

Bremen, den 10. Februar 2017

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

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

Vorlage Nr. 19/231 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

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

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: 18.01.2017)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die Vorhabenträger 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 rechtverbindlicher 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 Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

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

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

Zum 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 Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 127 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

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

5. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Plangebiet unterschreitet die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m² und umfasst eine Baulücke in städtebaulich integrierter Lage. Der Bebauungsplan begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder

der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden.

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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 127 soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt werden.

6. Umweltbelange

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D) der Begründung wird verwiesen.

7. Durchführungsvertrag

Der mit dem Vorhabenträger zu schließende Durchführungsvertrag wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor der endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.

C) 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.

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.

D) Abstimmungen

Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen und der Beirat Woltmershausen werden im weiteren Planverfahren beteiligt.

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 5 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 der vorhabenbezogene Bebauungsplan 127 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: 18.01.2017) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 127 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: 18.01.2017) mit Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 127 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: 18.01.2017) mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 127
(Bearbeitungsstand: 18.01.2017)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 127
(Bearbeitungsstand: 18.01.2017)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 127 „KiTa Pusdorf“, Stadt Bremen

Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Teilnehmer: Frau Czichon (Ortsamtsleit Neustadt / Woltmershausen)
Herr Schilling (SUBV – 64; Planung, Bauordnung-Süd)
Herr Marius Dawedeit (Grundstückseigentümer / Vorhabenträger)
Herr Heiko Dawedeit (Vorhabenträger)
Frau Ute Dawedeit-Warnken (Architektin)
Frau Schumann (Fröbel-Gruppe / Fröbel Bildung und Erziehung gGmbH als Betreiber)
Herr Terren-Jones (Fröbel-Gruppe / Fröbel Bildung und Erziehung gGmbH als Betreiber)
Frau Renneke (Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH; Stadt- und Landschaftsplanung)
45 Bürger und Bürgerinnen

Ort: Woltmershauser Straße 257 Datum: 20.09.2016 Zeit: 18.30 Uhr

Anmerkung: Zur besseren Übersicht wurde eine thematische Aufarbeitung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise vorgenommen

Betrieb des Kindergartens

Anzahl der betreuten Kinder

→ Es ist die Betreuung von ca. 80 Kindern geplant. 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.

Trägerschaft der Einrichtung

→ Fröbel-Gruppe / Fröbel Bildung und Erziehung gGmbH

Wie wurde die erforderliche Größe der KiTa ermittelt?

→ Vorgabe der Stadt Bremen

Wie lange soll die KiTa betrieben werden und welche Nachnutzung ist vorgesehen?

→ Mietvertrag für 20 Jahre mit der Option einer Verlängerung. Eine Nachnutzung kann nicht benannt werden. Da die KiTa durch einen V+E-Plan ermöglicht werden soll, bedarf es für die Nachnutzung einer Änderung, die wiederum von der Stadt beschlossen werden muss.

Anzahl der Angestellten

→ 15 bis 17 Vollzeitstellen

Wie erfolgt die Finanzierung der KiTa

→ Privatinvestition und Vermietung

Nachbarschaftsschutz / Bauordnungsrecht

Sehr geringer Abstand zwischen KiTa und bestehender Bebauung. Geplante Gebäude sind zu massiv und zu hoch / zu starke Verschattung bei zweigeschossiger Bebauung im Innenbereich, Anregung der Überarbeitung mit dem Ziel einer Eingeschossigkeit. Verlust der Privatsphäre wird befürchtet.

→ Die Abstände von Gebäuden zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen werden durch die Landesbauordnung festgelegt und richten sich u. a. auch nach den geplanten Gebäudehöhe. Die Planung erfüllt diese rechtlichen Anforderungen. Gerade für den zweigeschossigen Bereich ist zu konstatieren, dass dieser über die Anforderungen der Landesbauordnung hinaus „freiwillig“ einen größeren Abstand einhält und damit bereits den nachbarschützenden Aspekt besonders würdigt. Eine weitere Rücknahme der

Zweigeschosigkeit würde dazu führen, dass das Raumprogramm und damit die Anforderungen der Stadt Bremen an die Anzahl der unterzubringenden Kinder nicht erfüllt werden können.

Ein Verlust der Privatsphäre kann nicht gesehen werden, da die Nutzung der KiTa nur in den Wochentagen von 07.00 bis 17.00 Uhr erfolgt. Damit wird die Privatsphäre in den sensibleren Abendstunden und am Wochenende gewahrt.

In dem Stadtteilkonzept für Woltmershausen aus dem Jahr 1980 wurde eine Freihaltung des Blockinnenbereichs von Bebauung als Planungsziel formuliert. Ein Anwohner teilte mit, dass er sein Haus in der Straße Goosekamp nur unter dieser Prämisse überhaupt erworben hat.

→ Bei dem Stadtteilkonzept handelt es sich einerseits um eine sehr alte Planung und andererseits nur um ein informelles Planungsinstrument. Der für die gesamtstädtische Entwicklung maßgebliche Flächennutzungsplan sieht für den Blockinnenbereich keine Freihaltung vor. Da auch dieser Plan, ebenso wie der in Rede stehende Vorhabenbezogene Bebauungsplan, in einem öffentlichen Verfahren erstellt wurde, hatten die Anwohner Gelegenheit ihr Interesse an einer Freihaltung zu bekunden. Dementsprechend sind die aktuellen Bauflächen darstellungen als verbindliche Vorgaben in der Planung zu berücksichtigen.

Es werden Bauschäden bei der Bestandbebauung befürchtet, da diese auf Streifenfundamenten steht und damit bei Grundwasserabsenkungen Schaden nehmen wird.

→ Der ein- und zweigeschossige Teil der KiTa sollte ebenfalls auf Streifenfundamenten errichtet werden, so dass keine Grundwasserabsenkung erforderlich wird. Zudem erfolgt vor Baubeginn eine Bestandsaufnahme, so dass ein Beweissicherungsverfahren erfolgen kann, falls Schäden auftreten.

Bereits derzeit läuft bei Starkregenereignissen in einige Keller Wasser. Dies darf durch eine zusätzliche Bebauung nicht verschärft werden.

→ Bestandteil des Bauantragsverfahrens ist auch der Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung. Dabei ist das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu beseitigen und darf nicht dem Nachbarn zugeleitet werden. Diese Regelung gilt sowohl für die geplante KiTa, als auch die Bestandsbebauung.

Bedenken wegen möglichem Kinderlärm.

→ Entsprechend § 22 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG 2011) handelt es sich bei Kinderlärm um keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Damit sind sie rechtlich als wohngebietsverträglicher Lärm anzusehen.

Es wird eine Feuerwehrezufahrt vermisst.

→ Die Vorhabenplanung wurde bereits fachlich durch das Bauamt geprüft und ist grundsätzlich in Ordnung. Weitere Hinweise werden sich aus dem Scoping-Termin am 23.09. ergeben, so dass die rechtlichen Anforderungen in jedem Fall erfüllt werden. Abschließend und allumfassend wird das Thema im Bauantragsverfahren abgehandelt.

Frage nach den Fluchtwegen aus dem Gebäude.

→ Die Vorhabenplanung wurde bereits fachlich durch das Bauamt geprüft und ist grundsätzlich in Ordnung. Weitere Hinweise werden sich aus dem Scoping-Termin am 23.09. ergeben, so dass die rechtlichen Anforderungen in jedem Fall erfüllt werden. Auch dieses Thema wird zwingender Bestandteil des Bauantrages sein.

Frage nach der Stellplatzanzahl für die Angestellten.

→ Entsprechend der Landesbauordnung sind 3 Stellplätze einzurichten, diese sind im Konzept enthalten.

Städtebau und Bauplanungsrecht

In der Umgebung bestehen bereits 4 KiTa, warum besteht Bedarf für eine weitere?

→ Kurzfristig besteht in Woltmershausen ein Bedarf an 630 KiTa-Plätzen, auf „dieser“ Weserseite sogar insgesamt von 40 KiTas, d. h. bei 80 Kindern pro Einrichtung, von insgesamt 3.200 KiTa-Plätzen. Wenn Eltern ihre Kinder zu häufig in Einrichtungen in anderen Stadtteilen bringen müssen, wenn sie überhaupt einen Platz erhalten haben, sind die weiteren Fahrwege häufig nicht mit der Arbeitszeit in Einklang zu bringen. Dies ist gesellschaftspolitisch nicht gewollt, so dass Woltmershausen sein Angebot dringend verbessern muss.

Nach erstmaliger Einrichtung einer KiTa mit Plätzen für 0 bis 3 Jährige hat sich zudem gezeigt, dass ein erheblicher Bedarf an diesen Plätzen besteht, damit die Eltern früh wieder in das Erwerbsleben zurückkehren können.

Zu dichte Bebauung, als Folge wird sozialer Stress befürchtet. Es gibt alternative Standorte, die besser geeignet sind.

→ Die Bebauungsdichte im Bestand wurde durch das damalige Planungsrecht (Staffelbebauungsplan) bestimmt. Die geplante KiTa entspricht hinsichtlich des zulässigen Versiegelungsgrades den heutigen gesetzlichen Anforderung, so dass eine zu dichte Bebauung nicht gegeben ist.

Andere Standorte wurden benannt und werden auch geprüft, wobei diese in der Mehrzahl nicht kurzfristig zur Verfügung stehen werden, wie es beim Plangebiet der Fall ist. Zudem handelt es sich aufgrund des großen Bedarfs nicht um „alternative“ Standorte, sondern um „weitere“.

Bebauung am Goosekamp hat sehr kleine Grundstücke und sehr kleine Gärten, so dass der Blockinnenbereich hier eine Ersatzfunktion übernimmt, die bestehen bleiben sollte.

→ Es ist zutreffend, dass die Bebauung am Goosekamp auf sehr kleinen Grundstücken erfolgt ist. Grundlage war ein sog. Staffelbebauungsplan, der inzwischen aufgehoben wurde. Unter heutigen rechtlichen Bedingungen wäre eine derartige flächenmäßige Ausnutzung nicht mehr Praxis, zumal sie im Vergleich zu der geplanten KiTa deutlich höher ist. Ungeachtet dessen kann aus diesem Sachverhalt kein Anspruch abgeleitet werden, dass ein benachbartes Grundstück durch den Eigentümer „zum Wohle der Nachbarn“ nicht anderweitig genutzt wird.

Erwartung von Konflikten zwischen der geplanten KiTa und dem „kriminellen Haus“ (Goosekamp 2)

→ Dieses Thema ist im weiteren Verfahren zu behandeln.

Bedenken gegen der Verlust der Gehölze, da wichtige Sauerstoffproduzenten entfernt werden.

→ Ob die Gehölze erhalten, oder für den Bau der KiTa gefällt werden, ist eine Entscheidung der politischen Gremien, indem die beantragte Vorhabenplanung befürwortet oder abgelehnt wird.

Fassadenbegrünung des zweigeschossigen Baukörpers denkbar?

→ Eine Begrünung ist durchaus möglich.

Die zwei ortsbildprägenden Mammutbäume sollten erhalten bleiben.

→ Diese Bäume unterliegen als fremdländische und nicht standortgerechte Arten nicht dem Schutz der bremischen Baumschutzsatzung. Da sie nicht in das Baukonzept integriert werden können, ist ihre Erhaltung nicht möglich.

Wie sehen die Ersatzmaßnahmen für Flächenversiegelungen und die Bäume aus?

→ Ersatzpflanzungen für geschützte Bäume werden durch die zuständige Fachbehörde festgelegt, wobei die Nachpflanzungen im Stadtteil erfolgen sollen. Die Ermittlung etwaiger naturschutzfachlicher Maßnahmen wird im Laufe des Planverfahrens vorgenommen. Hier ist zu erwarten, dass am 23.09 in dem Behördentermin entsprechende Hinweise geben werden.

Ein Vorkommen von Altlasten wird befürchtet.

→ Eine Nachfrage bei der Fachbehörde hat ergeben, dass kein Altlastenverdacht besteht. Aufgrund der sensiblen Nutzung muss allerdings nach Abschluss der Baumaßnahmen für die Freiflächen / Spielflächen nachgewiesen werden, dass der Oberboden unbelastet ist.

Verdacht auf Kampfmittelvorkommen wird mitgeteilt

→ Es wurde bereits bei der Polizei eine diesbezügliche Anfrage gestellt. Im Ergebnis liegt ein Kampfmittelverdacht vor, so dass die Fläche vor Baubeginn sondiert werden muss.

Innenbereich ist Lebensraum für viele Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Kröten, etc.) und damit ökologisch wertvoll.

→ Es wurde bereits eine Biotoptypenkartierung sowie eine gezielte Erfassung von Fledermäusen sowie eine Beobachtung von Vögeln durchgeführt, um den Wert angemessen beurteilen zu können. Im Rahmen des Scoping am 23.09. wird auch die entsprechende Fachbehörde anwesend sein und ergänzende Hinweise geben.

Verkehr

„Bring-Verkehre“ werden insbesondere bei den 0 bis 3-Jährigen zu massiven Verkehrsproblemen führen, da diese sich nicht so schnell von den Eltern verabschieden

→ Durch die dem Gebäude vorgelagerte „Wendeschleife“ besteht die Möglichkeit, dass PKW halten können, um die Kinder in das Gebäude zu bringen, und gleichzeitig Fahrzeuge diese passieren können. Zudem ist es Ziel der Stadt, möglichst wohnortnah KiTa-Plätze anzubieten, so dass die Kinder auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gebracht werden können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Untersuchungen zu den Verkehrsströmen gemacht und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt, um ein tragfähiges Konzept für die KiTa zu erhalten. Dies wird im Bebauungsplan festgeschrieben.

Bedenken, dass bei Elternabenden ein Verkehrschaos entsteht, zumal schon im Bestand, insbesondere in der Goosekamp, kaum Parkplätze vorhanden sind

→ Da es Ziel der Stadt ist, den Einzugsbereich der KiTa möglichst auf die nahgelegenen Wohngebiete auszurichten, ist davon auszugehen, dass Eltern sowohl mit dem Fahrrad als auch zu Fuß die KiTa erreichen können. Ansonsten zeigt die Praxis bei anderen KiTas, dass Parkverkehre sich in der Regel „selbst organisieren“.

Hinweis, dass gerade die Ausweichstelle für die Buslinie 24 ggü. dem KiTa-Standort neu angelegt wurde und perspektivisch einer erneuten Umgestaltung bedarf.

→ In dem am 23.09. stattfindenden Scoping-Termin nimmt auch die Behörde teil und wird, falls dies der Fall ist, einen entsprechenden Hinweis geben.

Allgemeine Hinweise / Fragen

Kann die Planung auch noch im Verfahren eingestellt werden?

→ Bei der Bauleitplanung handelt es sich um ein Verfahren mit „offenem Ausgang“, d. h. dass bei unüberwindbaren Hindernissen im Verfahren dieses auch eingestellt werden kann bzw. muss..

Besteht die Möglichkeit, dass die Anlieger dem Vorhabenträger das Grundstück abkaufen?

→ Grundsätzlich ja, wobei diese Möglichkeit auch schon vor Beginn der vorliegenden Vorhabenplanung bestand und offensichtlich nicht realisiert werden konnte.

Wann wird die Planung mit welchen Schritten umgesetzt? Werden schon im Winter Bäume gefällt?

→ Am 23.09. findet die frühzeitige Beteiligung der Behörden statt, um weitere Informationen zu erhalten und die Unwägbarkeiten der Planung zu ermitteln. Da die Fällung der geschützten Bäume einer Genehmigung bedarf und zudem Geld kostet, wird der Vohabenträger erst dann mit der Vorbereitung der Fläche beginnen, wenn eine Realisierung der Planung absehbar ist. Zudem liegen noch keine politischen Beschlüsse vor, dass die Planung überhaupt begonnen werden soll, so dass derzeit keine Aussagen darüber getroffen werden können, wann Maßnahmen begonnen und in welchem Zeitraum durchgeführt werden.

Wie lange dauert die Bautätigkeit?

→ Ab heute ca. ein ¼ Jahr bis zur Baugenehmigung, die Inbetriebnahme ist für 2018 vorgesehen.

Ergänzend zu den vorgetragenen Stellungnahmen wurde eine schriftliche Eingabe von Anwohnern der Huchtinger Straße und des Goosekamp verlesen und anschließend Frau Czichon übergeben, siehe Anlage. Es wurde darum gebeten, dass diese in dem Scoping-Termin am 23.09.2016 auch den Behördenvertretern zur Kenntnis gegeben wird.

Bremen, den 22.09.016 / Dipl.-Ing. Dagmar Renneke

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: 18.01.2017)**

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 insgesamt drei bis vier Geschossen geprägt. Insgesamt dominiert eine gemischte bauliche Struktur entlang der Woltmershauser Straße das städtebauliche Umfeld. Die Bebauung im Bereich der angrenzenden Nebenstraßen besteht dagegen im Wesentlichen aus Wohngebäuden (vorwiegend Reihenhausbebauung).

Das unbebaute Plangebiet ist eben und weist kein Geländegefälle auf. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde der vorhandene Gehölzbestand eingemessen und 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.

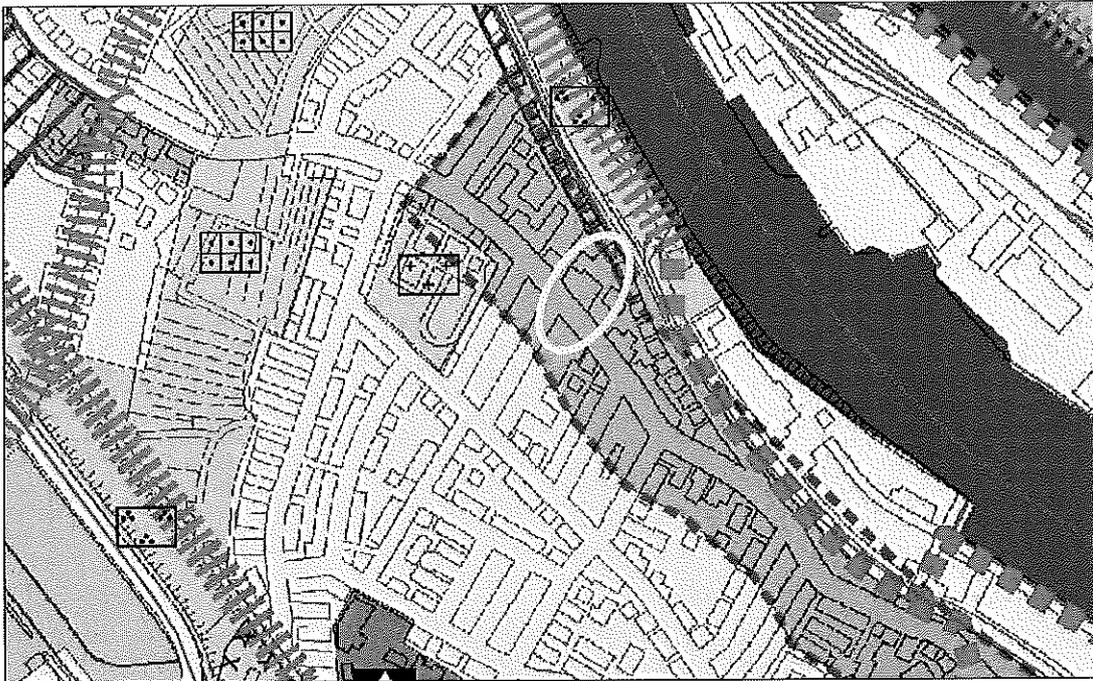


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bremen (Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet)

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 m² 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.

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 sowie Eltern 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 m² 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, denen zufolge ein zweiter innerer Rettungsweg erforderlich ist, so dass das Gebäude verbreitert werden musste, steht für die Wendeanlage 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 zwar um 1,20 m unterschritten, dies ist allerdings – wie bereits dargelegt – 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. Dies 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 einen Standort zentral in der Wendeanlage sowie 4 Standorte im Kinderspielbereich. Hier sollen entsprechend dem Vorhabenplan Obstbäume gepflanzt werden, während innerhalb der Wendeanlage ein Ahorn vorgesehen ist. 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 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 m² 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 (Ahorn in der Wendeanlage und 4 Obstbäume im Kinderspielbereich) realisiert werden können. Die weiteren 6 Ersatzbäume werden auf stadt eigenen Flächen, bevorzugt im Stadtteil Woltmershausen, gepflanzt. Sollten im Laufe des weiteren Planverfahrens 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 Biotopvernetzungsfunction 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.

Einer besonderen Würdigung bedarf der im Norden stehende Mammutbaum, da er durch seine Wuchsform und damit sein imposantes Erscheinungsbild in erheblichem Maße das Ortsbild prägt. Da er an diesem Standort nicht zu halten ist, soll seine Funktion durch einen in der Wendeanlage anzupflanzenden heimischen Laubbaum übernommen werden. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima / Luft können ebenfalls ausgeschlossen werden, da es sich bereits um einen dicht bebauten Siedlungsbereich handelt. Zudem sollen weite Teile des Plangebietes unbebaut bleiben; außerdem ist für große Teile der Dächer eine Dachbegrünung vorgesehen. 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 allerdings negativ auf das Schutzgut Boden aus. So wird es durch Gebäude zu einer Versiegelung von ca. 717 m² kommen, für Nebenanlagen sowie die Zufahrt mit Wendentalge zu einer weiteren Versiegelung von ca. 418 m². Hierbei ist aber auch zu berücksichtigen, dass in dem Bereich, der als KFZ-Stellplatzfläche genutzt wird, bereits Versiegelungen vorhanden sind. Auch in dem weiteren Bereich des Plangebietes ist aufgrund der Nutzung als Hausgarten nicht davon auszugehen, dass ungestörte Böden anzutreffen 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 Biooptypen 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-Unterwuchs, 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 Biooptypen 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.

Da es sich bei den potentiell vorkommenden Brutvogelarten um siedlungs- und störungstolerante Arten handelt, ist die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, da in der Umgebung ausreichend geeignete Bruthabitate vorhanden sind und auch 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 daher 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 Biotoptypen 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.

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 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 dem Grundstück im Straßenraum der Woltmershauser Straße 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.

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.

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

Vorhabenträger

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Bremen, den 18.01.2017

.....
(instara)

.....
(Dr. Christoph Dawedeit)

.....
(Marius Dawedeit)