

Mitteilung des Senats vom 25. September 2012

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

(Bearbeitungsstand: 25. Juli 2012)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 75 (Vorhaben- und Erschließungsplan) (Bearbeitungsstand: 25. Juli 2012) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 6. September 2012 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der im Bericht erwähnte Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt und kann beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr bei Bedarf eingesehen werden.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 75 (Vorhaben- und Erschließungsplan) zu beschließen.**

Bericht der städtischen 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 städtische 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 städtische Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. Mai 2010 einen Planaufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB gefasst. Gleichzeitig hat die städtische 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 städtischen 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 städtische 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 ausgelegt. 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 m² 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 (textliche 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 (textliche 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. Juli 2012) enthält die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Die städtische 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. Juli 2012) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische 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 oben angegebenen Wechsels der Vorhabenträgerin ist der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 75 mit Begründung nach der öffentlichen Auslegung entsprechend redaktionell angepasst worden (Bearbeitungsstand: 25. Juli 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 vorgebrachten 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 städtische 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. Juli 2012) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

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

(Bearbeitungsstand: 25. Juli 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. Juni 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 null- bis sechsjährige Kinder.

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

Das Gebäude umfasst neun 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 sind zehn 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 § 13a 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 null- bis sechsjährige 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 m² 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 nicht überbaubaren 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 zehn 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 fünf Vogelnistkästen und zwei Fledermauskästen festgesetzt. Eine Fällung von Gehölzen ist in der Zeit zwischen dem 1. 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 m² der Schwellenwert von 20 000 m² 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 gemäß § 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 4. August 2010,
- Stellungnahmen zum Schallimmissionsschutz vom 4. Juni 2010 und 7. Juni 2010, Ing.-Büro Gerlach, Bremen,
- Erfassung der nach Baumschutzverordnung geschützten Gehölze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 75 vom 15. Juni 2010, GeoInformation Bremen mit Ergänzungen von Grontmij GmbH, Bremen vom 9. Juli 2010,
- Potenzialabschätzung zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange gemäß Abschnitt 3 des Bundes-Naturschutzgesetzes vom 3. August 2010, Grontmij GmbH, Bremen.

a) Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren für den Innenbereich gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund 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, 3. August 2010) aufgeführten 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 zwölf 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Pla-

nung 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 Außenspielräume 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. Juni 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 brach fallende 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 m NN 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 Rückhaltemaßnahmen.

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 Bundes-Boden-Schutzgesetz (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 4. September 2002, Seite 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 m 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. November 1997) im Eluat einhält. Der Boden wurde mit einer Betonmatte, 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, sodass 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 Betonmatte, 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 gegebenenfalls 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. Genderprüfung

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

Anlagen

- Lageplan
- Ansichten des Gebäudes

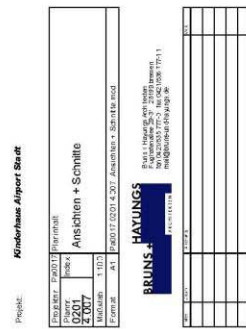
Architectural drawing of the Kinderhaus Airport Shuttle, showing two elevations: 'Ansicht Südost' (Southeast View) and 'Ansicht Südwest' (Southwest View). The drawing includes a scale bar from 0 to 30 meters, a north arrow, and a site plan inset. The building is a long, low structure with a yellow facade and green roof, featuring large windows and a central entrance. The 'Ansicht Südwest' view shows a more complex structure with multiple levels and a central tower-like section. The drawing is signed 'BRUNS' and 'HAYUNGS'.

Projekt: P-0011		Planinhalt	
Name: 0201		Ansichten + Schnitte	
Index: 4.007			
Massestab		1:1000	

BRUNS + HAYUNGS

Blum & Hays (p. 2003) has
 Play National on 29-30 28 193 14 11
 for 04 21536 777-0 fax 0421536 777-1
 read 0421536 777-0 fax 0421536 777-1

[illegible]



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 75 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung einer Kindertagesstätte zwischen
Flughafendamm, Bochumer Straße, Siegener Weg
und Helgolandgraben

Bearbeitungsstand: 25.07.2012

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

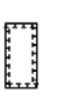
GR Grundfläche
I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- - - - - Baugrenze

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Kindertagesstätte

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN,
NATUR UND LANDSCHAFT

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft

 Baum, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
und Garagen

 S Stellplätze

 Na Nebenanlagen

 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich
mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
sind schraffiert.

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Planaristungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

