

Bremen, den 7. August 2017

Telefon: 361-5191 (Frau Halves)
361-23977 (Herr Mader-Focks)

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

Vorlage Nr. 19/298 (S)
Tagesordnungspunkt

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

Bebauungsplan 2496

für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen der Straße Blanker Hans und dem Huchtinger Fleet

(Bearbeitungsstand: 07.07.2017)

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das ca. 0,38 ha große Plangebiet im Stadtteil Huchting ist im geltenden Bebauungsplan 668 überwiegend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und mit einem Wohngebäude sowie einer eingeschossigen Kindertagesstätte (KiTa) bebaut. Das vorhandene KiTa-Gebäude innerhalb des Plangebietes entspricht nicht mehr den gültigen Bestimmungen und Standards für Kinderbetreuung im Land Bremen und ist stark sanierungsbedürftig. Zudem besteht ein Bedarf zur Betreuung zusätzlicher Kinder. Es ist daher vorgesehen, das sanierungsbedürftige KiTa-Gebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Das vorhandene Betreuungsangebot soll dabei von derzeit zwei auf zukünftig vier Gruppen mit insgesamt ca. 70 Plätzen erweitert werden (zwei Ü3- und zwei U3- Gruppen). Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper, der parallel zum westlich angrenzenden Huchtinger Fleet positioniert wird. Nach dem geltenden Planungsrecht ist jedoch ein derartiges Bauvorhaben dort nicht zulässig.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB (Bebauungsplan 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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 30.03.2017 als öffentliche Bürgerinformation stattgefunden. Es wurden keine wesentlichen Anmerkungen vorgebracht.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2496 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 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 Bebauungsplan 2496 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.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

2. Genderprüfung

Der Abriss der alten und Bau einer neuen Kindertagesstätte dient der Verbesserung des Kinderbetreuungsangebots im Stadtteil Huchting und richtet sich gleichermaßen an Väter und Mütter. Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Es sind daher keine nachteiligen genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Abstimmungen

Das Ortsamt Huchting ist über die Planung informiert worden.

Der Beirat Huchting wird im weiteren Aufstellungsverfahren anlässlich der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme abgeben.

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

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2496 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen der Straße Blanker Hans und dem Huchtinger Fleet aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2496 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen der Straße Blanker Hans und dem Huchtinger Fleet (Bearbeitungsstand: 07.07.2017) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2496 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen der Straße Blanker Hans und dem Huchtinger Fleet (Bearbeitungsstand: 07.07.2017) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Begründung zum Bebauungsplan 2496 (Bearbeitungsstand: 07.07.2017)
- Entwurf des Bebauungsplans 2496 (Bearbeitungsstand: 07.07.2017)

Protokoll

Einwohnerversammlung

im Rahmen der frühzeitigen, öffentlichen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan Nr. 2496, Plangebiet Bremen-Huchting zw. Straße „Blanker Hans“ und dem „Huchtinger Fleet“

am Donnerstag, den 30.03.2017,
im Café Carl, Carl-Hurtzig-Straße 30, 28259 Bremen

<u>Anwesend:</u> vom Ortsamt	Herr Schlesselmann
Verfahrensbeteiligte	Frau Halves (SUBV), Frau Thein (Planungsbüro INSTARA), Frau Heddens (Architekten Frenz-Schwanewedel-Bollmann), Frau Frenz-Römer (Kilian + Frenz Landschaftsarchitekten), Herr Siebert (GEWOBA)
vom Beirat	Herr Hamen
Gäste	9 Anwohner, Frau Blank und Frau Derner (beide KiTa Blanker Hans)

Die Versammlung wird um 18:00 Uhr mit der Begrüßung durch Herrn Schlesselmann eröffnet.

Frau Halves erläutert das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2496, die städtebaulichen Ziele und Interessen. Die Kinder der jetzigen Kindertagesstätte „Blanker Hans“ (KiTa) werden zunächst in temporären Bauten untergebracht. Mit dem Neubau der KiTa wird die Anzahl der Gruppen von 2 auf 4 steigen. Außerdem werden die Gruppen größer. Der Standort ist geeignet. Ursprünglich war ein Vorhaben- und Erschließungsplan angedacht. Stattdessen wird nun über den alten Bebauungsplan ein neuer, normaler Bebauungsplan drauf gelegt. Mit dem Bebauungsplan soll festgesetzt werden, was für ein Gebäude hinsichtlich Lage oder Größe entstehen soll. Es geht um die allgemeine Planung, jedoch beispielsweise nicht um Details, welcher Ziegel verwendet werden wird. Es herrscht Neugier in Bezug auf die neue Kindertagesstätte „Blanker Hans“. Die Planungsentwürfe sollen heute vorgestellt werden. Über die Kommentare und Reaktionen ist man gespannt und wird diese aufnehmen. Es steht jedem frei, seinen Namen dabei anzugeben. Bauherr und Eigentümer ist die GEWOBA.

Frau Thein stellt anhand eines Lageplans das Plangebiet vor. In der Umgebung befindet sich Reihenhausbebauung und Geschosswohnungsbau. Sie geht insbesondere auf die kreuzende Fußgängerachse, das Huchtinger Fleet, den Grünzug sowie das u-förmige Gebäude Blanker Hans 7, die Stellplatzanlagen und den Gehölzbestand auf dem Plangrundstück ein. Planungsanlass ist der große Bedarf an KiTa-Plätzen und die Modifizierung von alten Festsetzungen. Der Flächennutzungsplan und der alte Bebauungsplan sehen hier Wohnbauflächen vor. Die laut altem Bebauungsplan zulässigen 8 Geschosse sind auch realisiert worden. Der Neubau der KiTa wird im neuen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die alte KiTa wird abgerissen und zweigeschossig neu gebaut. Das Obergeschoss wird sowohl von innen als auch über 2 Treppenanlagen von außen zugänglich sein. Die Treppen dienen gleichzeitig als Zugang zum Außenbereich der KiTa und als Fluchtweg. Die Grünfläche der KiTa wird in den neuen Bebauungsplan einbezogen. Bäume auf der Grünfläche unterliegen dem Baumschutz. Ein Teil davon wird nicht zu erhalten sein. Ziel ist es aber, möglichst viel vom vorhandenen Baumbestand zu schonen. Für gefälltete Bäume sind Ersatzpflanzungen im Plangebiet oder in der Nähe durchzuführen. Es werden Nebenanlagen für Spielgeräte geplant, aber nur bis 25 qm, um möglichst Freiflächen für die Kinder zu erhalten. Frau Thein weist auf die vorhandene Schmutzwasserleitung hin. Für die KiTa wird ein neuer Eingang am Grünzug geplant. Die vorhandene Zufahrt wird weiterhin für Feuerwehr und Anlieferung vorgehalten. Ein Teil der Stellplätze wird der KiTa zugeordnet. Für die Eltern wird es Kurzzeitstellplätze geben.

Ein Anwohner merkt an, dass der neue Eingang ein Umweg für viele Eltern sein wird.

Frau Derner erklärt, dass die meisten Eltern erfahrungsgemäß ihre Kinder zu Fuß, per Rad oder öffentliche Verkehrsmittel bringen.

Frau Blank ergänzt, dass die meisten Eltern über den Grünzug kommen.

Eine Anwohnerin findet die Planung wunderbar. Sie weist allerdings auf Probleme beim Winterdienst im Grünzug hin. Dieser wird im Winter häufig nicht geräumt. Zudem befindet sich im Grünzug viel Totholz durch Windbruch, was eine Gefahr für die Kinder bedeutet. Hier müssten Pflegemaßnahmen durchgeführt werden.

Frau Heddens erklärt, dass die KiTa den Winterdienst übernimmt.

Herr Siebert weist darauf hin, dass das Totholz auf öffentlichem Grund liegt und nicht auf dem Grund der GEWOBA.

Frau Halves wird das Problem des Totholzes an die zuständige Stelle weiterleiten.

Ein Anwohner empfindet die neue Planung mit dem geänderten Zugang als ungewohnt. Man werde sich aber daran gewöhnen. Positiv sei die große Grünfläche der KiTa.

Frau Frenz-Römer erläutert die Planung für die Grünfläche der KiTa und zeigt anhand eines Plans, welche Bäume gefällt werden müssen und welche erhalten bleiben. Es gibt eine Spielfläche für U3- und eine für Ü3-Kinder. Das Pflaster wird multifunktional hergestellt. Die Grünfläche wird eingezäunt. Der Ausblick auf die Grünfläche als „Grünraum“ soll beruhigend auf die Kinder wirken. Außerdem ist noch eine Leitung zu verlegen. Der Zugang zur KiTa wird barrierefrei gestaltet. Um diesen attraktiv zu machen, wird in Anlehnung an ein Hochbeet eine Stufen-/Treppenanlage gebaut. Dieser Bereich soll zum Sammeln und zum Verabschieden dienen.

Frau Heddens beschreibt zunächst den Ist-Bestand. Das ursprüngliche Konzept sah die Wohnnutzung durch alleinerziehende Mütter in einem räumlich engen Zusammenhang mit der KiTa vor. Die Größe und der energetische Standard der alten KiTa sind nicht mehr zeitgemäß. Anschließend erörtert sie die aktuelle Entwurfsplanung für den KiTa-Neubau und die Gründe für die neue Lage im westlichen Teil des Grundstücks. Ausführlich werden die Raumaufteilung und die entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die U3-Kinder werden unten sein und die Ü3-Kinder werden oben betreut. Ein Elterntreff sowie ein Bewegungsraum sind in den Vorentwurf eingearbeitet. Für die Fassade sind zurzeit Klinker angedacht. Zum Obergeschoss wird es eine Innentreppe und einen Fahrstuhl geben. Die Außentreppe sind als direkter, komfortabler Zugang zum KiTa-Außenbereich geplant. So müssen die Kinder nicht immer quer durch das Gebäude. Darüber hinaus sind die Treppen über den Rettungsbalkon zu erreichen und als Fluchtweg erforderlich.

Frau Derner erklärt, dass die Eltern sich auf die neue KiTa freuen.

Frau Halves fasst die Reaktionen und Kommentare zusammen. Die Planungen und Entwürfe werden positiv aufgenommen. Die Interimslösung wird für voraussichtlich 1,5 Jahre errichtet werden. Zum weiteren Verfahren führt sie aus, dass die Pläne im Ortsamt ausgelegt werden.

Ende der Versammlung: 18.50 Uhr

Vorsitz und Protokoll
Schlesselmann

Begründung

**zum Bebauungsplan 2496
für ein Gebiet in Bremen-Huchting
zwischen der Straße Blanker Hans und dem Huchtinger Fleet
(Bearbeitungsstand: 07.07.2017)**

A) Plangebiet

Das ca. 0,38 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Straße Blanker Hans und umfasst das mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude sowie einer Kindertagesstätte (KiTa) bebaute Grundstück Blanker Hans 7 (Flurstück 174/578) und Teilflächen der angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Flurstück 174/590).

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist mit einem achtgeschossigen u-förmigen Wohngebäude aus dem Jahr 1969 bebaut, dessen westlicher Schenkel einen eingeschossigen Anbau aufweist. Daran schließt sich die zur gleichen Zeit errichtete und ebenfalls eingeschossige KiTa an, die jedoch räumlich von dem Wohngebäude abgesetzt und nur mit einem schmalen vollständig umbauten Gang verbunden ist. Ursprünglich war die KiTa für die Betreuung von Kleinkindern der Bewohner und Bewohnerinnen des mehrgeschossigen Wohnhauses, das Ende der sechziger Jahre für alleinerziehende Mütter errichtet wurde, vorgesehen.

Gegenwärtig werden in der KiTa ca. 30 Kinder betreut. Die Freiflächen des Grundstückes werden überwiegend von der KiTa genutzt und sind räumlich von den angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie in Richtung Osten durch Zäune abgegrenzt. An der südlichen Grenze der gegenwärtigen KiTa-Freifläche sowie im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich umfangreiche Gehölzbestände.

Das Plangebiet ist überwiegend eben und weist lediglich innerhalb der öffentlichen Grünfläche in Richtung Süden bzw. Westen ein Geländegefälle auf.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die vorhandene Bebauung, die überwiegend Ende der 1960er sowie Anfang der 1970er Jahre entstand, sowie den Grünzug entlang des Huchtinger Fleets geprägt. Das Fleet befindet sich westlich des Plangebietes. Es weist im Südosten eine Verbindung in Richtung Park links der Weser und im Nordwesten zur Ochtumniederung auf.

Östlich und südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Reihenhausesgebiet mit mehrzeiligen Hausgruppen. Im Norden grenzt ein größerer Garagenhof an das Plangebiet, der einem Teil des angrenzenden Reihenhausesgebietes zugeordnet ist. Direkt östlich des Bebauungsplangebietes liegt ein Kinderspielplatz, der durch Gehölzbestände in Richtung der Straßen Blanker Hans und Schimmelreiter räumlich eingefasst wird.

Die Bebauung westlich des Plangebietes besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Wohngebäuden mit dazwischen gelegenen Grünflächen. Im Westen grenzt zudem der

Grünzug entlang des in Nord-Südrichtung verlaufenden Huchtinger Fleets an das Plangebiet. Dieser wird durch einen weiteren schmaleren, sich in West-Ost-Richtung erstreckenden Grünzug ergänzt. Beide Grünanlagen erfüllen aufgrund der innerhalb der Flächen gelegenen Wege für Fußgänger*innen sowie Radfahrer*innen eine Vernetzungsfunktion.

2. Geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan sind das Plangebiet sowie die angrenzenden Teile des Siedlungsgebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Der westlich des Plangebietes gelegene Bereich des Huchtinger Fleets einschließlich der von Wegen durchzogenen Grünanlage sowie Teile des Parks Links der Weser weisen eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf.

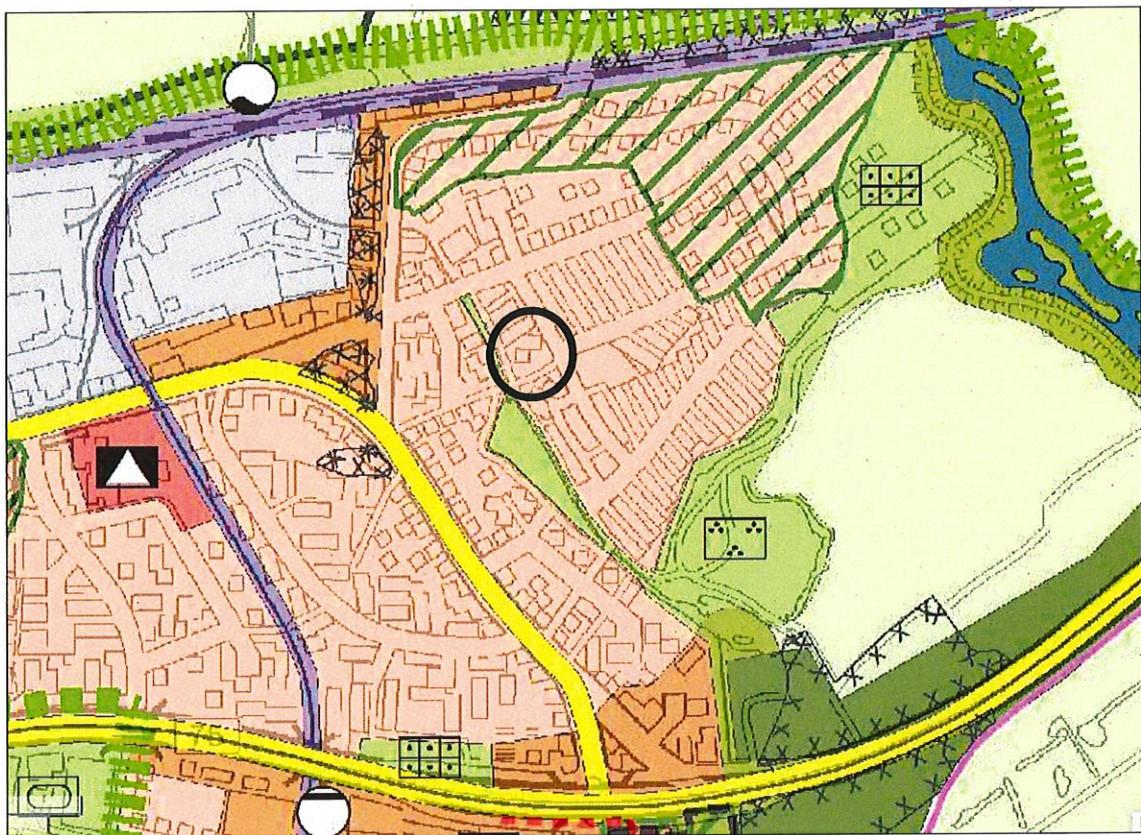


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet ist eingekreist)

Der Bereich des neuen Plangebietes ist im seit dem 28.02.1968 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 668 überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Plan setzt fest, dass Hauptgebäude lediglich im westlichen Teil bis zu acht Geschossen, ansonsten in eingeschossiger geschlossener Bauweise errichtet werden dürfen. Im Osten und Norden sind zusammenhängende Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Im südlichen Teil des neuen Plangebietes setzt der rechtskräftige Bebauungsplan bisher eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ fest. Zudem quert eine Abwasserleitung die Grünanlage von Westen nach Osten.

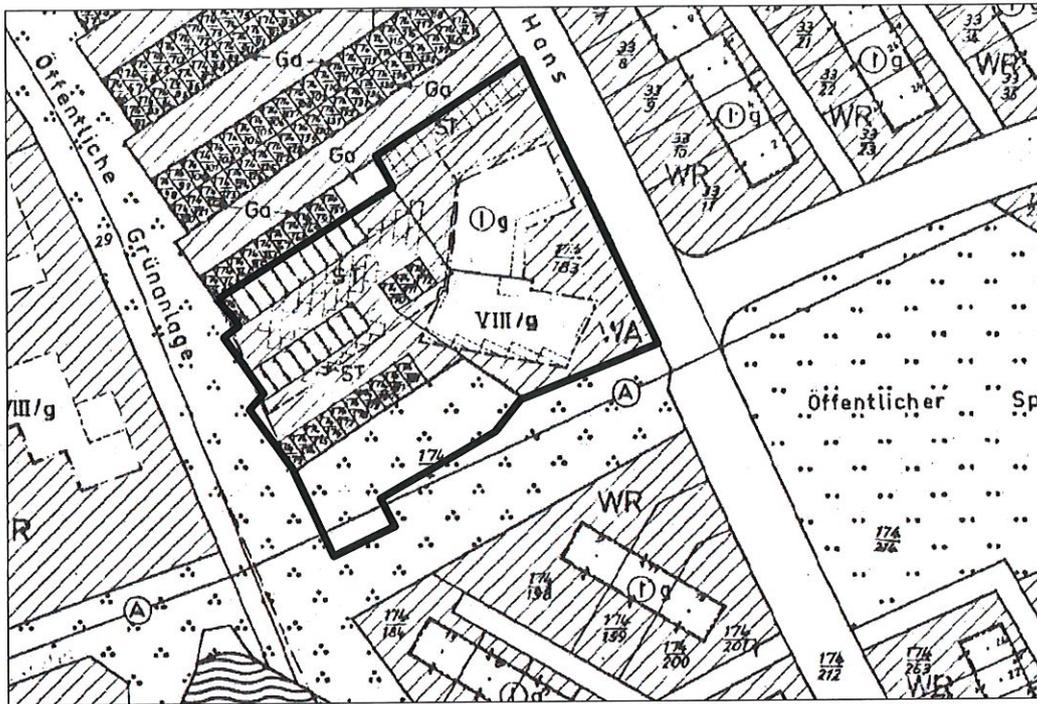


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 668 (Bereich des Plangebietes ist gesondert gekennzeichnet)

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2496 ist der dringende Bedarf an weiteren Einrichtungen zur Kinderbetreuung im Stadtteil Huchting.

Das vorhandene KiTa-Gebäude innerhalb des Plangebietes entspricht nicht mehr den gültigen Bestimmungen und Standards für Kinderbetreuung im Land Bremen und ist stark sanierungsbedürftig. Zudem besteht ein Bedarf zur Betreuung zusätzlicher Kinder.

Es ist daher vorgesehen, das bestehende KiTa-Gebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Das vorhandene Betreuungsangebot soll dabei von derzeit zwei auf zukünftig vier Gruppen mit insgesamt ca. 70 Plätzen erweitert werden (zwei Ü3- und zwei U3- Gruppen). Außerdem beabsichtigt KiTa Bremen, Räumlichkeiten für die Elternberatung, einen Elterntreff sowie für gemeinsame Mahlzeiten anzubieten.

Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper, der parallel zum westlich angrenzenden Huchtinger Fleet positioniert wird. Die Haupteinschließung der geplanten KiTa soll fußläufig über den Grünzug an der südlichen Grundstücksgrenze erfolgen, da viele Familien ihren Wohnort in unmittelbarer Nachbarschaft haben. Zudem ist der Standort gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus Richtung der ca. 250 m westlich des Plangebietes gelegenen Huchtinger Heerstraße über den öffentlichen Grünzug zu erreichen.

Die Erschließung für die im Zusammenhang mit der KiTa-Nutzung stehenden Wirtschaftsverkehre wird über die Straße Blanker Hans sowie eine Zufahrt im nordöstlichen Teil des Plangebietes sichergestellt.

Um den geplanten Neubau realisieren zu können ist es erforderlich, einen Teil des vorhandenen Gehölzbestandes zu beseitigen. Voraussichtlich können sechs Bäume

nicht erhalten werden, die den Bestimmungen der Baumschutzverordnung unterliegen. Damit besteht das Erfordernis, für diese Bäume Standorte für Ersatzpflanzungen zu suchen. Es ist vorgesehen, insgesamt drei Bäume im Plangebiet und drei weitere Bäume im näheren Umfeld anzupflanzen.

Die Baukörperstellung des vorhandenen Wohngebäudes im östlichen Teil des Plangebietes entspricht nicht den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Offensichtlich sind die Festsetzungen im Bebauungsplan 668 auf einen konkreten Entwurf ausgerichtet, der nicht zur Umsetzung kam. Das vorhandene Gebäude ist in seinem Bestand zu sichern und das Baurecht entsprechend anzupassen. Die Baugrenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung sind dem Bestand anzugleichen.

Mit der Planaufstellung werden im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer KiTa, um einen Teil des Bedarfes an Betreuungseinrichtungen im Stadtteil zu decken,
- Anpassung der Festsetzungen im Bereich des Wohngebäudes an den Bestand,
- Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Dieses Verfahren ermöglicht eine Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abzusehen ist. Der Gesetzgeber hat an die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB die Bedingungen geknüpft, dass die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen muss, keine Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Beeinträchtigung von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH-Gebiete) erfolgen. Alle Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt.

Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes sind als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfasst einen bereits bebauten Bereich westlich der Straße Blanker Hans. Da das straßenseitig gelegene mehrgeschossige Wohngebäude erhalten werden soll, wird die Art der baulichen Nutzung für den östlichen Teil des Plangebietes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines durch Wohnnutzung geprägten Umfeldes sowie des angrenzenden Grünzuges werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen an diesem Standort ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 2).

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines KiTa-Neubaus vorgesehen. Daher wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bremen innerhalb des westlichen Teils des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Damit ist die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich zulässig. Zudem könnte in dem Bereich zukünftig, wenn der Bedarf

an Kinderbetreuungseinrichtungen sinken sollte, eine andere soziale Nutzung, z. B. ein Seniorentreffpunkt, etabliert werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei erfolgt eine Differenzierung für die unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und damit die Obergrenze für derartige Gebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschöpft. Die Ausnutzungsmöglichkeit der Grundflächenzahl wird jedoch durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auf den Bestand beschränkt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf im allgemeinen Wohngebiet bis zu 50 % betragen. Damit wird den bereits vorhandenen Stellplätzen und Zuwegungen Rechnung getragen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet, entsprechend der Gliederung des Bestandsgebäudes, durch zwei ein- sowie einen achtgeschossigen Teil festgesetzt. Damit wird dem vorhandenen Gebäude als Solitär Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgt mit 2,4 und überschreitet damit die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO um das doppelte. Allerdings können die in § 17 der BauNVO festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Das städtebauliche Erfordernis für die Festsetzung einer hohen Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Reduzierung der Fläche des allgemeinen Wohngebietes um die Fläche für den Gemeinbedarf. Bei dem achtgeschossigen Wohngebäude handelt es sich bezogen auf das unmittelbare städtebauliche Umfeld um ein Solitärgebäude. Als Solitär ist es Teil der städtebaulichen Idee, die dem rechtskräftigen B-Plan 668 zugrunde liegt. Bei den Gebäuden in der direkten Nachbarschaft handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Reihenhäuser. Die hohe Geschossflächenzahl hat deshalb keine Wirkung, die zu einer städtebaulichen Enge führt. Sie ist deshalb vertretbar.

Da das vorhandene KiTa-Gelände bereits gegenwärtig durch einen Zaun vom übrigen Grundstück abgetrennt ist, ergeben sich für die Bewohner und Bewohnerinnen des Wohngebäudes keine nachteiligen Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation. Zudem grenzt das Plangebiet direkt an einen zusammenhängenden Grünzug an, der in südöstlicher Richtung eine Verbindung zum Park Links der Weser aufweist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit gewahrt werden. Außerdem sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, da sich keine Änderungen in Bezug auf den Ist-Zustand ergeben.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf beschränken sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Diese wird mit zwei festgesetzt. Zudem wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen, z. B.

für Abfallgefäße, Lagerung von Spielgeräten sowie Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine maximale Fläche von insgesamt 40 m² beschränkt, so dass ausreichend Freiflächen verbleiben (textliche Festsetzung Nr. 4).

3. Bauweise, Baugrenzen

Die durch Festsetzung von Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Bereich des allgemeinen Wohngebietes am Bestandsgebäude und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf am Bauungskonzept für die geplante KiTa. Ergänzend wurde für die Fläche für den Gemeinbedarf eine Festsetzung aufgenommen, die beinhaltet, dass Treppenanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 50 m² auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, so dass auch für die Nutzer*innen des zweiten Geschosses ein direkter Zugang zu den Freiflächen ermöglicht werden kann (textliche Festsetzung Nr. 3).

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, innerhalb derer die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässig sind.

4. Ruhender Verkehr

Die bisher im westlichen Teil des Plangebietes sowie dessen nördlicher Grenze festgesetzten Stellplatzflächen werden ersatzlos aufgehoben, da sie in der Form, wie sie ursprünglich vorgesehen waren, nicht realisiert worden sind. Vielmehr wurden bereits im Rahmen der Genehmigung für das vorhandene KiTa-Gebäude Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt, da die Stellplatzanlagen überbaut wurden. Die für das Wohngebäude erforderlichen Stellplätze wurden stattdessen nördlich des Gebäudes sowie unmittelbar an die Straße Blanker Hans angrenzend angelegt.

Gegenwärtig stehen 28 Stellplätze im Nordosten und 9 im Südosten des Plangebietes, d. h. insgesamt 37 zur Verfügung. Entsprechend dem Stellplatzortsgesetz Bremen sind zwei notwendige Stellplätze für den Bereich der geplanten KiTa und 32 für das vorhandene Wohngebäude, d. h. insgesamt 34 Stellplätze erforderlich. Darüber hinaus sollen vier Stellplätze für die Besucher*innen der KiTa (Kurzzeitparkplätze) bereitgehalten werden, so dass **insgesamt 38 Stellplätze** zur Verfügung stehen sollen.

Die Stellplätze im Plangebiet sind wie folgt verteilt:

- **9 Stellplätze** im Südosten sollen ebenso wie **23 Stellplätze** im Nordosten zukünftig weiterhin der Nachbarschaft des Wohngebäudes vorbehalten bleiben. Ein neuer Stellplatz soll am westlichen Rand der bestehenden Stellplatzfläche ergänzt werden, so dass zukünftig für die Bewohner und Bewohnerinnen weiterhin **32 Stellplätze** zur Verfügung stehen, da ein Stellplatz durch Baumpflanzung verloren geht.
- Von den 28 Stellplätzen im Nordosten sollen 5 Stellplätze für die KiTa zur Verfügung gestellt werden, **2 davon als notwendige Stellplätze für die KiTa** und 3 Stellplätze für Besucher*innen. Ein zusätzlicher Besucherstellplatz soll behindertengerecht gestaltet und als singulärer Stellplatz am Rand der Zufahrt angeordnet werden, so dass insgesamt **4 Besucherstellplätze** zur Verfügung stehen.

5. Erhalt und Anpflanzen von Einzelbäumen

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand, der nicht für die Realisierung des geplanten KiTa-Gebäudes entfernt werden muss, wird im Rahmen des Bebauungsplanes dauerhaft zum Erhalt festgesetzt, Abgänge sind dementsprechend durch artgleiche Pflanzungen zu ersetzen. Der zu erhaltende Baumbestand ist für das Ortsbild sowie die innere Durchgrünung des Siedlungsgebietes bedeutsam.

Als Ersatz für einen Teil der zu beseitigenden Bäume, die unter dem Schutz der Baumschutzverordnung stehen, ist die Anpflanzung von drei Hainbuchen im Plangebiet festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5). Die Standorte wurden so ausgewählt, dass eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes erfolgt und die bisher nur in geringem Umfang begrüneten Teile des Plangebietes durch die Gehölzanpflanzungen aufgewertet werden. Daher erfolgt eine Neuanpflanzung von zwei Bäumen unmittelbar an die vorhandene Zufahrt im Nordosten des Plangebietes. Ein dritter Baum ist im Randbereich der Stellplatzfläche zur Straße Blanker Hans im Norden des Plangebietes anzupflanzen, so dass dieser bisher unbegrünte Bereich aufgewertet wird.

6. Grünfläche

Im südlichen Teil des Plangebietes wird ein Teil der öffentlichen Grünfläche zu Gunsten einer Fläche für den Gemeinbedarf überplant. Es handelt sich dabei um den Bereich vor dem fußläufig erreichbaren Haupteingang des geplanten KiTa-Gebäudes. Aufgrund der Anforderungen an den geplanten KiTa-Neubau sowie der daraus resultierenden äußeren Abmessungen des Gebäudes ist hier eine geringfügige Reduzierung der öffentlichen Grünfläche erforderlich. Für einen weiteren Teil der Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünanlage erfolgt eine Änderung in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielfläche, um in angemessenem Umfang Freiflächen zum Spielen für die KiTa-Kinder zur Verfügung stellen zu können. Somit wird die vorhandene öffentliche Grünanlage, die das Quartier im Umfeld der Straße Blanker Hans gliedert und erschließt, um rund 215 m² reduziert. Diese Umwandlung von öffentlichen zu privaten Freiflächen stellt keine relevante Verschlechterung der Freiraumversorgung für das Quartier dar. Sie ermöglicht stattdessen eine qualitätsvolle Erschließung und Nutzung des Freiraums für die Kinder.

Der vorhandene Baumbestand wird soweit wie möglich berücksichtigt. Sowohl die vorhandenen Sichtachsen im Bereich der verbleibenden Grünfläche als auch der Fuß- und Radweg bleiben erhalten, so dass sich die Funktion des Grünzugs für Freizeit und Erholung sowie als Wegeverbindung nicht verändert.

7. Nutzung von Solarenergie

Um die Nutzung von Solarenergie innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen und dadurch einen Beitrag zur Reduzierung fossiler Brennstoffe zu leisten, wird mittels der textlichen Festsetzung Nr. 6 vorgeschrieben, dass die Dachkonstruktion neuer Gebäude statisch dafür auszulegen ist. Somit wird sichergestellt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die konstruktiven Voraussetzungen für eine Solarnutzung auf dem Dach gegeben sind (textliche Festsetzung Nr. 6).

Da die Festsetzung nur für neue Gebäude gilt, sind keine baulichen Veränderungen im Bereich des Wohngebäudes erforderlich. Vielmehr genießt dieses in seiner jetzigen Ausprägung Bestandsschutz. Den konstruktiven Merkmalen des vorhandenen Wohngebäudes wird somit Rechnung getragen.

8. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D) Auswirkungen der Planung

1. Umweltprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2496 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.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden Brutvögel und Fledermäuse sowie der Baumbestand als für die Planung relevante Teilaspekte vertiefend untersucht. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Untersuchungen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen (Kurzbericht) (Stand: 22.06.2017, ökologis, Bremen)
- Freianlagen Kita Blanker Hans, Bremen, Erläuterungen zum Gehölzbestand und Kompensation (Kilian Frenz Landschaftsarchitekten, Bremen), Lageplan Freianlagen (Kilan und Frenz, Bremen), Lageplan Freianlagen - Gehölzfällung (Kilan und Frenz, Bremen)

1.1 Natur und Landschaft sowie besonderer Artenschutz

a) Baumschutz

Der Westen des Geltungsbereichs ist überwiegend unversiegelt. Der östliche und mittlere Teil des Plangebietes ist mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude und der sich westlich anschließenden eingeschossigen KiTa bebaut. Daneben befinden sich auf dem Grundstück zahlreiche Erschließungswege, die als Zugänge zu den Gebäuden dienen. Zwischen Wohngebäude und der Straße Blanker Hans befindet sich eine Stellplatzanlage, eine weitere größere, mit Betonverbundsteinen befestigte

Stellplatzanlage befindet sich nördlich des Wohnhauses. Sie grenzt an die nördlich anschließenden Garagenhofflächen an.

Auf einer Rasenfläche befinden sich hier umfangreiche Gehölzbestände, die sich allerdings auf die westliche Grundstücksgrenze konzentrieren. Im Süden des Geltungsbereichs, auf den Flächen des dort verlaufenden Grünzuges, ist ebenfalls auf einer Rasenfläche markanter Baumbestand vorhanden. Vereinzelt stehen weitere Großbäume direkt südwestlich und nördlich des Wohngebäudes.

Im Plangebiet befindet sich Baumbestand, der teilweise der „Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen“ unterliegt und damit geschützt ist (siehe Abb. 3, Vorhandene Bäume im Plangebiet).



Abb. 3.: Vorhandene Bäume im Plangebiet

Bei den 9 geschützten Bäumen handelt es sich um 2 Hainbuchen, 3 Feldahorne, 1 Silberahorn, 1 Eschenahorn, 1 Stieleiche sowie 1 Roteiche. Zudem befinden sich weitere 18 nicht geschützte Bäume im Plangebiet (11 Hainbuchen, 5 Feldahorne, 1 Roteiche sowie 1 Walnuss).

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Plätzen zur Kinderbetreuung, der kommunalen Vorgaben an die unterzubringende Kinderanzahl und der erforderlichen Räumlichkeiten ist es nicht möglich, alle Gehölzstrukturen zu erhalten. Dies ist nur dort möglich, wo im Süden Freiflächen für das Kinderspiel vorgesehen sind, und an der westlichen Grundstücksgrenze sowie nördlich und südlich des Wohngebäudes. Dementsprechend sind diese Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich dabei um 6

Hainbuchen, 6 Feldahorne, 1 Silberahorn, 1 Stieleiche, 1 Roteiche sowie 1 Walnuss (siehe Abb. 4, Zu erhaltende, zu fällende und neu anzupflanzende Bäume im Plangebiet).



Abb. 4: Zu erhaltende, zu fällende und neu anzupflanzende Bäume im Plangebiet

Für die unter Schutz stehenden, aufgrund des Bauvorhabens aber nicht zu erhaltenden 5 Bäume, hierbei handelt es sich um 1 Eschenahorn, 2 Hainbuchen, 1 Roteiche und einen mehrstämmigen Feldahorn, sind Ersatzpflanzungen erforderlich. Der Bedarf beträgt 6 Bäume, d. h. für einen der zu fällenden Bäume ist die Neuanpflanzung von zwei Bäumen als Ersatz vorzunehmen, im Übrigen beträgt das Verhältnis 1:1.

Von den insgesamt 6 neu anzupflanzenden Bäumen sind 3 im Plangebiet, auf dem Grundstück Blanker Hans 7, als Standort festgesetzt. Vorgesehen ist das Anpflanzen von 2 Hainbuchen im Zufahrtbereich sowie von einer weiteren Hainbuche am Rand der nördlichen Stellplatzfläche, direkt an der Straße Blanker Hans. Die weiteren 3 Bäume sollen außerhalb des Plangebietes, jedoch im näheren Umfeld auf Grundstücken der GEWOBA gepflanzt werden (Carl-Hurtzig-Straße 27, eine

Sommerlinde, Carl-Hurtzig-Straße 33 eine Stieleiche, Carl-Hurtzig-Straße 29 eine Sommerlinde). Die Umsetzung der externen Ersatzpflanzungen wird durch vertragliche Regelungen zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der GEWOBA abgesichert.

Somit müssen von den insgesamt 27 Bäumen im Plangebiet 11 gefällt werden, 16 Bäume können erhalten bleiben. Als Ersatz für die zu fällenden geschützten Bäume sind 3 Bäume im Plangebiet sowie 3 weitere Bäume außerhalb des Plangebietes neu anzupflanzen.

b) Landschaftsbild / Ortsbild

Dem für eine zusätzliche Bebauung vorgesehenen westlichen Teil des Plangebietes kommt durch die Lage in einem nicht bzw. schwer einseharen Grundstücksbereich hinter einem massiven mehrgeschossigen Wohngebäude (Osten), einer Garagenzeile (Norden) und abgegrenzt von Gehölzpflanzungen (Westen und Süden) nur eine geringe Bedeutung für das Ortsbild zu. Da die randlichen Gehölze an der westlichen Grenze erhalten bleiben, wird es nur dort zu einer wahrnehmbaren Veränderung des Ortsbildes kommen, wo nach Süden der neue Zugang in Richtung Grünzug geplant ist. Dieser soll allerdings durch gezielte grüngestalterische Maßnahmen aufgewertet und in den Grünzug integriert werden, so dass sich mit der baulichen Innutzungnahme keine negativen Auswirkungen - bezogen auf das Ortsbild im städtebaulichen Kontext - ergeben. Vielmehr führt der Anstieg der Nutzung der Wegeverbindungen innerhalb des Grünzugs zu einer Belebung desselben.

Für die Anwohnerinnen und Anwohner in den angrenzenden Wohngebäuden wird es zwar grundsätzlich zu einer Veränderung ihres Wohnumfeldes und damit des Ortsbildes kommen, dies allerdings nicht nur verursacht durch den Neubau, sondern auch durch den Abriss der bestehenden KiTa. Zusammen mit den zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen, aber auch den verbleibenden randlichen Eingrünungen sind gravierende negative Auswirkungen auf das Ortsbild nicht zu erwarten.

c) Pflanzen und Tiere / besonderer Artenschutz

Bezogen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zeigt das Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung im mittleren und östlichen Teil des Geltungsbereichs überwiegend eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere. Anders stellt sich dies im westlichen Teil dar, dort wo die überwiegend unbebauten Rasenflächen mit den zusammenhängenden Gehölzbeständen anzutreffen sind. Hier ist von einer höheren Bedeutung auszugehen, die allerdings durch die anthropogenen Einflüsse (Benutzung der westlich und südlich angrenzenden Wege durch Fußgänger*innen und Radfahrer*innen sowie der Rasenfläche im Plangebiet durch spielende Kinder) Störungen unterliegen. Daher ist ihnen bezogen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere eine mittlere Bedeutung zuzusprechen.

Begleitend zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine Erfassung von Brutvögeln sowie Fledermäusen im Zeitraum von April bis Juni 2017 vorgenommen und als Grundlage für die artenschutzrechtliche Bewertung verwendet (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen (Kurzbericht) (Stand: 22.06.2017, ökologis, Bremen)).

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Untersuchungsgebiet kommen lt. Gutachten nur allgemein häufige Vogelarten vor, die in nahezu allen Gärten oder Parks anzutreffen sind. Dies führt der Gutachter im Wesentlichen auf folgende Aspekte zurück:

- hoher Versiegelungsgrad im Plangebiet und dessen Umgebung durch die vorhandene Bebauung,
- intensive Nutzung und Pflege der Freiflächen sowie
- geringe Flächengröße.

Da es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten um siedlungs- und störungstolerante Arten handelt, ist die ökologische Funktion der vorhandenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Zudem ist auch das Plangebiet aufgrund der Erhaltung eines Teiles der Bäume, aber auch durch die Neupflanzungen weiterhin als potentiell Bruthabitat einzustufen. Eine relevante Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann daher nicht erkannt werden. Verbotstatbestände können somit ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden fünf verschiedene Fledermausarten (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Flughautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus) erfasst. Der Gutachter weist dem Bereich des Plangebietes eine mittlere Bedeutung für Fledermäuse zu. Er hebt jedoch die Bedeutung der windgeschützten Baumgruppen im Binnenraum des Geländes sowie der linearen Gehölzstrukturen entlang der Wege bzw. Gewässer im Süden und Westen des Untersuchungsgebietes für jagende Tiere hervor. Die Jagdhabitats selbst beschränken sich hauptsächlich auf die Gehölzbestände und das Huchtinger Fleet, allerdings tragen auch die nächtlichen Beleuchtungen zu einer Erhöhung der Jagdaktivität bei.

Aufgrund fehlender Höhlenbäume kann ein Vorkommen von Sommer- oder Winterquartieren baumbesiedelnder Arten ausgeschlossen werden. Insofern wird die im Zuge der KiTa-Planung vorgesehene Beseitigung einiger Bäume und Gehölze zwar mit dem Verlust lokal bedeutsamer Jagdhabitats für die beiden Arten Zwerg- und Breitflügelfledermaus im Südtel des Untersuchungsgebietes, nicht aber mit einer Zerstörung von Lebensstätten und daher nicht mit einem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand verbunden sein.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass Kompensationsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufgrund fehlender Betroffenheiten wertgebender Arten und deren Habitats weder in Bezug auf Brutvögel noch auf Fledermäuse erforderlich sind.

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 der wesentlichen Gehölzstrukturen 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). Ausnahmen oder Befreiungen können nur mit Zustimmung der Naturschutzbehörde erfolgen.

d) Wasser

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können ausgeschlossen werden, da es sich bereits um einen dicht bebauten Siedlungsbereich handelt. Zudem soll für den geplanten Neubau die bestehende KiTa abgerissen werden, so dass sich der Versiegelungsgrad innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf nur geringfügig erhöht. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bleibt er unverändert, gleiches gilt für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfläche“.

e) Klima / Luft

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt und sich der Versiegelungsgrad nur geringfügig erhöht. Sowohl die verbleibenden, als auch die neu anzupflanzenden Gehölze werden durch ihre Verdunstungsleistung einen Beitrag zum Temperaturengleich und zur Sauerstoffproduktion leisten.

f) Schutzgut Boden

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 3.800 m². Zusätzliche Versiegelungen sind nur im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf zu erwarten, deren Umfang jedoch moderat ist.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Maß der zulässigen Grundfläche für bauliche Hauptanlagen durch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Zusätzlich sind Wegebefestigungen für den südlichen Eingangsbereich und die nördliche Zuwegung erforderlich. Der Bebauungsplan bestimmt weiterhin, dass Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 40 m² sowie Treppenanlagen mit einer Fläche von insgesamt maximal 50 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich um einen Bereich handelt, der bereits im Zuge der Anlage des gesamten Baugebietes, aufgrund der vormals staunassen Böden, durch Modellierungen grundlegend verändert wurde. So wurden z. B. Gewässer zur Entwässerung angelegt und Bodenaufträge innerhalb der zu bebauenden Flächen vorgenommen. Damit ist nicht davon auszugehen, dass in den unversiegelten Bereichen ungestörte Böden anzutreffen sind.

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 zu Gunsten einer Maßnahme der Innenentwicklung gerechtfertigt.

2. Immissionsschutz

Die Lage des Plangebietes wurde mit den Lärmkarten aus der Lärminderungsplanung abgeglichen. Demnach liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Schallbelastungen vor:

Lärm Gewerbe (24 Std.):	bis 35 dB
Lärm Schienenverkehr (24 Std.):	35 - 45 dB
Lärm Straße (24 Std.):	45 - 55 dB
Lärm Flugzeug (24 Std.):	40 - 45 dB

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts werden somit eingehalten, so dass kein Erfordernis für immissionsschutztechnische Festsetzungen im Bebauungsplan besteht. Damit können auch die erforderlichen Innenraumpegel von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts eingehalten werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Außenflächen der KiTa bei gutem Wetter fast den ganzen Tag über genutzt werden. Lediglich während der Essens- und Schlafenszeiten werden voraussichtlich nur wenige Kinder auf den Freiflächen spielen. Aufgrund der geplanten Erweiterung der Betreuungskapazitäten ist davon auszugehen, dass die Geräusentwicklung leicht ansteigen wird.

Schallemissionen aus der Nutzung der Freiflächen für das Kinderspiel sind 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.

Im südlichen Teil des Plangebietes verlaufen zudem je eine Hauptver- und Hauptentsorgungsleitung. Es handelt sich dabei um einen Abwasserkanal sowie eine Wasserleitung, deren Lage in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Ein ausreichender Sicherheitsabstand ist einzuhalten und die Zugänglichkeit der Leitung bzw. des Kanals für Unterhaltungszwecke muss ermöglicht werden.

4. Altlasten/ schädliche Bodenveränderungen

Für das Plangebiet liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und / oder schädlichen Bodenveränderungen vor.

E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Erträge ergeben sich aus dem Erlös der Veräußerung eines Teils der öffentlichen Grünfläche sowie der daraus resultierenden Reduzierung des Erhaltungs- und Pflegeaufwands.

2. Gender-Prüfung

Die mit der Schaffung einer KiTa verbundenen Möglichkeiten zur Unterbringung von Kindern richten sich sowohl an Frauen als auch an Männer. Eine Kinderbetreuung kommt der Gleichstellung der Geschlechter zu Gute und fördert insbesondere die Berufstätigkeit der Mütter.

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist es sowohl zu Fuß als auch per Fahrrad von den umgebenden Wohngebieten und zudem mit dem ÖPNV sowie dem Pkw gut zu erreichen. Insofern ist die Erreichbarkeit der KiTa von Personen aus unterschiedlichen

Bevölkerungsschichten gegeben und trägt somit zur Teilhabe von Kindern aus Familien mit geringem Einkommen an der frühkindlichen Bildung bei.

Bearbeitung:

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

Bremen, den 07.07.2017

.....
(instara)

Für Entwurf und Aufstellung

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen

.....
Senatsrat

Bebauungsplan 2496

für ein Gebiet in Bremen-Huchting
zwischen der Straße Blinker Hans und dem Huchtinger Fleet
(Bearbeitungsstand: 07.07.2017)



Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
vom bis öffentlich ausgestellt.
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
im Auftrag

Dieser Plan hat im Oktomb-Huchting
vom bis ausgestellt
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
Senats am

Senator

Präsident der
Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt
der Freien Hansestadt Bremen vom Seite

Verfassen: Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Für Entwurf und Ausföhrung:



Bremen, 07.07.2017

(Notar)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit Inhalt dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bürgerlicher Bauvorschriften außer Kraft.
- Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verweilungen, Gartenbaubetriebe und Terrassen nicht zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Tropfenanlagen bis zu einer Flächenquote von insgesamt 20 m² auf der nicht überbauten Grundstücksfläche zulässig.
- Nebenanlagen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Hochbeeten bis zu einer Grundstücksfläche von insgesamt 40 m² auf der nicht überbauten Grundstücksfläche zulässig.
- Anpflanzen von Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser für Aufwuchshöhe für Bäume sind durch Halbbäume mit einem Stammdurchmesser von 20-25 cm zu bepflanzen.
- Bauliche Maßnahmen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig, wenn sie die Energieerzeugung ausbilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.

Hinweise

- Rechtliche Grundlagen (LdF d.B. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), Baunutzungsverordnung (BauNVO) (LdF d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), Bremische Landesbauordnung (BremLBO) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung sowie des Naturschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z. B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. - 30.06., sind im Vorwage bei der Naturerschonung zu beantragen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauvorschriftenplans
 Allgemeine Wohngebiete
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 WA
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
 I, VIII Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 Baugrenze
 offene Bauweise
GEMEINBEDARF
 Flächen für den Gemeinbedarf
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN
 unterirdische Leitung (W-Wasser, A-Abwasser)
GRÜNLÄCHEN
 private Grünflächen (Zweckbestimmung: Spielfläche)
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDERSCHAFT
 Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
 Anpflanzen von Bäumen
SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

