

## **Mitteilung des Senats vom 6. Februar 2018**

### **Bebauungsplan 2496 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen der Straße Blanker Hans und dem Huchtinger Fleet**

**(Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2017)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2496 (Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2017) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 18. Januar 2018 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2496 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen der Straße Blanker Hans und dem Huchtinger Fleet (Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2017) zu beschließen.**

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

### **Bebauungsplan 2496 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen der Straße Blanker Hans und dem Huchtinger Fleet**

**(Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2017)**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2496 (Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2017) und die entsprechende Begründung vor.

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

##### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 17. August 2017 beschlossen, den Bebauungsplan 2496 gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 7. September 2017 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem Bebauungsplan 2496 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 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 Bebauungsplan 2496 ist am 30. März 2017 vom Ortsamt Huchting eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung ist von der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft 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 zur Aufstellung des Bebauungsplans 2496 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 8. März 2017 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirats Huchting gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2496 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 17. August 2017 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2496 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 18. September 2017 bis 20. Oktober 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Plans mit Begründung im Ortsamt Huchting Kenntnis zu nehmen.

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

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

Einige Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichts wird verwiesen.

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

7. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Planentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

- 7.1 Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfs

Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen ist der Planentwurf insbesondere infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt geändert bzw. angepasst worden:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6 „Bauliche Maßnahmen zur Nutzung von Solarenergie“ bezüglich der Verwendung einer Bautechnik bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden, die auch eine nachträgliche Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ermöglicht,
- Hinzufügen einer Festsetzung zu geeigneten baulichen Maßnahmen zum Schallschutz,

- Hinzufügen eines nachrichtlichen Hinweises auf die Lage des Plangebiets innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Bremen.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2017) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen zuzustimmen.

## 7.2 Anpassungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet und insbesondere unter folgenden Gliederungspunkten modifiziert:

- Teil B, Kapitel 3 (Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes): Verzicht auf die Nennung der Anzahl der zukünftig im Plangebiet zu betreuenden Kinder; Korrektur der Anzahl der zu beseitigenden Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen.
- Teil C, Kapitel 4 (ruhender Verkehr): Anpassung der Aussagen zum ruhenden Verkehr entsprechend dem geänderten Stellplatzkonzept.
- Teil C, Kapitel 7 (Nutzung von Solarenergie): Präzisierung der Aussagen zur Verwendung einer Bautechnik bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden, die auch eine nachträgliche Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ermöglicht.
- Teil D, Kapitel 1.1 (Maßnahmen zum Klimaschutz/Energieeinsparung): Vollständige redaktionelle Ergänzung dieses Kapitels.
- Teil D, Kapitel 1.2 (Natur und Landschaft sowie besonderer Artenschutz, Baumschutz): Präzisierung der Aussagen zum Ersatz der geschützten Bäume sowie zum Entfall eines Ersatzes der nicht geschützten Bäume aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
- Teil D, Kapitel 2 (Immissionsschutz): Anpassungen der Angaben zur Schallbelastung des Plangebiets in Bezug auf verschiedene Schallquellen; Aussagen zum Innenraumpegel von Aufenthaltsräumen, die Wohnzwecken dienen, wurden ergänzt.
- Teil D, Kapitel 3 (Ver- und Entsorgung): Ergänzung des Textes bezüglich der Absicherung der vorhandenen Hauptleitungen im Bereich der Kita-Erweiterungsfläche durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch.
- Teil C, Kapitel 8 (Hinweise): Redaktionelle Ergänzung zur Lage des Plangebiets innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Bremen.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2017) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der angepassten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2017) zuzustimmen.

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

Die Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung und stellen Randkorrekturen dar, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen. Durch diese Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs (siehe Gliederungspunkt 7 dieses Berichts) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung 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 vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

## **B) Stellungnahme des Beirats**

Der Beirat Huchting hat den Entwurf des Bebauungsplans 2496 in seiner öffentlichen Sitzung am 16. Oktober 2017 behandelt.

Im Rahmen dieser Beiratssitzung stimmte der Beirat Huchting dem Bebauungsplanentwurf zu.

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

## **C) Beschluss**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2496 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen der Straße Blanker Hans und dem Huchtinger Fleet (Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2017) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse  
(Senator)

Jürgen Pohlmann  
(Vorsitzender)

## **Begründung zum Bebauungsplan 2496 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen der Straße Blanker Hans und dem Huchtinger Fleet**

**(Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2017)**

### **A) Plangebiet**

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

Die exakte Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

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

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

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

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

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

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

Die Bebauung westlich des Plangebiets besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Wohngebäuden mit dazwischen gelegenen Grünflächen. Im Westen grenzt zudem der Grünzug entlang des in Nord-Südrichtung verlaufenden Huchtinger Fleets an das Plangebiet. Dieser wird durch einen weiteren schmaleren, sich in West-Ost-Richtung erstreckenden Grünzug ergänzt. Beide Grünanlagen erfüllen aufgrund der innerhalb der Flächen gelegenen Wege für Fußgängerinnen/Fußgänger sowie Radfahrerinnen/Radfahrer eine Vernetzungsfunktion.

## 2. Geltendes Planungsrecht

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

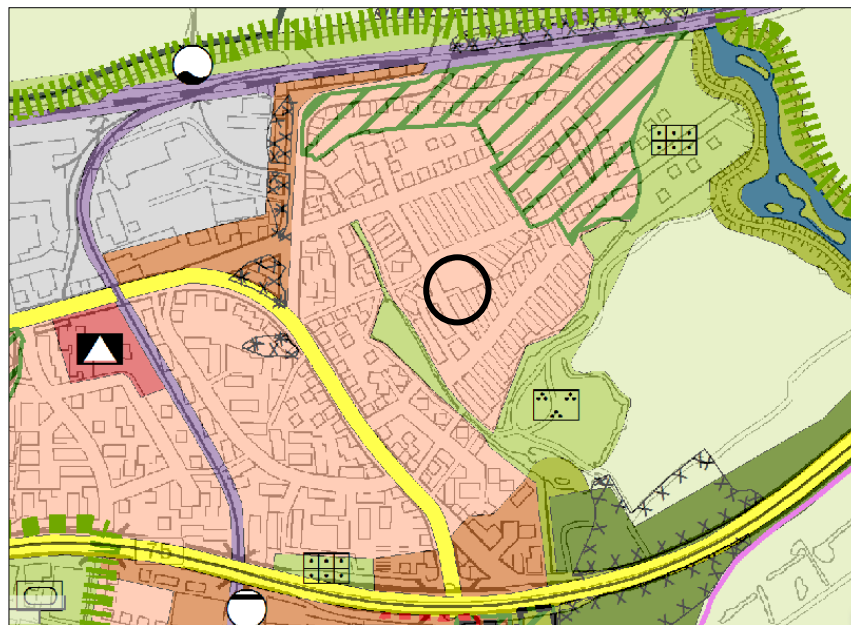


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet ist eingekreist)

Der Bereich des neuen Plangebiets ist im seit dem 28. Februar 1968 rechts-wirksamen Bebauungsplan 668 überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Plan setzt fest, dass Hauptgebäude im westlichen Teil mit bis zu acht Geschossen, ansonsten lediglich in eingeschossiger geschlossener Bauweise errichtet werden dürfen. Im Osten und Norden sind zusammenhängende Flächen für Stellplätze festgesetzt.

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

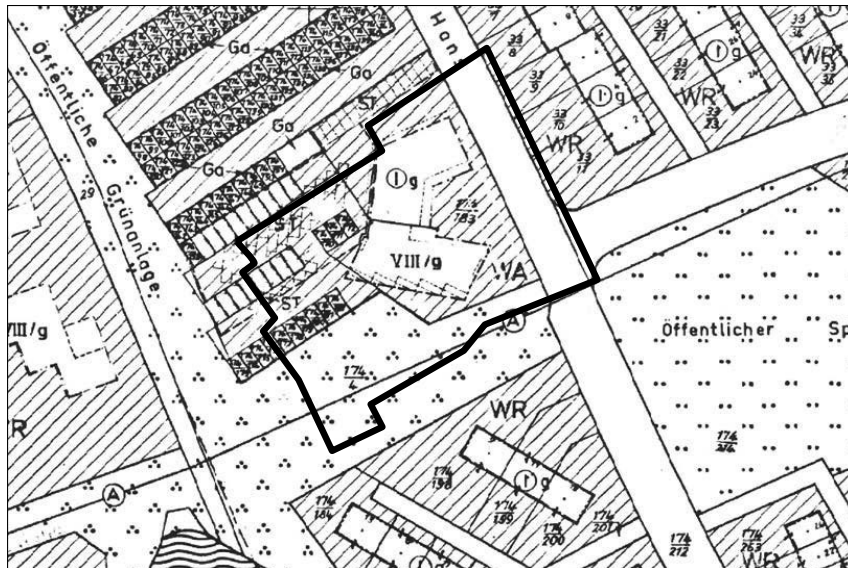


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 668  
(Bereich des Plangebiets ist gesondert gekennzeichnet)

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

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

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

Es ist daher vorgesehen, das bestehende Kitagebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Das vorhandene Betreuungsangebot soll voraussichtlich um zwei zusätzliche Gruppen erweitert werden. Außerdem beabsichtigt KiTa Bremen, Räumlichkeiten für die Elternberatung, einen Elterntreff sowie für gemeinsame Mahlzeiten anzubieten.

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

Die Erschließung für die im Zusammenhang mit der Kitanutzung stehenden Wirtschaftsverkehre wird über die Straße Blanker Hans sowie eine Zufahrt im nordöstlichen Teil des Plangebiets sichergestellt.

Um den geplanten Neubau realisieren zu können ist es erforderlich, einen Teil des vorhandenen Gehölzbestands zu beseitigen. Voraussichtlich können fünf Bäume nicht erhalten werden, die den Bestimmungen der Baumschutzverordnung unterliegen. Damit besteht das Erfordernis, für diese Bäume Standorte für Ersatzpflanzungen zu suchen. Es ist vorgesehen, insgesamt drei Bäume im Plangebiet und drei weitere Bäume im näheren Umfeld anzupflanzen.

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

Mit der Planaufstellung werden im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Dieses Verfahren ermöglicht eine Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abzusehen ist. Der Gesetzgeber hat an die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB die Bedingungen geknüpft, dass die festgesetzte Grundfläche weniger als 20 000 m<sup>2</sup> betragen muss, keine Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Beeinträchtigung von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH-Gebiete) erfolgen. Alle Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt.

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

### C) Planinhalt

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

Im westlichen Teil des Bebauungsplans ist die Errichtung eines Kitaneubaus vorgesehen. Daher wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bremen innerhalb des westlichen Teils des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Damit ist die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich zulässig. Zudem könnte in dem Bereich zukünftig, wenn der Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen sinken sollte, eine andere soziale Nutzung, z. B. ein Seniorentreffpunkt, etabliert werden.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet, entsprechend der Gliederung des Bestandsgebäudes, durch zwei ein- sowie einen

achtgeschossigen Teil festgesetzt. Damit wird dem vorhandenen Gebäude als Solitär Rechnung getragen.

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

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

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

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf beschränken sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Diese wird mit zwei festgesetzt. Zudem wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen, z. B. für Abfallgefäße, Lagerung von Spielgeräten sowie Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine maximale Fläche von insgesamt 40 m<sup>2</sup> beschränkt, sodass ausreichend Freiflächen verbleiben (textliche Festsetzung Nr. 4).

### 3. Bauweise, Baugrenzen

Die durch Festsetzung von Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Bereich des allgemeinen Wohngebiets am Bestandsgebäude und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf am Bauungskonzept für die geplante Kita. Ergänzend wurde für die Fläche für den Gemeinbedarf eine Festsetzung aufgenommen, die beinhaltet, dass Treppenanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 50 m<sup>2</sup> auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sodass auch für die Nutzerinnen/Nutzer des zweiten Geschosses ein direkter Zugang zu den Freiflächen ermöglicht werden kann (textliche Festsetzung Nr. 3).

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

### 4. Ruhender Verkehr

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



Gegenwärtig stehen 28 Stellplätze im Nordosten und neun im Südosten des Plangebiets, d. h. insgesamt 37 Stellplätze zur Verfügung. Von den 28 Stellplätzen im Nordosten liegen 14 Stellplätze in der zweiten Reihe. Sie sind gegenwärtig nur über den davor gelagerten Stellplatz zu erreichen. Um diese Situation zu verbessern, ist es vorgesehen, die vorhandene Zufahrt zur Stellplatzanlage einschließlich der Gehwegüberfahrt in Richtung Norden zu verlegen, sodass zukünftig alle Stellplätze über die dann mittig gelegene Zufahrt erreicht werden können. Damit zusammenhängend soll auch die Versetzung einer Mastleuchte erfolgen sowie ein Stellplatz aufgehoben und begrünt (Baumstandort) werden. Bei der Versetzung der Straßenbeleuchtung ist das Amt für Straßen und Verkehr (Abteilung 4) einzubeziehen. Durch die Einrichtung eines überbreiten behindertengerechten Stellplatzes entfällt ein weiterer Stellplatz, sodass nach dem Umbau insgesamt 35 gut erschlossene Stellplätze zur Verfügung stehen.

Entsprechend dem Stellplatzortsgesetz Bremen sind zukünftig zwei notwendige Stellplätze für die geplante Kita und 32 für das vorhandene Wohngebäude, d. h. insgesamt 34 Pflichtstellplätze erforderlich. Darüber hinaus soll zusätzlich die Möglichkeit geschaffen werden, vier Stellplätze als Kurzzeitstellplätze für die Besucherinnen/Besucher der Kita bereitzuhalten. Einer der Kurzzeitstellplätze soll der behindertengerechte Stellplatz werden. Rechnerisch entsteht ein Bedarf von insgesamt 38 Stellplätzen. Es ist beabsichtigt, dass durch eine geordnete Doppelnutzung von Stellplätzen die Differenz von drei Stellplätzen zwischen Bedarf und Bestand ausgeglichen wird. Die rechtliche Umsetzung der privaten Kurzzeitstellplätze soll durch eine Beschilderung mit einem zeitlich eingeschränkten Halteverbot (innerhalb der Öffnungszeiten der Kita) erfolgen. Die Anordnung der Kurzzeitstellplätze ist mit dem Amt für Straßen und Verkehr (Abteilung 3) abzustimmen.

Die rechtliche Grundlage für die vorgeschlagene wechselseitige Nutzung bildet das Stellplatzortsgesetz (StplOG). In § 3 Abs. 3 heißt es dazu: „Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze ( . . . ) nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist“.

#### 5. Erhalt und Anpflanzen von Einzelbäumen

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

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

#### 6. Grünfläche

Im südlichen Teil des Plangebiets wird ein Teil der öffentlichen Grünfläche zugunsten einer Fläche für den Gemeinbedarf überplant. Es handelt sich dabei um den Bereich vor dem fußläufig erreichbaren Haupteingang des geplanten Kitagebäudes. Aufgrund der Anforderungen an den geplanten Kitaneubau sowie der daraus resultierenden äußeren Abmessungen des Gebäudes ist hier eine geringfügige Reduzierung der öffentlichen Grünfläche erforderlich. Für einen weiteren Teil der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünanlage“ erfolgt eine Änderung in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfläche“, um in angemessenem Umfang Freiflächen zum Spielen für die Kitakinder zur Verfügung stel-

len zu können. Somit wird die vorhandene öffentliche Grünanlage um rund 215 m<sup>2</sup> reduziert. Diese Umwandlung von öffentlichen zu privaten Freiflächen stellt keine relevante Verschlechterung der Freiraumversorgung für das Quartier dar. Sie ermöglicht stattdessen eine qualitätsvolle Erschließung und Nutzung des Freiraums für die Kinder.

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

#### 7. Nutzung von Solarenergie

Um die Nutzung von Solarenergie innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen und dadurch einen Beitrag zur Reduzierung fossiler Brennstoffe zu leisten, wird mittels der textlichen Festsetzung Nr. 6 vorgeschrieben, die Voraussetzungen zu schaffen, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auch nachträglich möglich ist. Dies bedeutet, dass neben der Schaffung der statischen Voraussetzungen bei der weiteren Gebäudeplanung, z. B. Leerrohre oder Schächte, vorgesehen werden und die notwendige Positionierung von Technikanschlüssen berücksichtigt wird. Damit wird sichergestellt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die baulichen und technischen Voraussetzungen für eine Solarenergienutzung auf dem Dach gegeben sind (textliche Festsetzung Nr. 6).

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

#### 8. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Bremen. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Genehmigung von Bauwerken nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ist erforderlich, wenn eine Höhe von 28,2 m NN (Normalnull) überschritten werden soll. Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigung nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Es wird weiterhin auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie das Artenschutzrecht verwiesen (siehe Teil D) Kapitel 1.2).

### **D) Auswirkungen der Planung**

#### 1. Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan 2496 wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Diese Möglichkeit wird genutzt, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20 000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Ein weiteres Kriterium für die Anwendung des § 13a ist, dass der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. In der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung werden unter der Nr. 18 „Baurechtliche Vorhaben“ benannt, für die eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ hinsichtlich des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder zwingend eine solche vorgeschrieben ist. Das geplante Vorhaben ist dort nicht gelistet. Zudem bestehen keine Anhalts-

punkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan besteht kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Unabhängig hiervon werden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

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

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen (Kurzbericht) (Stand: 22. Juni 2017, ökologis, Bremen),
- Freianlagen Kita Blanker Hans, Bremen, Erläuterungen zum Gehölzbestand und Kompensation (Kilian Frenz Landschaftsarchitekten, Bremen), Lageplan Freianlagen (Kilan und Frenz, Bremen),
- Lageplan Freianlagen – Gehölzfällung (Kilan und Frenz, Bremen).

#### 1.1 Maßnahmen zum Klimaschutz/Energieeinsparung

Der Investor verfolgt bei der Planung des Kitaneubaus ein nachhaltiges Wärmeversorgungskonzept, das durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Das Konzept sieht vor, die Kita an die Nahwärme aus dem benachbarten Wohngebäude auf dem Grundstück anzuschließen. Die Nahwärmeversorgung erfolgt zum überwiegenden Teil aus hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung mittels eines Blockheizkraftwerks und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Primärenergiebedarfs. Hinsichtlich des energetischen Gebäudestandards plant der Investor die geltenden gesetzlichen Vorschriften durch bauliche und technische Maßnahmen zu übertreffen. Angestrebt wird mindestens der Energieeffizienz-Hausstandard KfW-EH 70 gemäß den Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Damit werden gute Voraussetzungen für die Realisierung von klimaschonenden und energiesparenden Gebäuden geschaffen.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung dieser Planung.

Um die Nutzung erneuerbarer Energie zu unterstützen, ermöglicht die Stellung der Gebäudekörper sowie die Schaffung der konstruktiven Rahmenbedingungen der Dachflächen bei Neubauten durch die textliche Festsetzung Nr. 6 außerdem die Nutzung von Solarenergie. Der Investor plant auf den Dächern des Wohnhauses und des Kitaneubaus je eine Fotovoltaikanlage zu installieren. Die Maßnahmen zielen ebenfalls auf den Klimaschutz ab.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 unterstützt der Bebauungsplan diese Nutzung der Solarenergie

#### 1.2 Natur und Landschaft sowie besonderer Artenschutz

##### a) Baumschutz

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

Auf einer Rasenfläche befinden sich hier umfangreiche Gehölzbestände, die sich allerdings auf die westliche Grundstücksgrenze konzentrieren. Im Süden des Geltungsbereichs, auf den Flächen des dort verlau-

fenden Grünzugs, ist ebenfalls auf einer Rasenfläche markanter Baumbestand vorhanden. Vereinzelt stehen weitere Großbäume direkt südwestlich und nördlich des Wohngebäudes.

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



Abbildung 3: Vorhandene Bäume im Plangebiet

Bei den neun geschützten Bäumen handelt es sich um zwei Hainbuchen, drei Feldahorne, einen Silberahorn, einen Eschenahorn, eine Stieleiche sowie eine Roteiche. Zudem befinden sich weitere 18 nicht geschützte Bäume im Plangebiet (elf Hainbuchen, fünf Feldahorne, eine Roteiche sowie eine Walnuss).

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Plätzen zur Kinderbetreuung, der kommunalen Vorgaben an die unterzubringende Kinderanzahl und der erforderlichen Räumlichkeiten ist es nicht möglich, alle Gehölzstrukturen zu erhalten. Dies ist nur dort möglich, wo im Süden Freiflächen für das Kinderspiel vorgesehen sind, und an der westlichen Grundstücksgrenze sowie nördlich und südlich des Wohngebäudes. Dementsprechend sind diese Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich dabei um sechs Hainbuchen, sechs Feldahorne, einen Silberahorn, eine Stieleiche, eine Roteiche sowie eine Walnuss (siehe Abbildung 4: Zu erhaltende, zu fällende und neu anzupflanzende Bäume im Plangebiet).



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

Für die unter Schutz stehenden, aufgrund des Bauvorhabens aber nicht zu erhaltenden fünf Bäume sind Ersatzpflanzungen erforderlich. Der Bedarf beträgt sechs Bäume, d. h. für einen der zu fällenden Bäume ist die Neuanpflanzung von zwei Bäumen als Ersatz vorzunehmen, im Übrigen beträgt das Verhältnis eins zu eins.

Von den insgesamt sechs neu anzupflanzenden Bäumen sind drei im Plangebiet, auf dem Grundstück Blanker Hans 7, als Standort festgesetzt. Vorgesehen ist das Anpflanzen von zwei Hainbuchen im Zufahrtsbereich sowie von einer weiteren Hainbuche am Rand der nördlichen Stellplatzfläche, direkt an der Straße Blanker Hans. Die weiteren drei Bäume sollen außerhalb des Plangebiets, jedoch im näheren Umfeld auf Grundstücken der GEWOBA gepflanzt werden (Carl-Hurtzig-Straße 27 eine Sommerlinde, Carl-Hurtzig-Straße 33 eine Stieleiche, Carl-Hurtzig-Straße 29 eine Sommerlinde). Die Umsetzung der externen Ersatzpflanzungen wird durch vertragliche Regelungen zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der GEWOBA abgesichert.

Somit müssen von den insgesamt 27 Bäumen im Plangebiet elf gefällt werden, 16 Bäume können erhalten bleiben. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB bei diesem Bebauungsplan erfolgt keine Anwendung der Eingriffsregelung und die sechs ungeschützten Bäume entfallen ersatzlos.

#### b) Landschaftsbild/Ortsbild

Dem für eine zusätzliche Bebauung vorgesehenen westlichen Teil des Plangebiets kommt durch die Lage in einem nicht bzw. schwer einsehbaren Grundstücksbereich hinter einem massiven mehrgeschossigen Wohngebäude (Osten), einer Garagenzeile (Norden) und abgegrenzt von Gehölzpflanzungen (Westen und Süden) nur eine geringe Bedeutung für das Ortsbild zu. Da die randlichen Gehölze an der westlichen Grenze erhalten bleiben, wird es nur dort zu einer wahrnehmbaren Veränderung des Ortsbilds kommen, wo nach Süden der neue Zugang in Richtung Grünzug geplant ist. Dieser soll allerdings durch gezielte

grüngestalterische Maßnahmen aufgewertet und in den Grünzug integriert werden, sodass sich mit der baulichen Innutzungnahme keine negativen Auswirkungen – bezogen auf das Ortsbild im städtebaulichen Kontext – ergeben. Vielmehr führt die stärkere Nutzung der Wegeverbindungen innerhalb des Grünzugs zu einer Belebung desselben.

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

c) Pflanzen und Tiere/besonderer Artenschutz

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

Begleitend zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine Erfassung von Brutvögeln sowie Fledermäusen im Zeitraum von April bis Juni 2017 vorgenommen und als Grundlage für die artenschutzrechtliche Bewertung verwendet (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen, Kurzbericht, Stand: 22. Juni 2017, ökologis, Bremen).

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

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

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

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

Im Untersuchungsgebiet wurden fünf verschiedene Fledermausarten (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus) erfasst. Der Gutachter weist dem Bereich des Plangebiets eine mittlere Bedeutung für Fledermäuse zu. Er hebt jedoch die Bedeutung der windgeschützten Baumgruppen im Binnenraum des Geländes sowie der linearen Gehölzstrukturen entlang der Wege bzw. Gewässer im Süden und Westen des Untersuchungsgebiets für jagende Tiere hervor. Die Jagdhabitats selbst beschränken

sich hauptsächlich auf die Gehölzbestände und das Huchtinger Fleet, allerdings tragen auch die nächtlichen Beleuchtungen zu einer Erhöhung der Jagdaktivität bei.

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

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

Da keine Fledermausquartiere vorhanden sind, kann eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen während der Bauphase ausgeschlossen werden. Aufgrund des bereits bestehenden Störungspotenzials durch die vorhandenen Nutzungen sowie der auch zukünftig gegebenen Eignung des Plangebiets als Fledermausjagdgebiet durch den Erhalt der wesentlichen Gehölzstrukturen können Verbotstatbestände infolge von Störungen jagender Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres zulässig (§§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG]). Ausnahmen oder Befreiungen können nur mit Zustimmung der Naturschutzbehörde erfolgen.

d) Wasser

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

e) Klima/Luft

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

f) Schutzgut Boden

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 3 800 m<sup>2</sup>. Zusätzliche Versiegelungen sind nur im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf zu erwarten, deren Umfang jedoch moderat ist.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird das Maß der zulässigen Grundfläche für bauliche Hauptanlagen durch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Zusätzlich sind Wegebefestigungen für den südlichen Eingangsbereich und die nördliche Zuwegung erforderlich. Der Bebauungsplan bestimmt weiterhin, dass Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 40 m<sup>2</sup> sowie Treppenanlagen mit einer Fläche von insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich um einen Bereich

handelt, der bereits im Zuge der Anlage des gesamten Baugebiets, aufgrund der vormals staunassen Böden, durch Modellierungen grundlegend verändert wurde. So wurden z. B. Gewässer zur Entwässerung angelegt und Bodenaufträge innerhalb der zu bebauenden Flächen vorgenommen. Damit ist nicht davon auszugehen, dass in den unverseigelten Bereichen ungestörte Böden anzutreffen sind.

Infolge der bereits vorhandenen Versiegelung des Bodens sowie des dringenden Bedarfs an Einrichtungen für die Unterbringung von Kindern, ist aus Sicht der Stadt ein Verzicht auf eine Kompensation zugunsten einer Maßnahme der Innenentwicklung gerechtfertigt.

## 2. Immissionsschutz

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

Lärm Gewerbe (24 Stunden)	bis 40 dB(A),
Lärm Straßenbahnverkehr (24 Stunden)	35 bis 50 dB(A),
Lärm Straße (24 Stunden)	45 bis 60 dB(A),
Lärm Flugzeug (24 Stunden)	40 bis 45 dB(A),
Lärm Eisenbahnverkehr (24 Stunden)	55 bis 60 dB(A).

Somit ist damit zu rechnen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts überschritten werden.

Unter Berücksichtigung dieser erwarteten Belastungen ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen Innenraumpegel von 35 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Angesichts der bereits bestehenden Wohnnutzung und der festgesetzten Maßnahmen wird die Überschreitung der Orientierungswerte als zumutbar beurteilt.

Für die geplante Kindertagesstätte werden Maßnahmen zur Lärmabschirmung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ausgesprochen.

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

Schallemissionen aus der Nutzung der Freiflächen für das Kinderspiel sind als sozialverträglich einzustufen.

## 3. Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Plangebiets ist bereits an Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Im südlichen Teil des Plangebiets verlaufen zudem je eine Hauptver- und Hauptentsorgungsleitung. Es handelt sich dabei um einen Abwasserkanal sowie eine Wasserleitung, deren Lage in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Ein ausreichender Sicherheitsabstand ist einzuhalten und die Zugänglichkeit der Leitung bzw. des Kanals für Unterhaltungszwecke muss ermöglicht werden. Im Rahmen des Grundstückskaufvertrags für die Erweiterungsflächen, d. h. die bisherige öffentliche Grünfläche, wird es eine Regelung zu den Leitungen geben. Es ist vorgesehen, im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit einzutragen, um die Zugänglichkeit der Leitungen abzusichern.

## 4. Altlasten/schädliche Bodenveränderungen

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



## **E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

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

Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Stadtbürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

### **2. Genderprüfung**

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

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist es sowohl zu Fuß als auch per Fahrrad von den umgebenden Wohngebieten und zudem mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie dem Pkw gut zu erreichen. Insofern ist die Erreichbarkeit der Kita von Personen aus unterschiedlichen Bevölkerungsschichten gegeben und trägt somit zur Teilhabe von Kindern aus Familien mit geringem Einkommen an der frühkindlichen Bildung bei.

für ein Gebiet in Bremen - Huchting  
zwischen der Straße Blanker Hans und dem Huchtinger Fleet  
(Bearbeitungsstand: 11.12.2017)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA  
Allgemeine Wohngebiete

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
2,4 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß  
I, VIII Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

Baugrenze  
offene Bauweise

**GEMEINBEDARF**

Flächen für den Gemeinbedarf  
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN**

unterirdische Leitung (W-Wasser, A-Abwasser)

**GRÜNFLÄCHEN**

private Grünflächen (Zweckbestimmung: Spielfläche)

**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

Anpflanzen von Bäumen

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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 Planansetzungen bei der Verwaltung der Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.