestpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

**D) Auswirkungen der Planung**

1. Umweltprüfung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 127 wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Diese Möglichkeit wird genutzt, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Ein weiteres Kriterium für die Anwendung des § 13a ist, dass der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. In der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung werden unter der Nr. 18 „Baurechtliche Vorhaben“ benannt, für die eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ hinsichtlich des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder zwingend eine solche vorgeschrieben ist. Das geplante Vorhaben ist dort nicht gelistet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan besteht kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Unabhängig hiervon werden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

## 1.1 Natur und Landschaft

Der östliche Teil des Plangebietes an der Woltmershauser Straße ist teilweise versiegelt und wird als private Stellplatz- und Fahrfläche genutzt.

Begleitend zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt sowie eine Erfassung der Avifauna und der Fledermäuse vorgenommen. Zusätzlich wurden Zufallsbeobachtungen vermerkt und auch die Anregungen und Hinweise der Bürgerinnen und Bürger aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf gesichtete Tiervorkommen verifiziert.

Bezogen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zeigt das Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung im nordöstlichen Bereich (artenarmer Scherrasen / KFZ-Stellplatzfläche), vgl. Biotoptypenkarte, überwiegend eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere.

Die weiteren Biotoptypen stellen sich laut der Begutachtung eines Sachverständigen (Erfassung der Biotoptypen und Fledermäuse sowie Potentialabschätzung der Bedeutung für die Avifauna im Bereich der geplanten KiTa Woltmershauser Str. 450 – 454, Oktober 2016) wie folgt dar:

### Artenarmer Scherrasen (GRA)

Diese Fläche weist eine artenarme, teilweise nur schütter gewachsene Vegetationsdecke auf. Neben dem sehr dominanten Einjährigen Rispengras (*Poa annua*) finden sich Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Wegerich (*Plantago major*) regelmäßig. Zusätzliche Arten kommen nur in Einzelexemplaren vor.

### Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Angrenzend an den Scherrasen hat sich ein Bestand entwickelt, der neben den Arten des Scherrasens nährstoffzeigende Ruderalarten, wie die Brennnessel (*Urtica dioica*) und den Krausen Ampfer (*Rumex crispus*), sowie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) enthält. Im Randbereich zum Rubusgestrüpp ist eine eindeutige Ausbreitungstendenz des Gebüsches zu erkennen.

### Rubusgestrüpp (BRR)

Mehrere Bereiche des Plangebietes sind mit einem einartigen Bestand der Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) bewachsen. Sie bildet nahezu undurchdringliche Gestrüppe. Unterwuchs ist nicht vorhanden.

### Obst- und Gemüsegarten (PHO) / Ruderalgebüsch (BRU)

Im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes sind noch deutliche Reste des ehemaligen Hausgartens zu erkennen. Sowohl die alten Obstbäume als auch vereinzelte Zierpflanzen trotzen hier dem Vordringen verschiedener ruderaler Kraut- und Gehölzarten des Siedlungsbereiches. Neben den Gartenarten sind besonders Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Geißblatt (*Lonicera* sp.) und Brennnessel häufig zu finden. Holunder (*Sambucus nigra*) hat sich stellenweise ebenfalls stark vermehrt. Der Boden ist überwiegend mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen.

Insgesamt hat sich hier ein dichtes Gebüsch entwickelt.

### Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM)

Im äußersten südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Ablageplatz für organische Gartenabfälle. Überwiegend Rasenschnitt, aber auch Laub und Reste von Gartenblumen werden hier entsorgt.

Bis auf die Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM), der eine allgemeine Bedeutung zuzumessen ist, besitzen alle Biotoptypen nur eine geringe Bedeutung.

Außerhalb des Scherrasens / der KFZ-Stellplatzfläche stockt im gesamten Plangebiet Baumbestand, der teilweise der „Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen“ unterliegt und damit geschützt ist. Es handelt sich dabei um folgende Bäume: 4 Eiben (Stammumfänge von 0,9 bis 1,3 m), 2 Eschen (Stammumfänge 1,2 und 1,4 m), eine Kirsche (Stammumfang 1,1 m), 2 Birnen (Stammumfänge 1,2 und 1,95 m) sowie eine Linde (Stammumfang 1,5 m).

Zudem sind zwei Mammutbäume mit einem Stammumfang von jeweils 2,1 m sowie eine vierstämmige Linde (Stammumfang 0,8 – 1,0 m) vorhanden, die jedoch nicht den Bestimmungen der Baumschutzverordnung unterliegen.

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Kindertages- und Krippenplätzen, den kommunalen Vorgaben an die unterzubringende Kinderanzahl und der Tatsache, dass alternative Standorte nicht zeitnah realisiert werden können, ist es nicht möglich alle Gehölzstrukturen zu erhalten. Dies ist nur dort möglich, wo im Süden Freiflächen für das Kinderspiel vorgesehen sind. Dementsprechend sind hier die vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich dabei um die beiden Eschen, die Kirsche, eine Birne und die Linde.

Für die nicht zu erhaltenden 4 Eiben sowie eine Birne sind Ersatzpflanzungen erforderlich. Der Bedarf beträgt 11 Neuanpflanzungen, von denen 5 im Plangebiet (Obstbäume im Kinderspielbereich) realisiert werden können. Die weiteren 6 Ersatzbäume werden auf stadt eigenen Flächen, bevorzugt im Stadtteil Woltmershausen, gepflanzt. Sollten keine geeigneten Baumstandorte gefunden werden, wäre alternativ auch die Zahlung eines Ersatzgeldes möglich. Die Umsetzung der Ersatzpflanzungen wird durch Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert.

Trotz der Lage des Plangebietes im dicht bebauten Siedlungsbereich besitzt das Plangebiet aufgrund der langjährigen Nutzungsaufgabe und der damit eingetretenen Verwilderung des vormaligen Hausgartenbereiches überwiegend eine mittlere Bedeutung für die biologische Vielfalt. Diese wird durch die geplante Bebauung und Umwandlung der verbleibenden Freiflächen in einen Kinderspielbereich weitestgehend verloren gehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich durch die bestehende dreiseitige Blockrandbebauung sowie die KZF-Stellplatzfläche im Nordosten um einen inselartigen Bereich handelt, dem dadurch keine Biotopvernetzungsfunktion zukommt. Weiterhin unterliegt er auch einem gewissen Nutzungsdruck durch die Anrainer.

Dem Plangebiet kommt durch die Lage in einem nicht bzw. schwer einsehbaren Blockinnenbereich eine geringe Bedeutung für das Ortsbild zu, so dass sich mit der baulichen Innutzungnahme keine negativen Auswirkungen - bezogen auf das Ortsbild im städtebaulichen Kontext - ergeben. Für die Anwohnerinnen und Anwohner in den angrenzenden Wohngebäuden wird es dagegen zu einer deutlichen Veränderung ihres Wohnumfeldes und damit Ortsbildes kommen. Dies wird allerdings durch die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Einzelbäumen gemildert. Von Seiten des Vorhabenträgers wurde zudem die Bereitschaft erklärt, auch Anregungen zur Fassadenbegrünung eines Teiles des Gebäudes sowie zur Art und Gestaltung der



Einfriedung in das Konzept aufzunehmen. Zudem ist für den im Blockinnenbereich gelegenen eingeschossigen Gebäudeteil im Vorhabenplan eine Dachbegrünung vorgesehen. Einzelheiten regelt der Durchführungsvertrag.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima / Luft können ausgeschlossen werden, da es sich bereits um einen dicht bebauten Siedlungsbereich handelt. Der rückwärtige Teil des Plangebietes soll unbebaut bleiben. Außerdem ist für große Teile der Dächer eine Dachbegrünung vorgesehen, die im Vorhabenplan verbindlich festgeschrieben ist. Eine Präzisierung erfolgt im Durchführungsvertrag. Sowohl die verbleibenden als auch die neu anzupflanzenden Gehölze werden durch ihre Verdunstungsleistung einen Beitrag zum Temperatenausgleich und zur Sauerstoffproduktion leisten.

Die zusätzlichen Versiegelungen wirken sich negativ auf das Schutzgut Boden aus. So wird es durch Gebäude zu einer Versiegelung von ca. 717 m<sup>2</sup> kommen, für Nebenanlagen sowie die Zufahrt mit Wendeanlage zu einer weiteren Versiegelung von ca. 418 m<sup>2</sup>. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass in dem Bereich, der als KFZ-Stellplatzfläche genutzt wird, bereits Versiegelungen vorhanden sind.

Ein Ausgleich dieser Beeinträchtigungen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Infolge der bereits vorhandenen Versiegelung des Bodens sowie des dringenden Bedarfs an Einrichtungen für die Unterbringung von Kindern, ist aus Sicht der Stadt ein Verzicht auf eine Kompensation gemäß § 13a BauGB zu Gunsten einer Maßnahme der Innenentwicklung gerechtfertigt.

## 1.2 Besonderer Artenschutz

Bedingt durch die derzeitige Struktur des Plangebietes ist das Vorkommen besonders geschützter Arten unwahrscheinlich, jedoch nicht völlig auszuschließen. Daher wurden durch einen Sachverständigen eine Erfassung der aktuellen Fledermausaktivitäten sowie eine Potentialabschätzung für die Bedeutung des Gebietes für Brutvögel und als Wochenstuben- bzw. Schlafplatz für Fledermäuse durchgeführt (Erfassung der Biototypen und Fledermäuse sowie Potentialabschätzung der Bedeutung für die Avifauna im Bereich der geplanten KiTa Woltmershauser Str. 450 – 454, Oktober 2016).

Die Begutachtung kommt bezogen auf die Avifauna zu folgendem Ergebnis: „Bei allen potentiell vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich um Arten, die sehr resistent gegen Störungen sind. Alle genannten Arten sind im Siedlungsbereich regelmäßig anzutreffen, sofern entweder dichter Gehölz-Untewuchs, ausreichend belaubte Büsche oder größere Bäume vorhanden sind. [...] Alle potentiell vorkommenden Arten finden in der näheren Umgebung des Plangebietes weitere potentielle Brutplätze, sei es im parkartig angelegten Friedhof oder in Privatgärten“ (S. 4; Erfassung der Biototypen und Fledermäuse sowie Potentialabschätzung der Bedeutung für die Avifauna im Bereich der geplanten KiTa Woltmershauser Str. 450 – 454, Oktober 2016).

Damit ist ein Vorkommen von gefährdeten Arten, die spezielle, nur im Plangebiet vorhandene Strukturen zur Brut- oder zur Nahrungssuche benötigen, nicht zu erwarten.

Bei den potentiell vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich um siedlungs- und störungstolerante Arten. Die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen

Fortpflanzungsstätten ist im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, da in der Umgebung ausreichend geeignete Bruthabitate vorhanden sind und das Plangebiet aufgrund der Erhaltung eines Teiles der Bäume, aber auch durch die Neupflanzungen weiterhin als potentielles Bruthabitat einzustufen ist. Da das Störungspotential im Plangebiet bereits relativ groß ist und lediglich mit einem Vorkommen von störungstoleranten Arten zu rechnen ist, können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, nicht erkannt werden. Verbotstatbestände können somit ausgeschlossen werden.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen wurde das Fledermausvorkommen im Plangebiet sowie der näheren Umgebung mittels Horchboxen und Begehungen genauer untersucht. Während des Aufstellens und beim Umsetzen der Horchboxen wurden die vorhandenen Gehölze visuell auf Höhlen, Stammrisse oder andere, von Fledermäusen als Schlafplatz nutzbare Strukturen untersucht.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt vier Fledermausarten angetroffen, allerdings konnte nur die Zwergfledermaus regelmäßig erfasst werden. Die genauen Ergebnisse sind dem Fachgutachten zu entnehmen. „Alle anderen Arten traten nur selten oder in Einzelexemplaren auf. Insgesamt wurde eine vergleichsweise geringe Nutzung des Gebietes durch Fledermäuse festgestellt. Ein visuelles Absuchen der Gehölze ergab keine Hinweise auf Höhlen o. ä., die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden könnten. Die aktuelle Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse ist als gering einzuschätzen. Es wurden keine potentiellen Wochenstuben- oder Schlafplätze gefunden und eine Nutzung als Nahrungshabitat findet nur in sehr geringem Maß statt“ (S. 5f; vgl. Erfassung der Biototypen und Fledermäuse sowie Potentialabschätzung der Bedeutung für die Avifauna im Bereich der geplanten KiTa Woltmershauser Str. 450 – 454, Oktober 2016).

Da keine Fledermausquartiere vorhanden sind, kann eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen während der Bauphase ausgeschlossen werden. Aufgrund des bereits bestehenden Störungspotentials durch die vorhandenen Nutzungen sowie der auch zukünftig gegebenen Eignung des Plangebietes als Fledermausjagdgebiet durch den Erhalt und die Neuanpflanzung von Einzelbäumen können Verbotstatbestände infolge von Störungen jagender Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, nur außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres zulässig (§§ 39 und 44 BNatSchG).

## 2. Immissionsschutz

Durch die Anordnung der Erschließungsanlagen in Richtung Woltmershauser Straße kann der Blockinnenbereich und damit die dort angrenzenden Wohngrundstücke, aber auch der Kinderspielbereich im Freiraum weitgehend von Schall aus Fahrverkehren freigehalten werden. Grundsätzlich ist der Nutzerkreis des Vorhabens auf Kinder aus der näheren Umgebung abgestellt.

Aufgrund der geplanten Öffnungszeiten der KiTa (7.00 Uhr bis 18.00 Uhr) von Montag bis Freitag ist davon auszugehen, dass zwischen 7.00 und 8.00 Uhr sowie zwischen 16.00 und 17.00 Uhr das höchste Verkehrsaufkommen durch die Eltern entstehen wird. Zudem ist entsprechend Betreiberangaben mit Lieferverkehr für die Küche zu rechnen, der üblicherweise einen Umfang von 1 bis 2 Fahrten pro Woche ausmachen wird.

Durch eine Schalltechnische Stellungnahme (T&H-Ingenieure, Bremen, 19.05.2017) wurde belegt, dass es zwar gegenüber der derzeitigen Situation zu einer Erhöhung der Schallwerte bezogen auf den nächstgelegenen Immissionsort (Goosekamp 2a), durch die Fahrverkehre kommt, der maßgebliche Immissionsrichtwert aber um mindestens 3 dB(A) unterschritten wird. Dennoch wurde die Möglichkeit einer Lärmabschirmung zur direkten Nachbarschaft geprüft. Aufgrund der Anforderungen an die Höhe einer abschirmenden baulichen Anlage (ca. 5 m laut Gutachter) wurde festgestellt, dass dies aus bauordnungsrechtlichen Gründen (Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände) nicht möglich ist.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Außenflächen der KiTa bei gutem Wetter fast den ganzen Tag über genutzt werden. Lediglich während der Essens- und Schlafenszeiten werden nur wenige Kinder auf den Freiflächen spielen. Es ist daher davon auszugehen, dass die intensivste Nutzung zwischen 10.00 bis 12.00 Uhr und dann von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr stattfindet. Auch eine höhere Frequenz an Lieferverkehren würde nicht zu einer unzumutbaren Belastung der Anlieger führen.

Im Hinblick auf mögliche Schallemissionen aus der Nutzung der Freiflächen für das Kinderspiel ist auf § 22 Abs. 1 a des Bundesimmissionsschutzgesetzes 2001 hinzuweisen, der folgendes besagt:

„(1a) Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Damit sind Geräusche aus dem Kinderspiel als sozialverträglich einzustufen. Die Belange des Schallschutzes sind nicht negativ berührt.

### 3. Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Plangebietes ist bereits an Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Der Müll wird zur Abfuhr vor dem Grundstück aufgestellt (Wegestrecke unter 15 m), eine Einfahrt der Müllfahrzeuge in das Grundstück ist nicht erforderlich.

### 4. Verkehr

Entsprechend des Stellplatzortsgesetzes Bremen sind drei „notwendige“ Stellplätze vorzuhalten, diese sind auf dem Grundstück verortet. Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung sind zudem Stellplätze für Hol- und Bringdienste der Eltern vorzusehen. Entsprechend dem Vorhabenplan sollen PKW auf der kleinen Wendeanlage während des morgendlichen Bringens bzw. nachmittäglichen Abholens halten und kurzzeitig parken. Aufgrund der Größe der Wendeanlage, können ca. 5 bis 6 PKW zeitgleich parken. Durch den Betreiber ist mittels Beschilderung dafür Sorge zu tragen, dass die Parkvorgänge so abgewickelt werden, dass ein Vorbeifahren an parkenden Fahrzeugen möglich ist, um Behinderungen zu vermeiden. Erfahrungen mit vergleichbaren Einrichtungen in zentralen innerstädtischen Lagen und einem vergleichbaren Angebot an Stellplätzen für Hol- und Bringdienste zeigen, dass dies in der Praxis möglich ist.

Für die Hol- und Bringdienste sind zwei bis drei Kurzzeitparkplätze erforderlich, die vor den Grundstücken Woltmershauser Straße Nr. 468–474 im Straßenraum als markierte Parkplätze ausgewiesen werden. Einzelheiten regelt der Durchführungsvertrag.

Neben Pkw-Verkehren findet auch eine Anlieferung und Abholung von Küchen- und Verbrauchsmaterialien etc. statt. Diese Verkehre werden zeitlich so durchgeführt, dass sie nicht während der Abhol- und Bringzeiten für die Kinder stattfinden. Bei den Lieferfahrzeugen handelt es sich zudem um Kleintransporter und LKW bis maximal 7,5 Tonnen, die entweder auf dem Grundstück halten (eher Kleintransporter) oder die ausgewiesenen Parkplätze für das Kurzzeitparken in der Woltmershauser Straße nutzen.

Abgesehen von Kraftfahrzeugverkehr ist auch mit Fahrradverkehr zu rechnen. Die Fahrradstellplätze befinden sich im Nordwesten des Plangebietes und sind über die Wendeanlage zu erreichen.

#### 5. Altlasten/ schädliche Bodenveränderungen

Für das Grundstück haben sich keine Hinweise auf gewerbliche Nutzungen bzw. Boden-/Grundwasserverunreinigungen ergeben. Gemäß orientierender Bodenuntersuchungen im Grundstücksbereich, in dem Kinderspielflächen geplant sind, wurden für die oberflächennahen Böden keine Auffälligkeiten festgestellt. Die anzusetzenden Prüfwerte für Kinderspielflächen für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden eingehalten, so dass keine Nutzungskonflikte bestehen.

### **E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung**

#### 1. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens auf eigene Kosten.

Nur wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind dabei von der Vorhabenträgerin zu tragen. 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 mit der Schaffung einer Kindertagesstätte mit Kinderkrippe verbundenen Möglichkeiten zur Unterbringung von Kindern richten sich sowohl an Frauen als auch an Männer. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist es sowohl zu Fuß als auch per Fahrrad von den umgebenden Wohngebieten und zudem mit dem Pkw sowie dem ÖPNV über die Woltmershauser Straße gut zu erreichen. Damit können die Kinder von beiden Elternteilen der Einrichtung zugeführt und auch wieder abgeholt werden, was

der Gleichstellung der Geschlechter zu Gute kommt und insbesondere die Berufstätigkeit der Mütter fördert.

Für Entwurf und Aufstellung  
**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Vorhabenträger

Bremen, den 06.10.2017

.....  
(instara)

.....  
(Dr. Christoph Dawedeit)

.....  
(Marius Dawedeit)