

Bremen, 27. August 2012

Telefon: 361-10369 (Frau Ahlers)  
361-6980 (Frau Bock)  
361-10859

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

Vorlage Nr. 18/32 (S)  
Tagesordnungspunkt

## **Deputationsvorlage**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 75  
(Vorhaben- und Erschließungsplan)  
für die Errichtung einer Kindertagesstätte zwischen Flughafendamm, Bochumer Straße,  
Siegener Weg und Helgolandgraben  
(Bearbeitungsstand: 25.07.2012)**

- **Absehen von erneuter öffentlicher Auslegung,**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**

### **I. Sachdarstellung**

#### **A) Problem**

Die Vorhabenträgerin Dr. Hübötter Grundstücks-GmbH beabsichtigt, auf den Flächen im Plangebiet eine Kindertagesstätte zu errichten, in der sowohl Kinder von Beschäftigten der am Flughafen ansässigen Firmen arbeitsplatznah als auch Kinder aus dem Stadtteil betreut werden können. Geplant ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes sowie der dazugehörigen Außenanlagen für rund 75 Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren.

Die Vorhabenträgerin hat das ca. 0,65 ha große städtische Grundstück im Plangebiet durch notariellen Kaufvertrag vom 08. August 2012 (UR-NR 390/2012 des Notars Dr. Rudolph Monnerjahn in Bremen) von der Stadtgemeinde Bremen erworben. Der Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Vorhaben- und Erschließungsplanes 75.

Zur Realisierung dieses Vorhabens fehlen die entsprechenden städtebaulichen Festsetzungen.

B) Lösung

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

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Aus der Veräußerung der städtischen Grundstücke werden Einnahmen in den Sondervermögen Gewerbeflächen und Infrastruktur erzielt.

2. Gender-Prüfung

Das Vorhaben trägt dazu bei, für Eltern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu erleichtern. Es wirkt sich positiv auf Gender-Aspekte aus.

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

Nach der öffentlichen Auslegung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 75 geringfügig überarbeitet und ergänzt worden (Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen, Kennzeichnung und Hinweise).

Die vorgenannten Änderungen/ Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und dienen lediglich der Klarstellung. Da aufgrund der erfolgten Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, 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 Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt. Auf eine Einholung weiterer Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

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

E) Abstimmungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden. Der Fachausschuss „Bau, Umwelt und Verkehr“ des Beirates Neustadt hat mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken erhoben werden.

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. **Beschlussvorschläge**

Die Deputation für Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 75 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte zwischen Flughafendamm, Bochumer Straße, Siegener Weg und Helgolandgraben (Bearbeitungsstand: 25.07.2012) abgesehen wird.“
  
2. „Die Deputation für Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 75 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte zwischen Flughafendamm, Bochumer Straße, Siegener Weg und Helgolandgraben (Bearbeitungsstand: 25.07.2012)“

### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 75 (Bearbeitungsstand: 25.07.2012)
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 75 (Vorhaben- und Erschließungsplan) – folgt –
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 75 (Bearbeitungsstand: 25.07.2012)

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

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 75 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte zwischen Flughafendamm, Bochumer Straße, Siegener Weg und Helgolandgraben (Bearbeitungsstand: 25. Juli 2012)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 75 (Bearbeitungsstand: 25. Juli 2012) und die entsprechende Begründung vor.

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

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. Mai 2010 einen Planaufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB gefasst. Gleichzeitig hat die Deputation für Bau und Verkehr zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 75 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Absatz 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 75 ist am 2. Juni 2010 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr 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 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 75 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden nach § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Neustadt sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 75 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 19. August 2010 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 75 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 7. September 2010 bis 7. Oktober 2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes 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 keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung

7.1. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Planentwurf wie folgt überarbeitet und geändert bzw. ergänzt worden:

- In den Geltungsbereich wurde die ca. 150 m<sup>2</sup> große westlich gelegene Grünfläche einbezogen, um eine Insellage dieser Fläche zu vermeiden.
- Eine textliche Festsetzung zur Klarstellung, dass im Geltungsbereich keine weiteren Bebauungspläne gelten, wurde neu aufgenommen (textl. Festsetzung Nr. 1). Dementsprechend ändern sich die Nummerierungen der übrigen Festsetzungen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 3. (alt Nr. 2.) zu den Nebenanlagen wurde präzisiert.
- Die textliche Festsetzung Nr. 4. (alt Nr. 3.) zu dem Umgang mit den verunreinigten Flächen wurde aus Gründen der Klarstellung neu formuliert.
- Eine textliche Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Heckenstrukturen wurde neu aufgenommen (textl. Festsetzung Nr. 5.)
- Der Text unter Kennzeichnung wurde unter 1. aus Gründen der Klarstellung neu formuliert.
- Der Hinweis zu den luftverkehrsrechtlichen Belangen wurde angepasst.

- Der Hinweis zu den archäologischen Bodenfundstellen kann entfallen, weil mit Bodendenkmälern nicht zu rechnen ist.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 25.07.2012) enthält die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen.

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

## 7.2 Änderung bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen, die der Klarstellung dienen, wurde insbesondere

- der Gliederungspunkt C) 4. durch Aufnahme des Absatzes 2 ergänzt
- die Umweltbelange Boden (siehe D) (c)) und Wasser (siehe D) (d) konkretisiert
- der Umweltbelang D) (e) im Hinblick auf den Umgang mit den Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, konkretisiert.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 25.07.2012) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der geänderten bzw. ergänzten Begründung zuzustimmen.

## 8. Wechsel der Vorhabenträgerin

Die bisherige Vorhabenträgerin Bruns & Hayungs Architekten GbR hat nach der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 26. Juli 2012 mitgeteilt, dass die Dr. Hübotter Grundstücks-GmbH mit sofortiger Wirkung als neue Vorhabenträgerin in das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 75 eintritt und das Vorhaben zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit gleichem Planinhalt weiterführt. Zudem hat sich die Dr. Hübotter Grundstücks-GmbH in einem Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens verpflichtet.

Aufgrund des o. a. Wechsels der Vorhabenträgerin ist der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 75 mit Begründung nach der öffentlichen Auslegung entsprechend redaktionell angepasst worden (Bearbeitungsstand: 25.07.2012).

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

Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und dienen lediglich der Klarstellung. Da aufgrund der erfolgten Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, 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 Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

10. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 75 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Eine Kopie des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung des Vorhabens verpflichtet, ist als Anlage beigefügt.

**B) Stellungnahme des Beirates**

Der Fachausschuss „Bau, Umwelt und Verkehr“ des Beirates Neustadt hat mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken erhoben werden.

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

**C) Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 75 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte zwischen Flughafendamm, Bochumer Straße, Siegener Weg und Helgolandgraben (Bearbeitungsstand: 25.07.2012) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

-----  
Sprecher

# Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 75  
(Vorhaben- und Erschließungsplan)  
für die Errichtung einer Kindertagesstätte zwischen Flughafendamm, Bochumer  
Straße, Siegener Weg und Helgolandgraben  
(Bearbeitungsstand: 25.07.2012)**

## **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Neuenland und hat eine Größe von rund 0,65 ha. Es umfasst das Flurstück 389/7 sowie 390b der Flur 35 in der Gemarkung VL. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

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

Das Plangebiet befindet sich westlich des Flughafendamms und wird nördlich durch die Bochumer Straße und südlich durch den Helgolandgraben begrenzt. Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist durch Grünflächen und nicht mehr genutzte Kleingartenflächen geprägt. Der nordöstliche Teil des Plangebietes besteht aus einer im Zuge der Bodensanierungen entstandenen Verwallung aus leicht belastetem Boden. Die Bochumer Straße erschließt das Plangebiet.

Westlich schließen sich Wohnbebauung an der Bochumer Straße sowie Kleingärten zwischen Bochumer Straße und Helgolandgraben an. Die Wohnbebauung ist im Bebauungsplan 581 als reines Wohngebiet festgesetzt. Südwestlich grenzen eine öffentliche Grünanlage und die Büronutzungen der Otto-Lilienthal-Straße, die im Bebauungsplan 1917 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt sind, an den Geltungsbereich an.

Das Plangebiet befindet sich noch im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, handelnd für die Sondervermögen Gewerbeflächen und Infrastruktur. Die Vorhabenträgerin hat die Grundstücke im Geltungsbereich durch notariellen Kaufvertrag von der Stadtgemeinde Bremen erworben. Der Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Vorhaben- und Erschließungsplanes 75.

### **2. Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet ist weitgehend unbeplant. Für das Flurstück 389/7 setzt der Bebauungsplan 581 (rechtsverbindlich seit dem 14.06.1967) reines Wohngebiet fest.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Geltungsbereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Vorhabenträgerin Dr. Hübotter Grundstücks-GmbH beabsichtigt, eine Kindertagesstätte zu errichten, in der sowohl Kinder von Beschäftigten der am Flughafen ansässigen Firmen arbeitsplatznah betreut werden können, als auch Kinder aus dem Stadtteil. Das Angebot einer betrieblichen Kinderbetreuung ist ein Beitrag zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie und stärkt den Standort für Unternehmen und Arbeitnehmer. Das Betreuungsangebot richtet sich an 0 bis 6-jährige Kinder.

Vorgesehen ist die Errichtung eines eingeschossigen Baukörpers. Durch die Höhe, Gestaltung und die Ausrichtung fügt sich das Gebäude in die durch 1-geschossige Wohnbebauung geprägte Umgebung ein. Die Gruppenräume mit den direkten Zugängen in den Freibereich sind in Richtung Helgolandgraben orientiert, um Lärmbelastigungen für die Anwohner zu minimieren.

Das Gebäude umfasst 9 Gruppenräume, Differenzierungsräume, Fachräume (z. B. für Musik oder Basteln), Verwaltungs- und Personalräume sowie die Haustechnik.

Die Erschließung erfolgt über die Bochumer Straße. Ein Zugang für Fußgänger und Radfahrer erfolgt ergänzend dazu von Süden. Vor dem Gebäude werden 10 Stellplätze vorgesehen.

Für den öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet von der Haltestelle Neuenländer Kämpfe erschlossen, die durch die Straßenbahnlinie 6 und die Buslinie 52 bedient wird.

Die vorgesehene Nutzung weicht von dem Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001, der für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage darstellt, ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 soll daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB geeignet. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung, mit dem ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden kann.

## **C) Planinhalt**

### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der Nutzung eine Kindertagesstätte festgesetzt. Zulässig ist dort eine Kindertagesstätte für 0 bis 6-jährige Kinder einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze. Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel, das Angebot an betriebsbezogener Kinderbetreuung zu erweitern. Darüber hinaus bietet diese Festsetzung die Möglichkeit, dass auch weitere Kinder aus dem Stadtteil das Betreuungsangebot nutzen können.

2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Nebenanlagen

Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird eine Grundfläche von 2.800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Durch diese Festsetzung fügt sich das Vorhaben gut in die umgebende Bebauung ein. Die Oberkante des Gebäudes beträgt in Teilbereichen maximal 6 m über Geländeneiveau.

Entsprechend dem Baukonzept des Vorhabens werden die Baugrenzen für die Kindertagesstätte festgesetzt. Die Baugrenzen legen die Gebäudestellung so fest, dass hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm geschützte Bereiche entstehen.

Für Gerätehäuser werden entsprechende Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Um die verbliebenen Freiflächen von Gebäuden freizuhalten, werden auf den nichtüberbaubaren Flächen Nebenanlagen, die Gebäude sind, ausgeschlossen.

3. Erschließung und Stellplätze

Der Haupteingang in die Kindertagesstätte befindet sich an der Bochumer Straße. Die Pkw-Erschließung des Vorhabens erfolgt ebenfalls über die Bochumer Straße. Eine direkte Anbindung an den Flughafendamm ist aufgrund der zu überquerenden Straßenbahnschienen und des Walls nicht möglich. Die Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage Bochumer Straße / Flughafendamm ist ausreichend für die vom Vorhaben erzeugten und die vorhandenen Verkehre.

Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, einen Fußweg entlang des Flughafendamms auf der Höhe des Helgolandgrabens zu schaffen, um eine attraktive Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Flughafen zu gewährleisten.

Es sind 10 Pkw-Stellplätze für das kurzzeitige Bringen und Abholen der Kinder vorgesehen. Die dafür notwendigen Flächen werden als Fläche für Nebenanlagen und Garagen, hier Stellplätze, festgesetzt.

4. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Eine der unter Baumschutz stehenden Vogelkirschen nahe der Bochumer Straße kann erhalten werden und wird entsprechend festgesetzt.

Die vorhandenen Heckenstrukturen entlang des Helgolandgrabens werden zum Erhalt festgesetzt. Weiterhin wird die Anbringung von 5 Vogelnistkästen und 2 Fledermauskästen festgesetzt. Eine Fällung von Gehölzen ist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Weitere Einzelheiten zur Bepflanzung der Freiflächen sind im Freianlagenplan dargestellt, der in den Durchführungsvertrag übernommen wird.

5. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Das Vorhandensein von Kampfmitteln wie Blindgänger, Munition, o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden. Daher wird auf mögliche Kampfmittel hingewiesen.

Ebenso wird aufgrund der Nähe zu dem Flughafen auf die Regelungen des Luftverkehrsgesetzes hingewiesen.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Regelungen der Baumschutzverordnung aufgenommen, damit im Zuge der Planumsetzung die nach Baumschutzverordnung erforderlichen Genehmigungen und die Ersatzpflanzungen im Detail bestimmt werden können.

Teile des Plangebietes werden als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Kennzeichnung umfasst die Altablagerung und die Grundwasserverunreinigung. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel D) Umweltbelange zu entnehmen.

## **D) Umweltbelange**

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

- bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von rund 6.500 m<sup>2</sup> der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche deutlich unterschritten wird,
- die Festsetzung einer Kindertagesstätte keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässt,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt. Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange darstellen:

- Stellungnahme des Referates Bodenschutz, Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa vom 04.08.2010,
- Stellungnahmen zum Schallimmissionsschutz vom 04.06.2010 und 07.06.2010, Ing.-Büro Gerlach, Bremen,
- Erfassung der nach Baumschutzverordnung geschützten Gehölze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 75 vom 15.06.2010, GeoInformation Bremen mit Ergänzungen von Grontmij GmbH, Bremen vom 09.07.2010,
- Potenzialabschätzung zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange gemäß Abschnitt 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 03.08.2010, Grontmij GmbH, Bremen.

### **(a) Natur und Landschaft**

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

Im Hinblick auf das Vorkommen von Arten, die dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen, wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Planumsetzung unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Gontmij GmbH, 03.08.2010) aufge-

fürten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Auf den früher als Kleingärten genutzten Flächen des Bebauungsplangebietes befinden sich unter anderem nach der Baumschutzverordnung geschützte Gehölze. Bei dem geschützten Baumbestand handelt es sich um 12 Obstbäume sowie zwei geschützte Vogelkirschen an der Bochumer Straße. Am Rande der Verwallung an der Bochumer Straße befindet sich ein geschützter Ilex.

Aufgrund der vorgesehenen Bodensanierungsmaßnahmen müssen die geschützten Bäume in den ehemaligen Kleingärten entfernt werden. Im Zuge der Anlage der Grundstückszufahrt muss eine der geschützten Vogelkirschen gerodet werden. Eine der Vogelkirschen kann erhalten werden. Weiterhin werden die an der östlichen Grundstücksgrenze zum Helgolandgraben hin vorhandenen Hecken und der nach Baumschutz geschützte Ilex innerhalb der Heckenstruktur an der Bochumer Straße erhalten.

Zum Ausgleich oder Ersatz für nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, standortgerechte Neuanpflanzungen von Gehölzen zu leisten. Einzelheiten sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Die vorhandenen Heckenstrukturen entlang des Helgolandgrabens bleiben erhalten.

(b) Lärm

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

Relevante Lärmimmissionen belasten das Plangebiet durch den Straßenverkehr der A 281 und des Flughafendamms, durch die Straßenbahn und durch Geräusche aus dem Betrieb des Flughafens. Zur Ermittlung der Höhe der Lärmbelastungen wurden Schallmessungen und –prognosen durch das Ing.-Büro Gerlach durchgeführt.

Für die künftigen Außenspielflächen werden rund 55 dB(A) bei freier Schallausbreitung als Summe der Belastungen durch Verkehrslärm ermittelt. Dies ist als verträglich für die geplante Nutzung zu werten. Durch die Gebäudestellung der Kindertagesstätte wird eine zusätzliche Abschirmwirkung für weite Teile der Außenspielflächen erzielt. Die Gebäudestellung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Weitere Maßnahmen (z. B. zum Schutz von Innenräumen) sind aufgrund der Mess- und Prognoseergebnisse nicht erforderlich.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafens Bremen.

Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet die Wohnbebauung entlang der Bochumer Straße an. Zum geplanten Vorhaben sind die Hausgärten ausgerichtet. Die Wohnbebauung ist im Bebauungsplan 581, in Kraft getreten am 14.06.1967, als reines Wohngebiet festgesetzt.

Der durch die Nutzung als Kindertagesstätte verursachte Lärm von Kindern ist in der Regel als sozialadäquat einzustufen und hinzunehmen. Mögliche Konflikte zwischen dem Vorhaben und dem vorhandenen reinen Wohngebiet an der Bochumer Straße werden im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme durch die Freiflächenkonzeption, die Gebäudestellung und die Anordnung der Gruppenräume minimiert, die durch Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich abgesichert werden. Lärmintensivere Spielbereiche, z.B. die Bereiche mit Spielgeräten sind auf den durch das Gebäude der Kindertagesstätte abgeschirmten Grundstücksteilen vorgesehen. Die Gruppenräume der Kinder werden auf der zur Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite angeordnet.

Der Störungsfreiheit in dem reinen Wohngebiet an der Bochumer Straße kommt ein hohes Gewicht zu. Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass sich die vom Lärm betroffenen Grundstücke am Rande des reinen Wohngebietes befinden.

Die geplante Kindertagesstätte leistet einen wichtigen Beitrag zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf für die Beschäftigten in den umgebenden Betrieben und trägt als weicher Standortfaktor zur Attraktivität des Gewerbestandortes Airport-City Bremen bei. Das brachfallende Grundstück erfährt eine sinnvolle Nachnutzung. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen ist die geplante Nutzung für die Anwohner im reinen Wohngebiet zumutbar.

(c) Boden

Im Zuge der Altlastenerkundungen wurden Bohrungen durchgeführt, aus denen sich die Bodenverhältnisse ablesen lassen. Unter einer Auffüllungsschicht steht in ca. 0,5 m bis 2 m Tiefe unter Gelände ca. 2 m bis 4 m stark Schluff / Ton an. Darunter liegen Mittelsande.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab -10 mNN durch die Lauenburger Schichten gebildet.

(d) Wasser

Grundwasser wurde im Plangebiet in einer Tiefe zwischen 1,50 m und 2,50 m unter Gelände angetroffen. Die anstehenden Schluffe sind relativ wasserundurchgängig. Die direkte Versickerung von Regenwasser ist im Plangebiet daher nicht möglich.

Das Regenwasser kann nur eingeschränkt vom vorhandenen Regenwasserkanal aufgenommen werden. Hier ist eine Drosselung der Abflüsse auf ca. 25 l/s erforderlich. Damit verbunden sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen.

Einzelheiten der Oberflächenentwässerung werden im Entwässerungsbauantrag dargestellt. Abwasser kann dem Abwasserkanal in der Bochumer Straße zugeführt werden.

(e) Altlasten / Kampfmittel

Fachgesetzliche Bewertungskriterien geben bundeseinheitlich das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Für Bremen werden zusätzlich landesspezifische Ziele im Bremischen

Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG) vom 27. August 2002 (GBl. Nr. 43 vom 04.09.2002 S. 385) formuliert.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altablagerung A 1.217.006 „Bochumer Straße“. Vom Beginn des 20. Jahrhunderts bis zum ersten Weltkrieg, vereinzelt auch bis zum zweiten Weltkrieg wurden im Plangebiet vorwiegend kommunale Abfälle abgelagert. Die heute noch vorhandene, im Plangebiet zwischen 0 und ca. 2,5 m mächtige Auffüllung besteht aus Boden, Bauschutt, Bauabfällen, Schlacken, Aschen, Glas, Porzellan und sonstigen Abfällen.

Im Jahr 1997 wurde die Altablagerung zunächst orientierend untersucht, anschließend wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, welche zu Maßnahmen zur Sanierung bzw. Sicherung führte. Im Rahmen der durchgeführten Bodensanierung entstand der im nordöstlichen Plangebiet vorhandene Hügel aus leicht belastetem Boden, welcher die Zuordnungswerte Z2 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen vom 6.11.1997) im Eluat einhält. Der Boden wurde mit einer Betonitmatte, einer Drainagematte sowie 50 cm Mutterboden abgedeckt. Die im Jahr 1999 durchgeführten Maßnahmen wurden gutachterlich überwacht und dokumentiert.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Bereich einer Verunreinigung des Grundwassers mit Lösemitteln. Die im Grundwasser festgestellten Leichtflüchtigen Chlorierten Kohlenwasserstoffe (LCKW) stammen aus einer ehemaligen Chemiefabrik, die südlich des Plangebietes ansässig war.

Die Sanierung der für den Grundwasserschaden ursächlichen Bodenverunreinigungen wurde im Laufe der Umstrukturierung "Airport Stadt-Mitte" im Jahr 1996 im Auftrag der damaligen Flughafengewerbegebiet Entwicklungsgesellschaft mbH (FGE) durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass damit die Schadstoffquelle weitgehend entfernt wurde, so dass die Nachlieferung ins Grundwasser minimiert bzw. abgestellt werden konnte.

In der Schadstofffahne wurden im Jahr 2006 noch bis zu 2.341 µg/l LCKW gemessen. Bei aktuell durchgeführten Untersuchungen wurde im Plangebiet eine Konzentration von etwa 1.000 µg/l LCKW im Grundwasser festgestellt. Der Maßnahmenschwellenwert der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser "Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden" 1994) von 50 µg/l wird damit um ein Vielfaches überschritten. Der Beurteilungswert der Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales für Gartenbrunnen von 50 µg/l ist ebenso deutlich überschritten. Eine Nutzung des Grundwassers im Plangebiet ist u. a. aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge zu unterlassen.

Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Um Konflikte mit der geplanten Nutzung auszuschließen, wird festgesetzt, dass die zu errichtende Sicherung (Abdeckung mit Betonitmatte, Drainmatte und Grabesperre), die gewährleistet, dass ein Kontakt mit den umweltgefährdenden Stoffen im Boden sowie ein Auswaschen von Schadstoffen in das Grundwasser verhindert wird, dauerhaft erhalten bleibt. Zur Umsetzung der Sicherung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag (§ 6 Absatz 2).

Zur dauerhaften Erhaltung der Sicherungselemente wurde eine weitere Festsetzung getroffen, die sicherstellt, dass im Bereich der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, keine Nebenanlagen errichtet werden, deren

Bauteile die Sicherungselemente unterhalb der Geländeoberfläche beschädigen können.

Die vorgenannte Kennzeichnung und Festsetzung zu Bodenverunreinigungen bzw. schadstoffhaltigen Ablagerungen entfällt für Teilflächen des Plangebietes, da sich die Vorhabenträgerin im Bereich der Kindertagesstätte und der Spielflächen zu einer Entfernung der schadstoffhaltigen Auffüllungen vor Baubeginn unter Begleitung eines altlastenerfahrenen Sachverständigen verpflichtet. Dies wird durch eine entsprechende Sanierungsvereinbarung verbindlich abgesichert (siehe Durchführungsvertrag § 6 Absatz 1).

Vor Realisierung der Planung sind Kampfmittel zu suchen und ggf. zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

(f) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

**E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Aus der Veräußerung der städtischen Grundstücke werden Einnahmen in den Sondervermögen Gewerbeflächen und Infrastruktur erzielt.

2. Gender-Prüfung

Das Vorhaben trägt dazu bei, für Eltern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu erleichtern. Es wirkt sich positiv auf Gender-Aspekte aus.

Anlagen:

- Lageplan
- Ansichten des Gebäudes

Für Entwurf und Aufstellung  
Grontmij GmbH

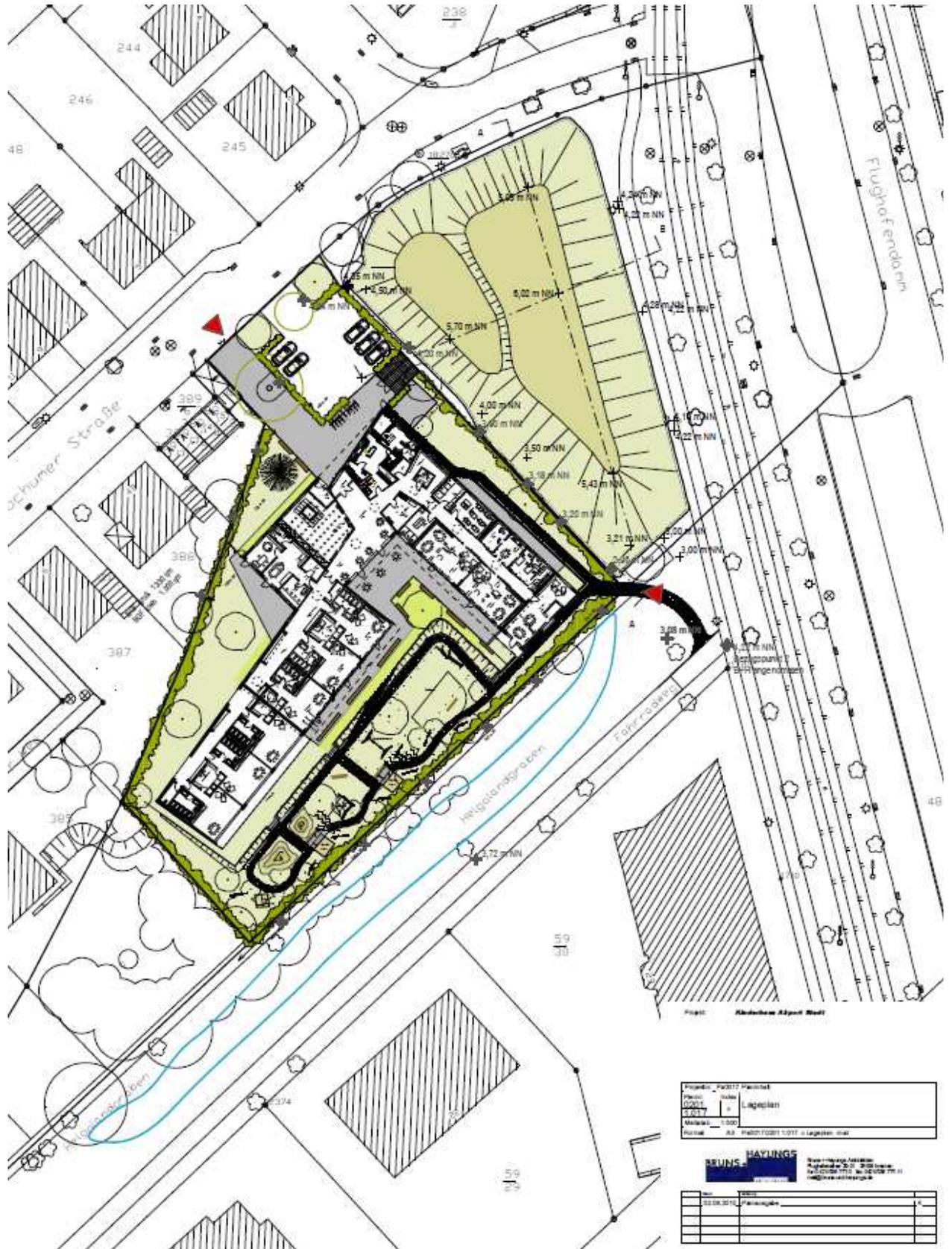
Bremen, den

Vorhabenträgerin  
Dr. Hübotter Grundstücks-GmbH

Bremen, den

Anlage

Lageplan



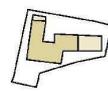
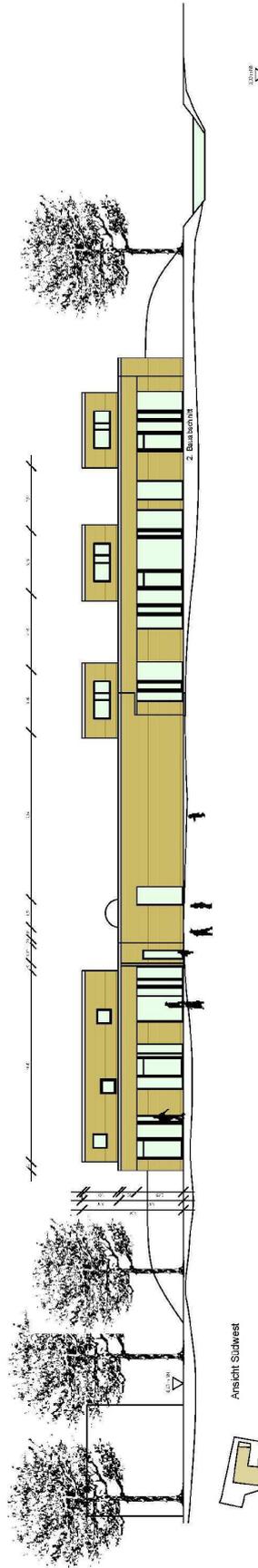
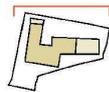
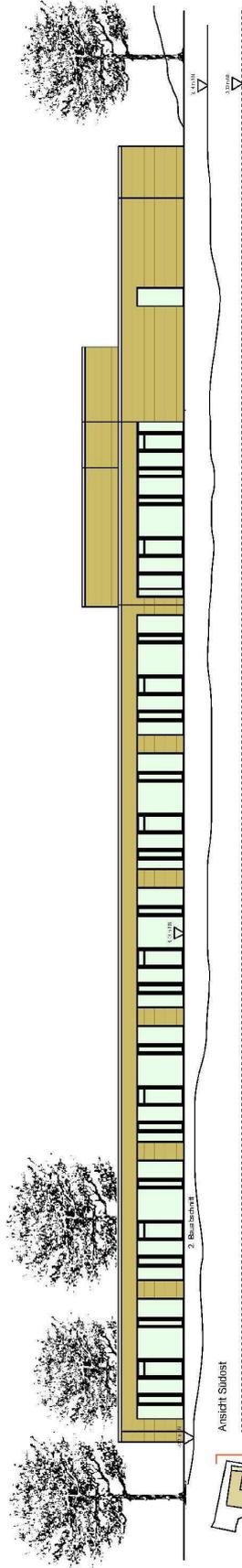
Projekt:	PA217	Projekt
Plan:	0001	Lageplan
Maßstab:	1:500	
Datum:	AB PA217/0001/001	Lageplan.dwg

**BRUNS HAYINGS**  
Bauingenieur- und  
Architektenbüro  
Königsplatz 10, 30559 Hannover  
Tel: 0511 309 79 11  
info@brunshayings.de

Blatt:		
01.08.2015	Lageplan	

# Anlage

## Ansichten



Projekt: **Kinderhaus Airport Siedlitz**

Projekt-Nr.	0201	Blatt-Nr.	Ansichten + Schmitte
Maßstab	1:100	Format	A1

BRUNNS  
 ARCHITECTURE  
 BRUNNS & PARTNER  
 ARCHITECTS  
 BRUNNS & PARTNER  
 ARCHITECTS  
 BRUNNS & PARTNER  
 ARCHITECTS

1:100	1:200	1:500	1:1000

