BREMISCHE BÜRGERSCHAFT **Drucksache 20/310 S**
Stadtbürgerschaft **22.09.20**
20. Wahlperiode

Mitteilung des Senats vom 22. September 2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 150
(mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte in Bremen-Obervieland, westlich der Hans-Hackmack-Straße, nördlich der Felix-von-Eckardt-Straße und östlich des Gymnasiums Links der Weser
(Bearbeitungsstand: 15. Juli 2020)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan VE 150 (Bearbeitungsstand: 15. Juli 2020) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 3. September 2020 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE 150 zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 150 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte in Bremen-Obervieland, westlich der Hans-Hackmack-Straße, nördlich der Felix-von-Eckardt-Straße und östlich des Gymnasiums Links der Weser (Bearbeitungsstand: 15. Juli 2020)

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 150 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) (Bearbeitungsstand: 15. Juli 2020) und die entsprechende Begründung vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

   Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in ihrer Sitzung am 26. März 2020 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 150 gemäß § 13a BauGB gefasst. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 14. Mai 2020 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

   Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 150 ist am 26. September 2019 vom Ortsamt Obervieland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen der Planungsziele haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

   Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 150 sind die betroffenen Behörden nach § 4 Absatz 1 BauGB frühzeitig beteiligt worden. Das Ergebnis der Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

   Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 150 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 BauGB).

   Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 26. März 2020 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 150 mit Begründung öffentlich auszulegen.

   Der Planentwurf mit Begründung hat vom 25. Mai 2020 bis 6. Juli 2020 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Obervieland Kenntnis zu nehmen.

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unterrichtet worden.

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

5.1 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Anpassungen/Ergänzungen des Plans und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

   Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1 Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs

   Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist der Planentwurf überarbeitet und wie folgt inhaltlich angepasst beziehungsweise präzisiert worden:

   — Geltungsbereich: Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Bereich der Zuwegung geringfügig nach Osten verschoben, um die Wurzelbereiche der dort vorhandenen Bäume zu schützen. Der Standort des westlich davon anzupflanzenden Baumes wurde ebenfalls entsprechend leicht verschoben. Die Begründung bleibt unverändert.

   — Legende und Textliche Festsetzung Nr. 5: Klarstellung, dass die Fläche für Müllbehälter der Aufstellung von Müllbehältern am Abholtag dient. Insoweit wurde auch die Aufzählung in der textlichen Festsetzung Nr. 4 um den Begriff Müllbehälter ergänzt.

— Textliche Festsetzung Nr. 10.2: Ersatz der konkreten Festsetzung der Baumart durch „standortgerechte Bäume“. Die Baumart wird im Durchführungsvertrag konkret benannt. Sollte sich diese Art am Standort nicht halten, kann bei Abgängigkeit ein „standortgerechter“ Baum nachgepflanzt werden und es ist keine konkrete Baumart festgesetzt.

— Hinweise: Ergänzung durch einen Hinweis zur Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Bremen,

— Vorhaben- und Erschließungsplan: Aktualisierung durch eine bezüglich der Freiraumorganisation sowie der Zuwegung von der bestehenden Feuerwehrzufahrt konkretisierte Planung,

Darüber hinaus sind redaktionelle Anpassungen erfolgt.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 15. Juli 2020) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den vorgenannten Plananpassungen zuzustimmen.

7.2 Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen sowie weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist die Planbegründung inhaltlich überarbeitet beziehungsweise ergänzt worden:

— Kap. C 3. Stellplätze für Beschäftigte: Es wird konkretisiert, dass drei gemäß Stellplatzortsgesetz erforderliche Stellplätze für Beschäftigte hergestellt werden. Darüber hinaus wird das Stellplatzkonzept näher beschrieben und klargestellt, dass alle Stellplätze über den genehmigten Parkplatz der benachbarten Wohnbebauung der gleichen Vorhabenträgerin an der Hans-Hackmack-Straße erschlossen werden. Die Zufahrt wird durch öffentlich-rechtliche Baulast und private Grunddienstbarkeit gesichert.

— Kap. C 3. Anlieferung und Feuerwehr: Analog zu den Stellplätzen für Beschäftigte wird ergänzend beschrieben, dass die Anlieferung der Küche – und bei Bedarf auch eine weitere Feuerwehrzufahrt – ebenfalls über die genannte Stellplatzanlage und damit über Flächen erfolgt, die nicht auf dem Vorhabengrundstück liegen. Diese Flächen sind öffentlich-rechtlich durch Baulast und privatrechtlich durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

— Kap C) 4. Entwässerung: Das Entwässerungskonzept wird um die folgenden Aussagen zur Entwässerung des Plangebietes ergänzt: „Der Bremische Deichverband am linken Weserufer wird die Einleitung der Regenwassermenge in die Fleete im Zuge des Entwässerungsbauantrages, der unmittelbar nach Bauantragstellung eingereicht wird, prüfen. Sollten sich Maßnahmen für Drosselung oder Rückhaltung von Regenwasser auf dem Grundstück der Kita ergeben, werden diese in Abstimmung mit hansewasser GmbH und dem Bremischen Deichverband am linken Weserufer umgesetzt.“

— Kap C) 4. Abfallentsorgung: Es wird in zeitlicher Hinsicht (einschränkend) ergänzt, dass es sich bei der Fläche für Müllbehälter um eine Aufstellfläche nur am Abholtag handelt.

— Kap. C) 6. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien: Das Energiekonzept wird konkretisiert. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist aufgrund der vorgesehenen gebäudetechnischen Maßnahmen nicht mehr zielführend. Zusätzlich erfolgt zur Verbesserung der Energie- und CO_2-Bilanz die Einbindung von Fotovoltaikanlagen.

— Kap C) 7. Bäume: Auf die geänderte textliche Festsetzung Nr. 10.2. wird verwiesen: Da nicht langfristig sichergestellt werden kann, dass die Baumart Celtis australis optimal für den Standort geeignet ist, wird die Pflanzung dieser Baumart nicht textlich festgesetzt, sondern im Durchführungsvertrag nur für die Erstpflanzung vereinbart. Für eine Ersatzpflanzung bei Abgängigkeit des Baumes kann auch ein anderer standortgerechter Baum gepflanzt werden. Kap. D) d) „Schutzgut Pflanzen“ wird entsprechend angepasst.

— Kap C) 8. Hinweise: Aufgrund des ergänzten Hinweises auf der Planurkunde zur (Höhen-)Lage des Planvorhabens innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Bremen wird auch die Begründung entsprechend ergänzt.

— Kap. D) c) Schutzgut Boden und Wasser: Die Beschreibung des Schutzgutes wird inhaltlich konkretisiert und ergänzt.

— Kap. D) f) Schutzgut Mensch: Bei den Schutzabständen zur Trafostation wird im Rahmen der Abwägung allein auf die fachlichen Empfehlungen der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz für die Daueraufenthaltsbereiche von Kindern abgestellt, da die beschriebenen Grenzwerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes für Bahnstromanlagen gelten.

— Kap. D) g) „Klimaschutz/Energieeinsparung“ wird insoweit entsprechend angepasst.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 15. Juli 2020) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen. Sie wurde im Übrigen redaktionell überarbeitet.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 15. Juli 2020) zuzustimmen.

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

Die vorgenannten Anpassungen beziehungsweise Ergänzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 150 und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung beziehungsweise Präzisierung, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung beziehungsweise Betroffenheiten entstehen. Damit bleibt die grundlegende Konzeption der Planung unverändert (siehe Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes).

Die Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Vorhabenträgerin abgestimmt.

Auf eine Einholung weiterer Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planergänzungen/-änderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

B. Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Obervieland hat in seiner Sitzung am 16. Juni 2020 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 150 zugestimmt und folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Beirat Obervieland stimmt den im Rahmen des zugehörigen TÖB-Verfahrens vorgelegten Planungen zu.“ Abstimmungsergebnis: Einstimmige Zustimmung

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

C. Beschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 150 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte in Bremen-Obervieland, westlich der Hans-Hackmack-Straße, nördlich der Felix-von-Eckardt-Straße und östlich des Gymnasiums Links der Weser (Bearbeitungsstand: 15. Juli 2020) zu beschließen.

Falk-Constantin Wagner

(Sprecher)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 150 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte in Bremen-Obervieland, westlich der Hans-Hackmack-Straße, nördlich der Felix-von-Eckardt-Straße und östlich des Gymnasiums Links der Weser (Bearbeitungsstand: 15. Juli 2020)

A. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Bremer Stadtteil Obervieland auf der Grenze zwischen den Ortsteilen Kattenturm und Arsten in unmittelbarer Nähe zum Schulzentrum (SZ) Obervieland/Gymnasium Links der Weser. Es ist rund 2 950 m² groß und umfasst das Flurstück 459/84 und einen Teil des Flurstückes 459/83 (Gemarkung VL 47). Die Begrenzung des Plangebietes erfolgt im Norden durch die Feuerwehrzufahrt zum SZ Obervieland, im Westen durch das Schulgrundstück des SZ Obervieland, im Osten durch ein zurzeit in der baulichen Entwicklung (Wohnungsbau) befindliches Grundstück (Flurstück 459/75) an der Hans-Hackmack-Straße und im Süden durch die Felix-von-Eckardt-Straße, samt des daran verlaufenden öffentlichen Grünzugs.

Das Plangebiet umfasst das Vorhabengebiet mit einer Größe von rund 2 680 m² sowie einen Teil des öffentlichen Grünzugs mit einer Größe von 270 m². Der genannte Bereich des öffentlichen Grünzugs wird nach § 12 Absatz 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, da dieser für die Erschließung und für Ersatzpflanzungen benötigt wird.

Maßgeblich für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 150 ist die Abgrenzung in der Planzeichnung auf der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zur näheren Konkretisierung des Vorhabens ist ebenfalls auf derselben Planurkunde der Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

   Das Plangebiet liegt inmitten des Stadtteils Obervieland auf der Grenze zwischen den Ortsteilen Kattenturm und Arsten. Im Westen grenzt es an das Gelände des Gymnasiums Links der Weser, im Osten und Süden an ein Wohngebiet aus zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten. Das unmittelbar östlich angrenzende Grundstück wird zurzeit mit einem dreigeschossigen Wohngebäude der gleichen Vorhabenträgerin bebaut.

Die Bahnhaltestelle der Straßenbahnlinie 4 und der Buslinie 51 „Heukämpendamm“ liegt rund 600 m vom Plangebiet entfernt. Zwei Supermärkte und das Gemeinschaftszentrum/Bürgerhaus Obervieland sind rund 400 m entfernt.

Das Plangebiet ist unbebaut und besteht aus einer Grünfläche mit Rasen, Ruderalflur und einem überwiegend durch Stieleichen, Hainbuchen und Rosskastanien geprägten Baumbestand.

Über einen durch die Grünanlage verlaufenden Fußweg entlang der Felix-von-Eckardt-Straße sowie über eine nördlich angrenzende Feuerwehrzufahrt von der Hans-Hackmack-Straße aus in Richtung Schulzentrum ist das Plangebiet erschlossen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Flurstück 459/84 eine Gemeinbedarfsfläche dar. Westlich sind das Gymnasium und das Bürgerzentrum mit der Zweckbestimmung "Hochschulen/Quartiersbildungszentren/weiterführende Schulen" dargestellt. Das östlich angrenzende Flurstück 459/75 ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 672. Dieser setzt dafür eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Sportplatz (Bezirksportanlage)" fest. Die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Grünfläche ist bereits im Bebauungsplan 1995 C als „Öffentliche Grünfläche (Grünzug)“ festsetzt. Das östliche, außerhalb des Plangebiets des VE 150 liegende, unmittelbar angrenzende Flurstück 459/75 liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1995 C, der für das Flurstück ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festsetzt. Dieses Grundstück wird zurzeit auch durch die Vorhabenträgerin entwickelt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Im gesamten Stadtteil Obervieland fehlen Kita-Plätze. Die Neubebauung der letzten Jahre und das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum macht absehbar, dass weitere Kita-Plätze benötigt werden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, eine Kindertagesstätte (Kita) mit sechs Gruppen für 100 Kinder zu errichten. Diese Kita dient als Ersatzbau für eine provisorische Kita auf dem Grundstück der Grundschule Arsten in der Carl-Katz-Straße und leistet einen Beitrag zum Erhalt von Kinderbetreuungsplätzen im Stadtteil. Sie verbessert gleichzeitig die Raumsituation der bislang provisorisch untergebrachten Einrichtung. Die Planung berücksichtigt damit im Sinne von § 1 Absatz 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern.

4. Planverfahren

Die Stadtgemeinde Bremen verfolgt das Leitbild einer Innenentwicklung. Dem entsprechend soll der Freiflächenverbrauch insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung begrenzt werden. So sollen möglichst Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs für eine Bebauung in Anspruch genommen werden. Da sich das Plangebiet zwischen dem Schulzentrum Obervieland/Gymnasium Links der Weser und der Wohnbebauung der Felix-von-Eckardt-Straße innerhalb des Siedlungszusammenhanges befindet, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan 150 nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben. Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12

BauGB dient im Sinne von § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB der Nachverdichtung und die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weniger als 20 000 m². Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) beziehungsweise nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Aus-wirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Sinne des § 13a Absatz. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht zu kompensieren, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft und eine eventuelle Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls nicht erforderlich. Gleichwohl werden die relevanten Belange von Natur und Landschaft aufgenommen.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Demnach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

C. **Planinhalt**

1. Art der baulichen Nutzung

   Für das Plangebiet wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Kita) festgesetzt. Dem Gemeinbedarf dienen in besonderem Maße Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit zu Gute kommen. Hierzu zählen unter anderem soziale Einrichtungen wie Kindergärten.

   Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Einrichtungen und Gebäude für Kinderkrippen und Kindergärten sowie Außenspielanlagen zulässig (Festsetzung Nr. 3).

   Gleichzeitig wurde hier gemäß § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB mit der Festsetzung Nr. 2 nicht nur die Art der baulichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Kindertagesstätte festgesetzt, sondern zugleich die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Daher sind Vorhaben, die zwar vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan 150 erfasst werden, also zulässige Nutzungen innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind, nicht aber vom Durchführungsvertrag, unzulässig. Die planende Stadtgemeinde hat hier also von der in § 12 Absatz 3a BauGB eröffneten gelockerten Vorhabensbindung Gebrauch gemacht, kein konkretes Vorhaben festzusetzen, sondern nur eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und die darin zulässigen oder nicht zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen in Kombination mit der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Der Baukörper wird innerhalb des Plangebietes so platziert, dass die Mehrzahl der vorhandenen Bäume erhalten werden kann. Gepflasterte Außenspielflächen, Zuwegungen und Nebenanlagen, die dem Betrieb der Kita dienen, sind bis zu einem vertretbaren Maß auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Festsetzung Nr. 3). Diese Festsetzung ist insbesondere aus funktionalen Gründen erforderlich, denn die Kita benötigt eine Zuwegung und Nebenanlagen für Kinderwagen, Spielgeräte und gepflasterte Außenspielflächen. Sie erhöhen damit die Nutzbarkeit des Außenraums, der ansonsten durch Rasen- und Sandflächen geprägt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Weiteren bestimmt durch die Festlegung einer Mindest- und einer Maximalzahl der Vollgeschosse des Kitagebäudes sowie der Trauf- und Firsthöhen. Mittels eines kompakten zwei- bis dreigeschossigen Baukörpers, der den Bedarfen einer Kita mit sechs Gruppen gerecht wird, lässt sich erreichen, dass nur geringfügig in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen werden muss. So wird das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgewiesen und die Einrichtung einer Spielebene in den Gruppenräumen des ers-ten Obergeschosses ermöglicht.

Die Höhenbegrenzung erfolgt über die Festsetzung maximaler Traufund Firsthöhen, die sich aus der Vorhabenplanung ableiten. Die maximale Traufhöhe wird auf 8,00 m und die maximale Firsthöhe auf 14,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die tatsächliche Höhe des Vorhabengebäudes wird im Durchführungsvertrag näher konkretisiert.

Der Bezugspunkt ist ein eingemessener Kanaldeckel in der Felix-von-Eckardt-Straße, der 4,63 m über Normalhöhennull (NHN) liegt (Festsetzung Nr. 6).

Um einen kompakten Baukörper zu sichern, der einen ausreichenden Absatztand von der bestehenden Trafostation hält (vergleiche Abschnitt C) 5. „Immissionsschutz“) und gleichzeitig den weitgehenden Erhalt des Baumbestands ermöglicht, wird aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 Absatz. 1 Nr. 2a BauGB an zwei Baugrenzen ein vom Bauordnungsrecht abweichender Abstand von 0,3 H festgesetzt (Festsetzung Nr. 8). Bei der geplanten Höhe des Gebäudes kann der bauordnungsrechtliche Abstand von 0,4 H an der nördlichen Baugrenze zu der Stellplatzanlage des Nachbargrundstücks (Fassadenseite bezeichnet mit der Ziffer F2) um bis zu 1,00 m sowie an der nordöstlichen Baugrenze zum Gartenbereich des Nachbargrundstücks (Fassadenseite bezeichnet mit der Ziffer F3) um bis zu 1,40 m unterschritten werden. Der in § 6 Absatz. 5 Satz 1 BremLBO geregelte sozialadäquate, nachbarschützende Mindestabstand von 3,00 m wird eingehalten. Zudem wird nicht von einer Beeinträchtigung des benachbarten Grundstücks durch Reduzierung der Abstandsflächen ausgegangen, da sich dort eine Stellplatzanlage beziehungsweise der Gartenbereich der benachbarten Bebauung befinden. Das betroffene Nachbargrundstück befindet sich ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und eine offene Bauweise bestimmt, die der geplanten Bebauung Rechnung tragen. Die Baugrenzen umfassen den geplanten Baukörper an allen Gebäudeseiten und ermöglichen gleichzeitig an der östlichen Grundstücksgrenze noch einen Spielraum für eine Konkretisierung der Gebäudestellung. Die offene Bauweise bestimmt ergänzend, dass die Gebäude einen Grenzabstand einhalten müssen. Eine Überschreitung der Baugrenze ist durch eine Fluchttreppe bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig (Festsetzung Nr. 7). Damit wird gleichzeitig der Abstand

zur vorhandenen Trafostation von 10,00 m gesichert und den Anforderungen an den Brandschutz Rechnung getragen.

Um den ruhenden Verkehr zu ordnen, sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig (Festsetzung Nr. 5). Nebenanlagen, die dem Betrieb der Kita dienen (Nebenräume für Spielgeräte oder Kinderwagen, Terrassen, gepflasterte Eingangsbereiche) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um den Betrieb der Kita im Außenraum zu gewährleisten (Festsetzung Nr. 4).

3. Erschließung, Verkehrsflächen und Stellplätze

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Straßenbahnlinie 4 und der Buslinie 51. Die Haltestelle „Heukämpendamm“ liegt rund 600,00 m vom Plangebiet entfernt.

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche, die Felix-von-Eckardt-Straße begleitende Grünfläche. Dort wird ein Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Zur Sicherung der technischen Erschließung wird zusätzlich ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt (Festsetzung Nr. 9.1). Die Sicherung der Geh- und Leitungsrechte durch Grunddienstbarkeit und im Falle der Entwässerungsleitungen zusätzlich durch öffentliche Baulast wird näher im Durchführungsvertrag geregelt.

Bring- und Holverkehr

Die Erschließung für Kraftfahrzeuge (Bring- und Holverkehr der KiTa) erfolgt ebenfalls überwiegend über die Felix-von-Eckardt-Straße sowie ergänzend über die Hans-Hackmack-Straße.

Als Grundlage für die Abschätzung der Parkraumbedarfe für den Bring- und Holverkehr in der Umgebung der geplanten Kindertagesstätte wurde am 6. Februar 2020 zwischen 7 und 9 Uhr eine Zählung des Bringverkehrs der rund 150,00 m weiter südlich liegenden, teilweise in Containern befindlichen Kita, die in das geplante Kitagebäude umziehen soll, durchgeführt.

An diesem Tag wurden rund 34 Prozent der Kinder, verteilt auf zwei Stunden, mit dem Pkw gebracht. Am Nachmittag verteilt sich der Abholverkehr gemäß Aussagen der Kitaleitung auf drei Stunden. Bei der geplanten Kita für 100 Kinder ist demgemäß davon auszugehen, dass rund 34 Kinder mit dem Kfz gebracht und abgeholt werden. Für jeweils vier dieser Kinder soll ein Kurzzeitparkplatz vorgehalten werden. Für diesen vorhabenbedingten Verkehr werden daher neun Kurzzeitparkplätze benötigt.

Auf der Länge des Plangebietes befinden sich in der Felix-von-Eckhardt-Straße insgesamt sechs öffentliche Parkplätze in Längsparkrichtung. Weitere sechs Parkplätze sind bis zur Feuerwehreinfahrt der Schule an der Hans-Hackmack-Straße vorhanden. Auch in der weiteren Umgebung des Plangebietes steht gemäß der Parkraumbilanz eine ausreichende Zahl öffentlicher Parkplätze zur Verfügung. Damit kann der Bring- und Holverkehr der Kita vollständig im öffentlichen Raum abgewickelt werden. Kurzzeitparkplätze werden nicht gesondert angeordnet.

Stellplätze für Beschäftigte

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kita werden gemäß Stellplatzortsgesetz Bremen drei Stellplätze benötigt. Zur Realisierung dieser Stellplätze wird die neue Stellplatzanlage der östlich benachbarten Bebauung, die gegenwärtig durch die gleiche Vorhabenträgerin entwickelt wird, um die genannten drei Stellplätze erweitert. Diese

drei Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die gesamte Stellplatzanlage, inklusive der drei neuen Stellplätze für die Kitamitarbeiter, wird über die Hans-Hackmack-Straße erschlossen. Die Zufahrt zu den Mitarbeiterstellplätzen über das an der Hans-Hackmack-Straße liegende Grundstück der Vorhabenträgerin wird durch öffentlich-rechtliche Baulast im Baulastenverzeichnis und grundbuchlich durch private Grunddienstbarkeit gesichert. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil der Planurkunde, bildet dies entsprechend ab.

Anlieferung und Feuerwehr

Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, erfolgt die Anlieferung der Küche eben-falls über die Fahrgasse der Stellplatzanlage von der Hans-Hackmack-Straße aus. Die oben beschriebene Grunddienstbarkeit zur Nutzung der Fahrgasse als Stellplatzzufahrt schließt die Anlieferung mit ein.

Die Feuerwehrerschließung erfolgt über die Felix-von-Eckardt-Straße. Aufgrund der vorgesehenen Brandklassen und des mit der Feuerwehr abgestimmten Brandschutzkonzeptes benötigt die Feuerwehr keine Aufstellflächen direkt am Gebäude. Sofern im Baugenehmigungsverfahren eine zweite Feuerwehrzufahrt gefordert wird, die nicht auf dem Vorhabengrundstück liegt, wird diese öffentlich-rechtlich durch Baulast auf dem an das Vorhabengrundstück angrenzenden Nachbargrundstück und durch private Grunddienstbarkeit gesichert.

4. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Grundstück wird über den öffentlichen Grünzug von der Felix-von-Eckardt-Straße erschlossen. In der Straße befinden sich im Trennsystem ein Regenwasserkanal DN 300 und ein Schmutzwasserkanal DN 250. Das Vorhabengrundstück hat eine Fläche von circa 2 680 m². Maximal bebaut wird eine Fläche von circa 750 m². Die Gestaltung des Gebäudes sieht drei Satteldächer mit Dachsteineindeckung und ein dazwischenliegendes Flachdach vor. Dieses hat eine Größe von rund 150 m² und wird gemäß Begrünungsortsgesetz begrünt. Da die Satteldächer eine Neigung von 15° übersteigen, ist das Begrünungsortsgesetz hierauf nicht anwendbar. In den Außenanlagen wird eine Fläche von circa 550 m² gepflastert, circa 1 380 m² verbleiben als unversiegelte Freifläche für Spielgeräte, Sandspielplatz, Rasen und allgemeine Grünanlagen.

Eine Versickerung des Regenwassers aus der Entwässerungsanlage auf dem Grundstück kann aufgrund des vorherrschenden bindigen Bodens laut Stellungnahme des Geologischen Dienstes Bremen nicht erfolgen. Unterhalb der Grasnarbe ist eine 0,50 bis 1,00 m starke sandige Schicht, danach folgt die 4,00 bis 5,00 m dicke Ton- und Schluffschicht (Auelehm). Durch die oberste Sandschicht kann Regenwasser bis zur Tonschicht einsickern. Ab hier wird sich das Sickerwasser bis zur Geländeoberkante wieder zurückstauen.

Alle Dachflächen, wie auch die befestigten Flächen in den Außenanlagen, werden über eine Entwässerungsanlage an den Regenwasserkanal in der Felix-von-Eckardt-Straße angeschlossen und über das vorhandene Kanalsystem in die umliegenden Fleete eingeleitet. Eine Einleitungsbeschränkung für den Regenwasserkanal des Kanalnetzbetreibers hanseWasser Bremen GmbH besteht nicht.

Die Entwässerungsanlage wird gemäß der DIN 1986-100 für die sogenannte Berechnungsregenspende bemessen. Für das begrünte Flachdach kann ein abflussmindernder Beiwert von 0,5 und für die im Sandbett verlegten Pflastersteine ein Wert von 0,7 angesetzt werden. Die abflusswirksame Fläche wird dadurch verringert.

Der Bremische Deichverband am linken Weserufer wird die Einleitung der Regenwassermenge in die Fleete im Zuge des Entwässerungsbauantrages, der unmittelbar nach Bauantragstellung eingereicht wird, prüfen. Sollten sich Maßnahmen für Drosselung oder Rückhaltung von Regenwasser auf dem Grundstück der Kita ergeben, werden diese in Abstimmung mit hanseWasser Bremen GmbH und dem Bremischen Deichverband am linken Weserufer umgesetzt.

Seltene Starkregenereignisse, die über der Bemessungsregenspende liegen, werden von der Entwässerungsanlage nicht aufgenommen. Gemäß der DIN 1986-100 wird für diesen Fall die Notentwässerung vorgesehen, als planmäßiges Überlaufen der Entwässerungsanlage. Die Notentwässerung leitet Wasser von den Dachflächen und gepflasterten Flächen auf das Grundstück. Die Höhenlage des Gebäudes liegt über der Rückstauebene (Oberkante Kanaldeckel in der Straße) und das Oberflächengefälle wird so gestaltet, dass Wasser vom Gebäude weggeführt wird. Die genaue Höhenplanung von Gebäuden und Außenanlagen erfolgt mit Rücksicht auf die vorhandenen Gebäude. Bei Starkregen fließt das Wasser auf die unversiegelten Gartenflächen des Grundstückes mit einer Größe von circa 1 380 m². Die Größe und Topographie der Freifläche ermöglicht die schadlose Aufnahme des Regenwassers.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird über die bestehende Feuerwehrzufahrt der Schule, gemeinsam mit der bereits bestehenden Abfallentsorgung der Schule, organisiert. Zur städtebaulichen Ordnung der Abfallentsorgung wird dort eine Fläche für Müllsammelbehälter festgesetzt, auf der diese – zeitlich beschränkt festgesetzt – am Tag der Abholung aufgestellt werden (Festsetzung Nr. 5).

Westlich des geplanten Gebäudes, im Bereich der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden geschützten Bäume, verlaufen Leitungen der wesernetz Bremen GmbH (zwei Fernwärmeleitungen sowie darüber liegend eine Steuerungs- und Stromleitung). Deren genaue Lage wurde durch die Vorhabenträgerin sondiert und vermessen. Zur Sicherung dieser Leitungen wird der Leitungskorridor als Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt (Festsetzung Nr. 9.2) und als Baulast im Grundbuch gesichert. Der Schutzabstand der Fernwärmeleitung zur Bebauung von 2,50 m wird durch die Lage des Baufensters gewährleistet. Die Baumaßnahmen sind mit der wesernetz Bremen GmbH abzustimmen.

Weitere außerhalb des Plangebietes verlaufende Gasdruckleitungen zwischen der Gasdruckregelanlage und der Felix-von-Eckardt-Straße sowie von der Trafostation ausgehende Zu- und Abgangsleitungen (Energiekabel der Spannungsebene 1 kV bis 10 kV), sind von der Planung nicht betroffen, müssen aber während der Baumaßnahme entsprechend gesichert werden.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Wohnsammel- und Wohnstraßen mit anliegender Wohnbebauung sowie einer weiterführenden Schule umgeben, von denen Lärm auf die geplante Nutzung einwirken.

Bei der Hans-Hackmack-Straße handelt es sich um eine zweispurige Wohnsammelstraße, die in der Mitte durch einen Grünstreifen geteilt

ist. Die Felix-von-Eckardt Straße dient als Wohnstraße der Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Reihenhäuser.

Aufgrund der reinen Erschließungsfunktion der Felix-von Eckardt-Straße ist der Verkehr dort hinsichtlich seiner auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu vernachlässigen.

Auch die von der Hans-Hackmack-Straße ausgehenden Immissionen wirken nicht nachteilig auf die Außenspielfläche der Kita ein. Zum einen werden die durch den Verkehr auf der Hans-Hackmack-Straße erzeugten Immissionen durch das neue Wohngebäude der gleichen Vorhabenträgerin auf dem östlichen Nachbargrundstück des Plangebietes abgeschirmt. Zum anderen liegt der größte Teil der Außenspielfläche der Kita an der lärmabgewandten Seite westlich des neuen Gebäudes.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die höchste Verkehrsbelastung der angrenzenden, das Wohngebiet erschließenden Straßen in den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenzeiten (Berufsverkehr) erfolgt. Zu diesen Zeiten werden die Außenspielflächen der Kita am geringsten genutzt. Von einer gutachterlichen Ermittlung der Lärmwerte und der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen aus Gründen der auf das Vorhaben einwirkenden Lärmimmissionen wurde daher abgesehen.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung, die durch das planungsrechtlich zugelassene Vorhaben zu erwarten ist, liegt in einem Bereich, der unter Berücksichtigung der örtlichen Situation als geringfügig zu bewerten ist.

Die Anzahl der zu erwartenden Kfz-Bewegungen durch Bring- und Holverkehre wurde aufgrund des durch das Vorhaben ausgelösten Parksuchverkehrs auf bis zu 136 tägliche Bewegungen prognostiziert. Ausgegangen wurde von der Annahme, dass entsprechend dem Verkehr bei der bestehenden Kita (vergleiche dazu Abschnitt C] 3.) 34 Prozent der Kitakinder (von 100 Kindern) mit dem Pkw gebracht werden. Unter Beachtung der konkreten Lage des Vorhabengebietes mit benachbarter Wohnbebauung ist dieser prognostizierte zusätzliche Bring- und Holverkehr von deutlich weniger als 200 Bewegungen pro Tag für den Plannachbarn nur geringfügig. Daher konnte auch diesbezüglich gemäß § 2 Absatz. 3 BauGB auf die (gutachterliche) Ermittlung konkret zu erwartender Immissionswerte verzichtet werden. Das zuständige Immissionsschutzfachreferat der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) hat dieser Vorgehensweise zugestimmt.

Innerhalb des südlich verlaufenden Grünzuges besteht, an das Plangebiet angrenzend, ein Gebäude der wesernetz Bremen GmbH mit einer Trafostation (Nr. 2725) und einer Gasdruckregelanlage. Von der Trafostation gehen niederfrequente magnetische Felder aus, die einen Abstand des Gebäudes von 10,00 m zur Trafostation und die Vermeidung von Daueraufenthaltsbereichen von Kindern erfordern. Dies wurde bei der Planung entsprechend berücksichtigt (vergleiche Abschnitt D] f] „Schutzgut Mensch“).

6. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Als Beitrag zum Klimaschutz wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Energieversorgungskonzept verfolgt, das durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Hinsichtlich des Gebäudestandards sollen die geltenden gesetzlichen Vorschriften durch bauliche und technische Maßnahmen übertroffen werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mindestens den KfW-Effizienzhaus 55-Standard auf Basis der Energieeinsparverordnung 2014 zu erreichen.

Vom Energieexperten MNP Ingenieure wurde ein Vergleich des verwendeten Energiekonzepts mit dem des Passivhausstandards (entspricht ungefähr KfW 40) vorgenommen. Im Ergebnis weist das bestehende Energiekonzept auf Basis des KfW 55 Standards mit PV-Anlage eine bessere CO_2-Bilanz auf und einen um circa 6 Prozent niedrigeren Endenergiebedarf.

Das zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Satteldach wird in Massivbauweise errichtet, mit einer Außenhülle aus zweischaligem Mauerwerk. Das Dach wird aus einer vollgedämmten Holzkonstruktion bestehen. Für die Wärmeversorgung der Kindertagesstätte ist die Nutzung regenerativer Energien über elektrische Luft/Wasser-Wärmepumpen (Kaskade) vorgesehen. Damit werden gute Voraussetzungen für die Realisierung eines energieeffizienten und klimaschonenden Gebäudes geschaffen.

Als Flächenheizung wird eine Fußbodenheizung vorgesehen. Zudem wird die Kita eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erhalten. Warmwasser wird ebenfalls dezentral mit Wohnungsstationen (Wärmetauscher, dezentrale Hydraulikstation) je Sanitäreinheit erzeugt, um Energieverluste durch ein großes Leitungsnetz einschließlich Speicher zu vermeiden.

Eine Einbindung von Fotovoltaik wird durch entsprechende bautechnische Gestaltung ermöglicht (Festsetzung Nr. 11). Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, diese umzusetzen und damit die Energie- und CO_2-Bilanz zu verbessern.

Die Maßnahmen zu Klimaschutz und Energieeinsparung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend geregelt.

7. Baumschutz und -ersatz

Durch das Vorhaben erfolgt ein geringer Eingriff in den Baumbestand, der im Rahmen des § 13a BauGB-Verfahrens als zulässig gilt, soweit es sich nicht um nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) geschützte Bäume handelt. Von den insgesamt neun Bäumen im Plangebiet sind fünf Bäume gemäß der vorgenannten Landesverordnung geschützt. Diese sind im Falle einer Fällung zwingend zu ersetzen. Von den neun Bäumen können sechs erhalten werden. Dadurch werden verschattete Außenspielflächen für die Kinder ermöglicht. Die zu erhaltenden Bäume werden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche durch die gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB erfolgte Erhaltungsfestsetzung gesichert. Bei Abgang sind diese durch einen Baum nach Bremer Pflanzliste zum Begrünungsortsgesetz (Pflanzliste für Bäume und Sträucher in der Stadtgemeinde Bremen) zu ersetzen (Festsetzung Nr. 10.1).

Von den drei Bäumen, die gefällt werden müssen, ist ein Baum nach Baumschutzverordnung geschützt. Dieser geschützte Baum wird durch zwei neue standortgerechte Bäume ersetzt, die in der öffentlichen Grünfläche im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde und mit dem Umweltbetrieb Bremen gepflanzt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die gemäß textlicher Festsetzung 10.2 neu zu pflanzenden standortgerechten Bäume sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum nach Bremer Pflanzliste zu ersetzen. Weitere Ausführungen finden sich unter Abschnitt D) d) „Schutzgut Pflanzen“ und im Durchführungsvertrag.

Darüber hinaus werden die Wurzelbereiche der Bäume im Plangebiet sowie der in das Plangebiet hineinragenden Bäume auf den Nachbargrundstücken durch eine entsprechende Festsetzung, die auf eine

Vermeidung von Versiegelung und Überbauung abzielt, geschützt. In der Festsetzung Nr. 10.3 wird festgesetzt, dass Versiegelungen, Fundamente und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen im Wurzelschutzbereich nicht zulässig sind. Ausgenommen davon sind Punktfundamente und eine geringfügige Überbauung, sofern besondere Schutzmaßnahmen getroffen werden. Diese geringfügige Bebauung wird durch das Vorhaben erforderlich, da das Baufeld durch den Baumbestand stark begrenzt ist. Es muss daher ein geringfügiger Eingriff in den Wurzelschutzbereich erfolgen. Die Maßnahmen zum Schutz werden im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde getroffen und im Durchführungsvertrag vereinbart (vergleiche dazu Abschnitt D] d] „Schutzgut Pflanzen“).

8. Hinweise

Im Planbereich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet können auch archäologische Bodenfundstellen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Damit sie nicht im Zuge der Erdarbeiten unbemerkt beschädigt werden, muss der Landesarchäologie Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Sollten bei Erdbewegungen oder Bauarbeiten im Plangebiet archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist daher unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.

Der Planbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen. Daher ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Genehmigung von Bauwerken nach §12 LuftVG erforderlich, wenn eine Höhe von 28,20 m ü. NHN durch Bäume, Bauwerke oder Anlagen (Freileitungen, Masten, Dämme) überschritten werden soll. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen weitere Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften und DIN-Normen sowie Richtlinien verweisen.

D. **Umweltbelange**

Wie unter Abschnitt B) 4. beschrieben, liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor.

Im vorliegenden Planverfahren kann daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt keine förmliche Umweltprüfung wie im Regelverfahren. Wie unter B) 4. erläutert ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Unabhängig davon gilt es, Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt.

Folgende Unterlagen wurden zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen. Diese wurden im Rahmen der Auslegung zur Einsicht bereitgelegt:

— Ing. & Sachverständigenbüro Andreas Block-Daniel: BV Hans-Hackmack-Straße, Bremen: Überarbeitung des Baumerstgutachtens aufgrund fortgeschrittener Planung, Stand 8. Januar 2020

— Darüber hinaus wurden folgende unmittelbar geltenden Anforderungen für die geplante Bebauung geprüft und entsprechend berücksichtigt:

— Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

— Baumschutz gemäß Bremischer Baumschutzverordnung

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind wie folgt betrachtet und bewertet worden:

a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Obervieland, Ortsteile Arsten/Kattenturm, und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es besteht aus einer baumbestandenen Freifläche und weist einen geringen Versiegelungsgrad auf.

Das Landschafts- und Stadtbild wird im Norden, Süden und Osten durch Wohnbebauung, im Westen durch eine weiterführende Schule geprägt. Im Landschaftsprogramm ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit geringer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild dargestellt.

Da durch die Bebauung die Baumstrukturen im Wesentlichen erhalten bleiben und der Grünzug durch Baumpflanzungen aufgewertet wird, verursacht das Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der zurzeit der Aufstellung des Landschaftsprogramms überwiegend noch unbebaut war. Daher wird die bioklimatische Bedeutung der damaligen Grün- und Freifläche als hoch eingestuft. Mittlerweile sind die einstigen Grünflächen in der Nachbarschaft des Plangebietes bebaut. Es ist davon auszugehen, dass die klimatische Bedeutung dadurch bereits beeinflusst wurde, sodass das geplante Vorhaben, das zudem die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung unterschreitet, nur geringe Auswirkungen auf die klimatische Situation haben wird. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist aufgrund der geringen Grundfläche des Vorhabens nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

c) Schutzgut Boden und Wasser

Die Geländehöhe des Vorhabengrundstückes liegt bei etwa 4,70 m NN (Geoinformation Bremen, DGM 5).

Untergrund und Baugrundinformation

Der Untergrund ist charakterisiert durch bis zu 5,00 m mächtige holozäne Auelehmablagerungen, die bis in etwa 20,00 m unter GOK von pleistozänen Schmelzwasserablagerungen unterlagert werden. Während des Holozäns kamen sandig-tonige und organikreiche Schluffe aber auch schluffige Mittelsande mit wechselnden Anteilen der Komponenten und Mächtigkeiten durch periodische Überflutungen der Weser zur Ablagerung. Die im Liegenden abgelagerten pleistozänen

Mittel-Grobsande können kiesige Anteile mitunter auch schwach schluffige Komponenten enthalten.

Bindige und organische Bodenarten mit weicher bis steifer Konsistenz lagern über nicht bindigen sandigen Bodenarten. Die Tragfähigkeit kann somit als sehr gering bis gering über Sedimenten mit mittlerer bis guter Tragfähigkeit angegeben werden. Bei schwankenden Grundwasserständen und einhergehender möglicher Entwässerung, kann es zum Absacken des Untergrundes kommen. Ebenso muss mit erheblicher Frostempfindlichkeit des Untergrundes gerechnet werden.

Aufgrund des stark heterogen aufgebauten Untergrundes sollten im Vorfeld von Bebauungen Baugrunderkundungen vorgenommen werden und somit die erforderlichen Maßnahmen, wie mögliche Tiefgründung oder Bodenaushub, abgeklärt werden.

Grundwasser und Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser

Das Grundwasser steht im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes gespannt mit einem Grundwasserdruckspiegel bei 3,20 mNN [max.: 4,5; min.:2,7], mit einem mittleren Flurabstand von 2,90 m an (Stichtagsmessungen, Herbst 2011). In nordöstlicher Richtung und im Zentralbereich des Bebauungsgebietes steht das Grundwasser frei bei 3,20 mNN [max.: 4,5; min.: 2,6] mit einem Flurabstand von 1,70 m an. Die Fließrichtung des Grundwassers weist in nordwestliche Richtung bei einem geringen Gefälle (< 0,05 Prozent).

Im Planungsgebiet muss mit Grundwasser gerechnet werden, das nach DIN 4030-2 als „mäßig betonangreifend“ (XA2) einzustufen ist (Baugrundkarte Bremen, 1980; Klassifizierung: pH : 5,5-4,5; Sulfat: 600-3000 mg/l; Magnesium: 1000-3000 mg/l; Ammonium: 30-60 mg/l, CO2: 40-100 mg/l). Neuere chemische Analysen aus diesem Gebiet lassen darauf hindeuten, dass der Betonangriffsgrad deutlich geringer einzuschätzen ist als der Baugrundkarte Bremen (1980) zu entnehmen ist. Die Daten sind jedoch derzeit aufgrund der geringen Datendichte nicht als Flächeninformation auswertbar.

Sollten zur bautechnischen Umsetzung des Vorhabens genauere Informationen zur Beschaffenheit des Grundwassers im Planungsgebiet benötigt werden, kann es sinnvoll sein, entsprechende Analysen durchführen zu lassen.

Die Abschätzung der Versickerungseignung des Untergrundes erfolgt anhand der Beurteilung der Durchlässigkeit der abgelagerten Schichten in den oberen 5,00 m unter GOK und des Flurabstandes (mindestens 1,50 m Filterstrecke). Der Untergrund weist zwar einen ausreichenden Flurabstand auf, die Durchlässigkeit der Sedimente ist jedoch als zu gering einzustufen (kf < 10-6 m/s). Insgesamt ist der Untergrund daher als zur Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet einzustufen.

Nutzungshinweise zur oberflächennahen Geothermie

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist nur beschränkt erlaubnisfähig, da sich der Standort oberhalb einer Salzstruktur mit Sulfatgestein im Cap-Rock befindet. Für die Installation von geothermischen Anlagen zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie stellt dies keine Einschränkung dar.

Sämtliche Angaben sind durch Interpretationen von Ergebnissen von näher und weiter entfernt liegenden Bohrungen gewonnen worden. Aufgrund der örtlich oft sehr variablen Geologie kann für die geplante

Lokation keine Gewähr für die Gleichheit oder Ähnlichkeit der Schichtenabfolge und der Interpretation übernommen werden.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise zu flächenhaften Auffüllungen oder altlastenrelevanten Vornutzungen vor.

d) Schutzgut Pflanzen

Der Baumbestand des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke wurde in den Jahren 2018 und 2020 durch einen Baumgutachter (Dipl.-Ing. Andreas Block-Daniel, 16. Oktober 2018, überarbeitet am 8. Januar 2020) aufgenommen und hinsichtlich der Schutzwürdigkeit, Vitalität und Habitatfunktionen geprüft.

Im Plangebiet finden sich überwiegend einheimische Bäume. Entsprechend dem Vermeidungsgebot erfolgt nur ein geringer Eingriff in den Baumbestand. Die Mehrzahl der Bäume bleibt erhalten, die geplante Bebauung berücksichtigt zudem die Kronen- und Wurzelschutzbereiche der Bäume im Plangebiet sowie der Bäume auf den benachbarten Grundstücken.

Von den neun Bäumen im Plangebiet stehen fünf Bäume gemäß Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) unter Schutz. Ein weiterer Baum, eine Eiche mit einem Stammumfang von 1,14 m, hat fast den Schutzstatus erreicht. Eine Salweide mit einem Stammumfang von 2,3 m ist nicht geschützt. Diese wurde im Baumgutachten zudem als nicht erhaltenswürdig beurteilt,

Aufgrund der Baumaßnahme ist es unvermeidlich, drei Bäume (die genannte nicht geschützte Salweide, eine nicht geschützte Stieleiche sowie eine geschützte Eiche) zu entfernen. Die zu fällenden Bäume sind im Vorhaben- und Erschließungsplan mit einem roten Kreis gekennzeichnet.

Darüber hinaus enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen Hinweis, dass die Bestimmungen der bremischen Baumschutzverordnung von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt bleiben und beim Planvollzug zu beachten sind.

Der geschützte Baum wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Einvernehmen mit dem Umweltbetrieb Bremen durch zwei standortgerechte Bäume ersetzt. Diese werden als anzupflanzende Bäume zeichnerisch festgesetzt. Da nicht langfristig sichergestellt werden kann, dass eine bestimmte Baumart optimal für den Standort geeignet ist, wird die Pflanzung dieser Baumart nicht textlich festgesetzt, sondern im Durchführungsvertrag nur für die Erstpflanzung vereinbart. Für eine Ersatzpflanzung bei Abgängigkeit des Baumes kann auch ein anderer standortgerechter Baum gepflanzt werden.

Auf dem östlichen Nachbargrundstück befinden sich ebenfalls geschützte Bäume, deren Kronentraufen und Wurzelschutzbereiche teilweise in das Plangebiet hineinragen. Um die Wurzeln dieser Bäume – ebenso wie die der Bäume im Plangebiet – zu schützen, sind innerhalb des Kronentraufbereichs zuzüglich 1,50 m (= Wurzelschutzbereich) Versiegelungen, Fundamente und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen nicht zulässig.

Um die Flexibilität der Nutzung der Außenspielfläche zu erhöhen, sind zum einen Punktfundamente davon ausgenommen, soweit die nach der Baumschutzverordnung Bremen geschützten Bäume hierdurch nicht beeinträchtigt werden (vergleiche dazu Abschnitt C] 7. „Baumschutz und -ersatz“).

Zum anderen wird eine Ausnahme für den Baukörper formuliert, da der 1,50 m breite Wurzelschutzbereich von zwei geschützten Bäumen

durch das Vorhaben geringfügig überbaut werden muss. Diese Überbauung ist unter der Voraussetzung besonderer Vorkehrungen zum Schutz möglich. Im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde sind die folgenden Schutzmaßnahmen vorgesehen: Ein dauerhafter Schutz der Bäume wird im Falle eines notwendigen Anschnitts von Wurzeln durch eine Wurzelbehandlung gewährleistet. Während der Baumaßnahmen werden die Wurzelbereiche der Bäume durch Handschachtung sowie Einrichtung eines festen Bauzauns, der gleichzeitig auch dem Schutz der im Wurzelbereich liegenden Fernwärmeleitungen dient, geschützt. Ein weiterer fester Bauzaun wird östlich des neuen Baukörpers zum Schutz der Bäume auf dem östlich liegenden Nachbargrundstück installiert. Die Baustellenandienung erfolgt überwiegend von Norden. Die Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, um zu prüfen, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt werden können.

Im Rahmen der Baumbestandsuntersuchung wurden diese einer faunistischen Vor-Ort-Kontrolle mit Fokussierung auf mögliche Höhlen oder dauerhafte Lebensstätten von baumbewohnenden Fledermäusen und Brutvögeln vorgenommen. Eine Habitatfunktion für Höhlenbrüter konnte bei keinem der Bäume festgestellt werden, da es sich um vergleichsweise junge Bäume handelt.

Aufgrund fehlender Betroffenheiten wertgebender Arten und deren Habitate sind Kompensationsmaßnahmen beziehungsweise vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen daher weder in Bezug auf Brutvögel noch auf Fledermäuse erforderlich.

Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzrechtes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres zulässig (§§ 39 und 44 BNatSchG). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

f) Schutzgut Mensch

Um Rücksicht auf das gerade im Bau befindliche Wohngebäude in der Nachbarschaft zu nehmen, werden die Außenspielbereiche größtenteils im westlichen Planbereich, auf der dem benachbarten Gebäude abgewandten Seite, angelegt.

Auswirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Emissionen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dazu gehören auch mögliche schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder von Niederfrequenzanlagen (Trafostationen) und elektromagnetische Felder von Hochfrequenzanlagen (Mobilfunksendemastanlagen).

Die fachlichen Empfehlungen der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 9. November 2017 werden hier herangezogen. Demgemäß ist in Daueraufenthaltsbereichen von Kindern eine magnetische Flussdichte von mindestens 0,3 µT (Mikrotesla) einzuhalten.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Trafostation (Nr. 2725) der wesernetz Bremen GmbH. Nach Angaben der wesernetz Bremen GmbH handelt es sich um eine Trafostation mit einer Leistung von 630 kVA. Laut Gesundheitsamt Bremen kann bei durchschnittlicher betrieblicher Auslastung bei 630 kVA-Anlagen in einem Abstand von 10,00 m zur Trafostation von einer Einhaltung des Vorsorgewertes von 0,3 µT ausgegangen werden.

Um ausreichende Abstände zu gewährleisten, wird das Gebäude so konzipiert, dass Aufenthaltsräume von Kindern sowie (Außenspiel-)Flächen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Kindern bestimmt sind, mindestens in einem Abstand von 10,00 m zur Gebäudewand der Trafostation angeordnet werden.

g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Verstetigung des Angebots an Kindertagesplätzen im Stadtteil durch eine bauliche Weiterentwicklung im städtebaulichen Innenbereich. Durch die Lage inmitten des Stadtteils im Einzugsbereich einer Bus- und Straßenbahnlinie sowie an den beiden wichtigen Grün- und Radverkehrsachsen Wadeacker Fleet und Kattenescher Fleet, bietet das Plangebiet sehr gute Voraussetzungen für eine umweltfreundliche Mobilität.

Als Beitrag zum Klimaschutz wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Energieversorgungskonzept verfolgt, das durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Hinsichtlich des Gebäudestandards sollen die geltenden gesetzlichen Vorschriften durch bauliche und technische Maßnahmen übertroffen werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens den KfW-Effizienzhaus 55-Standard auf Basis der Energieeinsparverordnung 2014 einzuhalten. Vom Energieexperten MNP Ingenieure wurde ein Vergleich des verwendeten Energiekonzepts mit dem des Passivhausstandards (entspricht ungefähr KfW-Effizienzhaus 40-Standard) vorgenommen. Im Ergebnis weist das bestehende Energiekonzept auf Basis des KfW-Effizienzhaus 55-Standards mit PV-Anlage eine bessere CO_2-Bilanz auf und einen um circa 6 Prozent niedrigeren Endenergiebedarf. Für die Wärmeversorgung der Kindertagesstätte ist die Nutzung regenerativer Energien über elektrische Luft/Wasser-Wärmepumpen (Kaskade) vorgesehen. Damit werden gute Voraussetzungen für die Realisierung eines energieeffizienten und klimaschonenden Gebäudes geschaffen.

Ferner beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Energie- und CO_2-Bilanz durch eine PV-Anlage zu verbessern. Der Bebauungsplan enthält dazu die textliche Festsetzung Nr.11, die vorgibt, die Dächer der Hauptgebäude so zu konstruieren, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

Die Maßnahmen zu Klimaschutz und Energieeinsparung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend geregelt.

Die nicht geneigten Dachflächen werden gemäß Ortsgesetz über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen (Begrünungsortsgesetz) begrünt.

h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Sonstige Umweltbelange sind durch die Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (g) hinaus nicht bekannt.

E. Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Veräußerung des Grundstücks entstehen der Stadtgemeinde Bremen Einnahmen.

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist weiterhin nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung innerhalb der Eckwerte des PPL 68 für die Jahre 2020/2021 dargestellt.

2. Genderprüfung

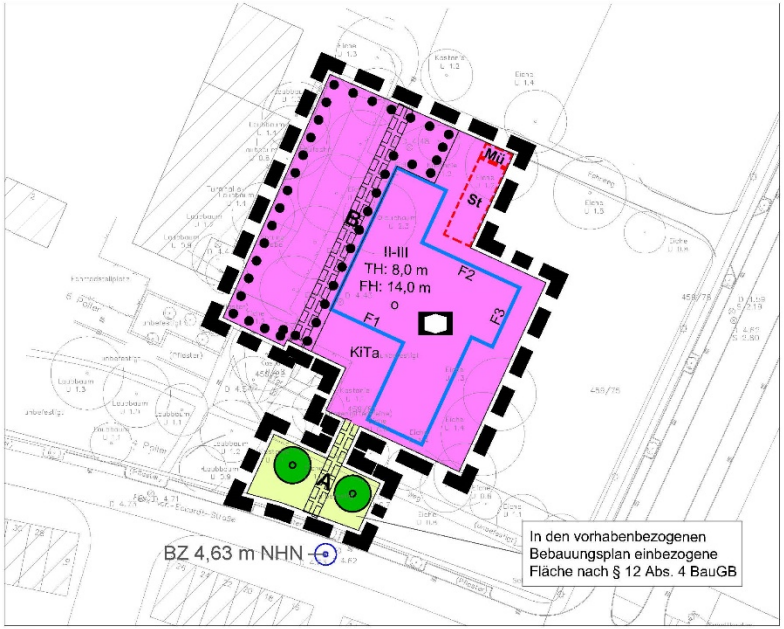
Die geplante Nutzung einer Kindertagesstätte richtet sich gleichermaßen an alle Geschlechter, sodass durch das Vorhaben grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Der mit dem Vorhaben bewirkte Ausbau der Kindertagesbetreuung fördert die Berufstätigkeit beider Elternteile.

Anlage: Ansichten und Schnitte, nur informatorisch (Architekten_FSB)

Ansichten West und Ost, Stand 15. Mai 2020

Ansichten Nord und Süd, Stand 15. Mai 2020

Schnitt, Stand 15. Mai 2020



N

ohne Maßstab

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 Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 150

(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung einer Kindertagesstätte in Obervieland,
westlich der Hans-Hackmack-Straße,
nördlich der Felix-von-Eckhardt-Straße und
östlich des Gymnasiums links der Weser

(Bearbeitungsstand: 15.07.2020)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte (KiTa)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
TH: 8,0 m	Maximale Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt
FH: 14,0 m	Maximale Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt

BAUGRENZEN, BAUWEISE

Baugrenze

o offene Bauweise

GRÜNFLÄCHEN

Grünzug — Öffentliche Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung: Grünzug

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10.1)

Anpflanzung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10.2)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

A — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.1)

B — Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.2)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Mü — Umgrenzung von Flächen für Müllbehälter (Aufstellung am Tag der Abholung)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

z.B. F1 — Fassadenbezeichnung (mit laufender Nummer)

BZ 4,63 m NHN — Höhenbezugspunkt mit Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull (NHN) (außerhalb des Geltungsbereichs: Oberkante des eingemessenen Kanaldeckels; Felix-von-Eckardt-Straße)