

Mitteilung des Senats

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 161 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)
für die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita)
in Bremen Oberneuland an der Rockwinkeler Landstraße, westlich An Kaemenas Hof
und rückwärtig des Lisel-Oppel-Weges
(Bearbeitungsstand: 05.04.2024)**

Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft vom 28. Januar 2025

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 161 vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 16. Januar 2025 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen, datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthalten sind.

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

Beschlussempfehlung:

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 161 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) in Bremen-Oberneuland an der Rockwinkeler Landstraße, westlich An Kaemenas Hof und rückwärtig des Lisel-Oppel-Weges (Bearbeitungsstand: 05.04.2024) **in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen (Anlage zum Bericht der Deputation)** zu beschließen.

Anlage(n):

1. top 4_ANLAGE_Bericht_Begründung_Planzeichnung_VE161

Bericht der Deputation **für** **Mobilität, Bau und Stadtentwicklung**

**Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 161
(mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte
(Kita) in Bremen-Oberneuland an der Rockwinkeler Landstraße, westlich An
Kaemenas Hof und rückwärtig des Lisel-Oppel-Weges**

(Bearbeitungsstand: 05.04.2024)

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 161 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) (Bearbeitungsstand: 05.04.2024) und die Planbegründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 29. September 2022 beschlossen, dass für das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan 161 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 29. Oktober 2022 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem vorhabenbezogene Bebauungsplan 161 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Absatz 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 161 ist am 16. November 2021 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohner:innenversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist in die Planung eingeflossen und von der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohner:innenversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 161 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) ist vom 29. Dezember 2021 bis 31. Januar 2022 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 29. September 2022 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 161 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 8.

November 2022 bis 9. Dezember 2022 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

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 sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 161 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 BauGB).

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

5. Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB

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

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

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie ihre empfohlene Behandlung sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

7. Änderungen des Planentwurfs und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

7.1 Geringfügige Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und wie folgt redaktionell angepasst bzw. klarstellend inhaltlich präzisiert worden:

- Planzeichnung: Anpassung und Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 7 zum Schallschutz an die Kitanutzung
„Im Plangebiet ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen infolge von Verkehrslärm tagsüber mit Beurteilungspegeln von 55 bis 60 dB(A) zu rechnen. Aus Gründen des Schallschutzes ist Folgendes zu gewährleisten:
7.1 In den Aufenthaltsräumen der Kindertagesstätte ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung oder gleichwertige Vorkehrungen, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von maximal 35 dB(A) tagsüber innen bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.“
- Planzeichnung: Streichung des Hinweises zur Bundesautobahn
- Planzeichnung: Ergänzung der Beschriftung der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB
- Planzeichnung: Verschiebung der Baugrenze um 50 cm zur Einhaltung der nördlichen Abstandsflächen

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 05.04.2024) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, dem angepassten Plan 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 eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Die Ergänzungen sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung.

Die Begründung ist insbesondere unter den folgenden Gliederungspunkten ergänzt bzw. angepasst worden:

- A) Plangebiet, Ziff. 2 Geltendes Planungsrecht:
Ergänzung des westlich angrenzend an den Blockdiekfleet gelegenen Ruhigen Gebiets „Grünanlage Blockdiek“ in Form einer Stadtoase ≥ 55 dB(A). Das Ruhige Gebiet ist in der Anlage 2 des Aktionsplans zur Lärminderung für die Stadt Bremen (2014), welcher sich derzeit in Neuaufstellung befindet, dargestellt. Da keine lärmintensive Nutzung geplant ist (Nutzung als Erholungsgarten gemäß Planzeichnung), sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.
- B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans Ziff. 2
Vorhabenbeschreibung: Ergänzung eines Ausschnitts des Vorhaben- und Erschließungsplan als Abbildung 4.
- B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans:
Ergänzung einer Ziffer 4: Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB: Der vorliegende Bebauungsplan ist mit der Raumordnung vereinbar. Nicht nur aufgrund der Kleinräumigkeit, sondern auch und gerade wegen der vorgesehenen Nutzungsart einer neuen Kita auf einer bereits beplanten Innenbereichsfläche weist der vorliegende Plan keine Raumbedeutsamkeit auf. Verweis auf das Bremische Raumordnungsgesetz.
- C) Planinhalt, Ziff. 4 Verkehrliche Erschließung:
Aktualisierung der Beschreibung der Stellplätze mit Blick auf das Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz und der notwendigen Anpassungen im konkreten Bebauungsplan; auch erfolgte eine erläuternde Ergänzung der möglichen zeitweise Inanspruchnahme von 2 Stellplätzen der Besucher-Stellplätze des Seniorenheimes für die Kita und deren Sicherung durch eine öffentliche Baulast.
- C) Planinhalt, Ziff. 5 Freiflächen und Begrünung:
Ergänzung: Der Erholungsgarten ist im Sinne von § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wurden.
Ergänzung: Für die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen gilt das Begrünungsortsgesetz Bremen. Ergänzend dazu wird die geplante Hybridnutzung von Dachflächen mit PV und Grün im Durchführungsvertrag geregelt.
- C) Planinhalt, Ziff. 7 Immissionsschutz:
Anpassung des Verweises auf die Lärmkartierung 2022 „Straßenlärm“ der Stadt Bremen sowie die Erläuterung der beschriebenen Pegel und deren Vergleichbarkeit. Ersetzen des Begriffs „Kinderlärm“ durch „Geräuscheinwirkungen durch Kinder“ und Ergänzung und Anpassung der Festsetzungen zum Schallschutz.
- C) Planinhalt, Ziff. 8 Entwässerung, Energie, Ver- und Entsorgung:
Präzisierung der Aussagen zur Entwässerung anhand des Entwässerungskonzepts (Schmutzwasser und Niederschlagswasser). Aktualisierung der Festsetzungsnummer zur PV-Errichtungspflicht und ergänzende Erläuterung mit Blick auf die immer noch laufende Übergangsfrist des BremSolarG für Aufdach-PV auf Neubauten privater Eigentümer

(Stichtag: 01.07.2025). Präzisierung der Aussagen zur Ver- und Entsorgung (Anlieferung und Müllabfuhr erfolgen für die geplante Kita wie für die bestehende Seniorenresidenz).

- C) Planinhalt, Ziff. 9 Altlasten:
Ergänzung, dass kein Nutzungskonflikt zu erkennen ist. Ersetzen der Formulierung „sollen“ durch „müssen“. Ergänzung allgemeiner Hinweise beim Auffinden von Verunreinigungen oder Altlasten bei den Bauarbeiten.
- C) Planinhalt, Ziff. 11 Hinweise:
Streichung des Hinweises zur Bundesautobahn.
- D) Umweltbelange, b) Schutzgut Klima, hier wurde das Berücksichtigungsgebot des § 13 Klimaschutzgesetz ergänzt.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 05.04.2024) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der ergänzten Begründung zuzustimmen.

8. Absehen von einer erneuten Veröffentlichung im Internet (öffentlichen Auslegung) gemäß § 4a Absatz 3 BauGB

Durch die nach der durchgeführten öffentlichen Auslegung erfolgten geringfügigen redaktionellen und inhaltlichen Anpassungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfs führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Ebenso werden hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Absatz 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 vorgetragenen Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde verzichtet, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

Von einer erneuten Veröffentlichung (öffentlicher Auslegung) wurde daher gemäß § 4a Absatz 3 BauGB abgesehen.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Oberneuland hat in seiner Sitzung am 15. November 2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 161 zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt Oberneuland 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 161 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) in Bremen-Oberneuland an der Rockwinkeler Landstraße, westlich An Kaemenas Hof und rückwärtig des Lisel-

Oppel-Weges (Bearbeitungsstand: 05.04.2024) in Kenntnis der eingegangenen
Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Begründung

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 161 „Kita Kaemenas Hof“ (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) in Bremen-Oberneuland an der Rockwinkeler Landstraße, westlich An Kaemenas Hof und rückwärtig Lisel-Oppel-Weg

(Bearbeitungsstand 05.04.2024)

A Plangebiet

A1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das ca. 0,55 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Oberneuland und umfasst eine Teilfläche des ehemaligen Kaemenas Hof, Rockwinkeler Landstraße 153 auf dem Flurstück 482/6 und einen Teilbereich des Flurstücks 482/4 (Gemarkung VR 290).

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnbebauung in Form von Reihenhaussiedlungen aus den 1990er und 2000er Jahren sowie viergeschossigen Zeilen aus den 1960er Jahren geprägt. Einige Einfamilienhäuser und vier achtgeschossige Wohngebäude befinden sich in der näheren Umgebung.

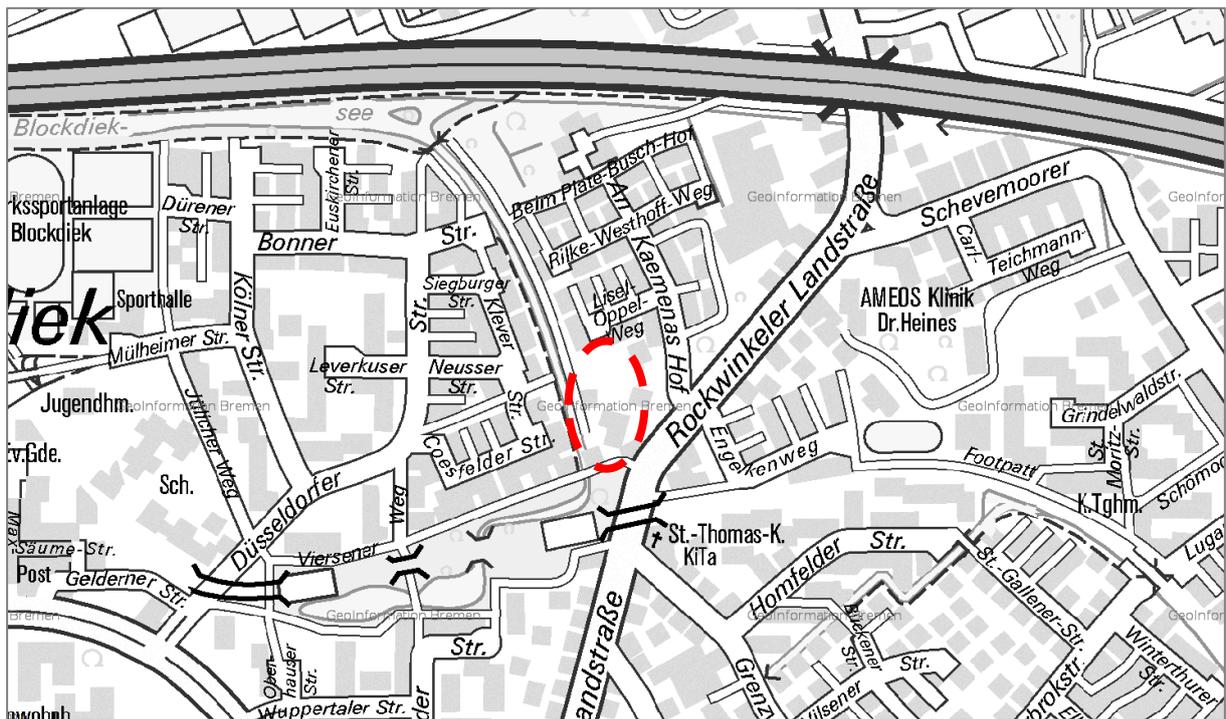


Abb. 1: Lage des Vorhabens (fett gestrichelte Linie)

Das Plangebiet grenzt im Norden an bestehende Garagen und die Wohnbebauung im Lisel-Oppel-Weg Nr. 25 an. Im Westen liegen das Blockdiekfleet und dahinter weitere Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern. Im Süden befindet sich das Seniorenquartier "Residenz Kaemena Hof" an der Rockwinkeler Landstraße. Östlich liegt eine Reihenhausbauung und dahinter verläuft die Straße „An Kaemenas Hof“. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und erläuternd der Abbildung (Abb.) 2 dieser Begründung zu entnehmen.

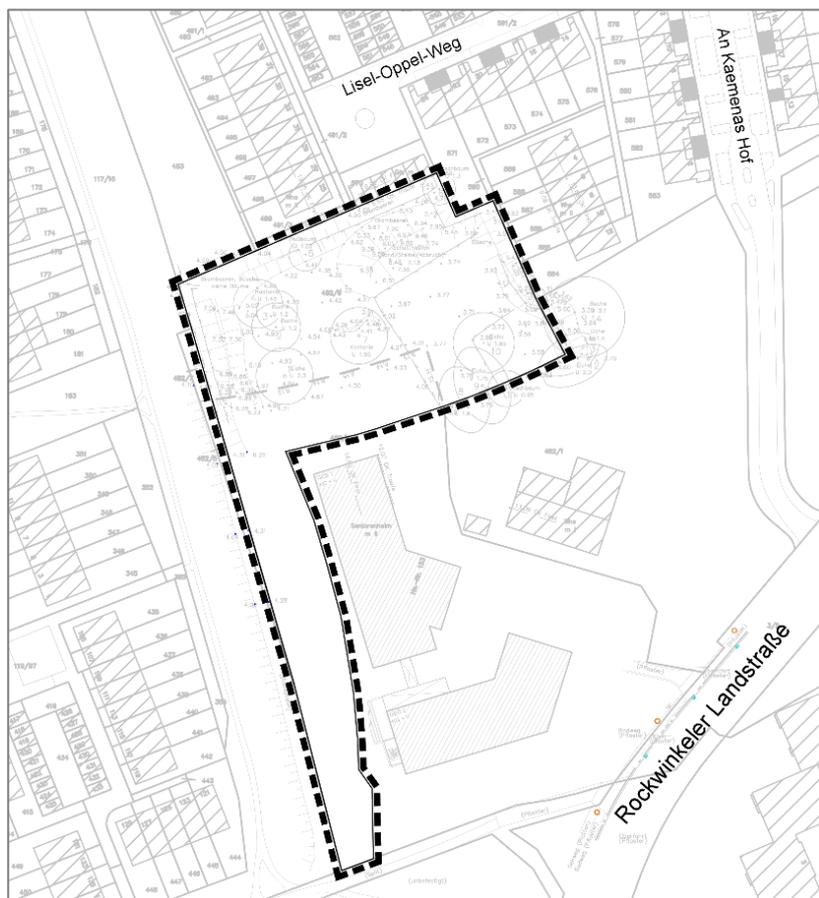


Abb. 2: Abgrenzung Geltungsbereich

Südlich an das Plangebiet angrenzend, auf einer ehemaligen Fläche des Kaemenas Hof, wurde im April 2021 das Seniorenquartier "Residenz Kaemena Hof" fertiggestellt. Bei diesen außerhalb des Plangebiets belegenen Bestandsgebäuden mit (Senioren-) Wohnnutzung handelt es sich um zwei dreigeschossige Gebäudeteile, die mit einem gläsernen Übergang verbunden sind. Es wurden Teile des Fachwerks, der Balken und alte Träger wiederverwendet sowie der Fachwerkgiebel in der Mitte des ehemaligen Bauernhauses als optischer Blickfang und zur Betonung des Eingangsbereiches erhalten. Der hochgewachsene und alte Baumbestand sowie die großen Rhododendren wurden weitestgehend erhalten und prägen den Charakter des Gebiets. Es sind über 75 Pflegeplätze in drei Zimmerkategorien entstanden.

Das Plangebiet wird von der Rockwinkeler Landstraße erschlossen. Dazu wird eine Zufahrt über das Gelände des Seniorenquartiers rechtlich per Baulast gesichert. Südlich des Plangebiets liegt die Bus- und Straßenbahnhaltestelle Osterholzer Landstraße in ca. 250 m Entfernung, die von den Buslinien 33 und 34 sowie der Straßenbahnlinie 1 angefahren wird.

A2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen (FNP) stellt für das Plangebiet und nördlich anschließend Wohnbauflächen dar. Im westlichen Bereich des Plangebiets und daran angrenzend ist eine „Grünfläche – Parkanlage“ dargestellt. Südlich des Plangebiets ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Damit entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 161 dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans. Hinsichtlich der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten privaten Grünfläche ist der Bebauungsplan ebenfalls aus dem geltenden FNP entwickelt.

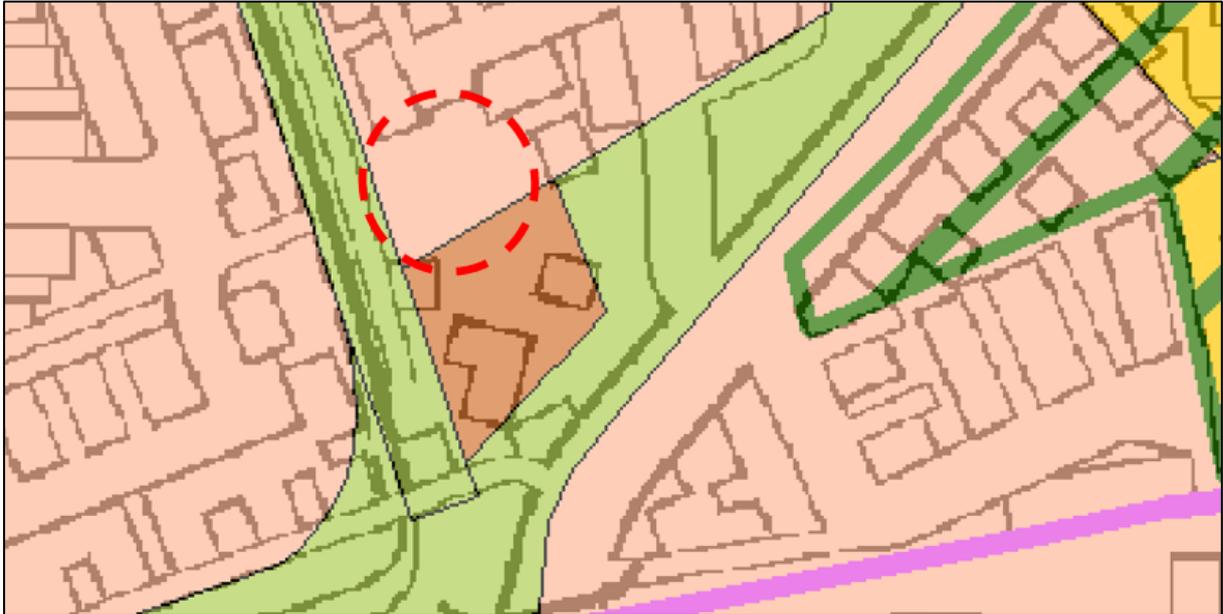


Abb. 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan Bremen mit Plangebiet (fett rot umrandete Flächen; Quelle: SBMS)

Für das Plangebiet gelten bisher die Bebauungspläne Nr. 1974 von 1991 und Nr. 2101 aus dem Jahr 1997. Der qualifizierte Bebauungsplan (BP) 2101 setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im südlichen Bereich des Plangebiets eine öffentliche Grünanlage fest. Im derzeit noch planerisch geltenden Allgemeinen Wohngebiet liegen zwei überbaubare Flächen, auf denen eine geschlossene zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Da vorliegend keine Wohnnutzung, sondern im Wesentlichen eine soziale Einrichtung (Kita) geplant ist, wird das bisherige Planungsrecht mit Inkrafttreten vorliegender Planung außer Kraft treten.

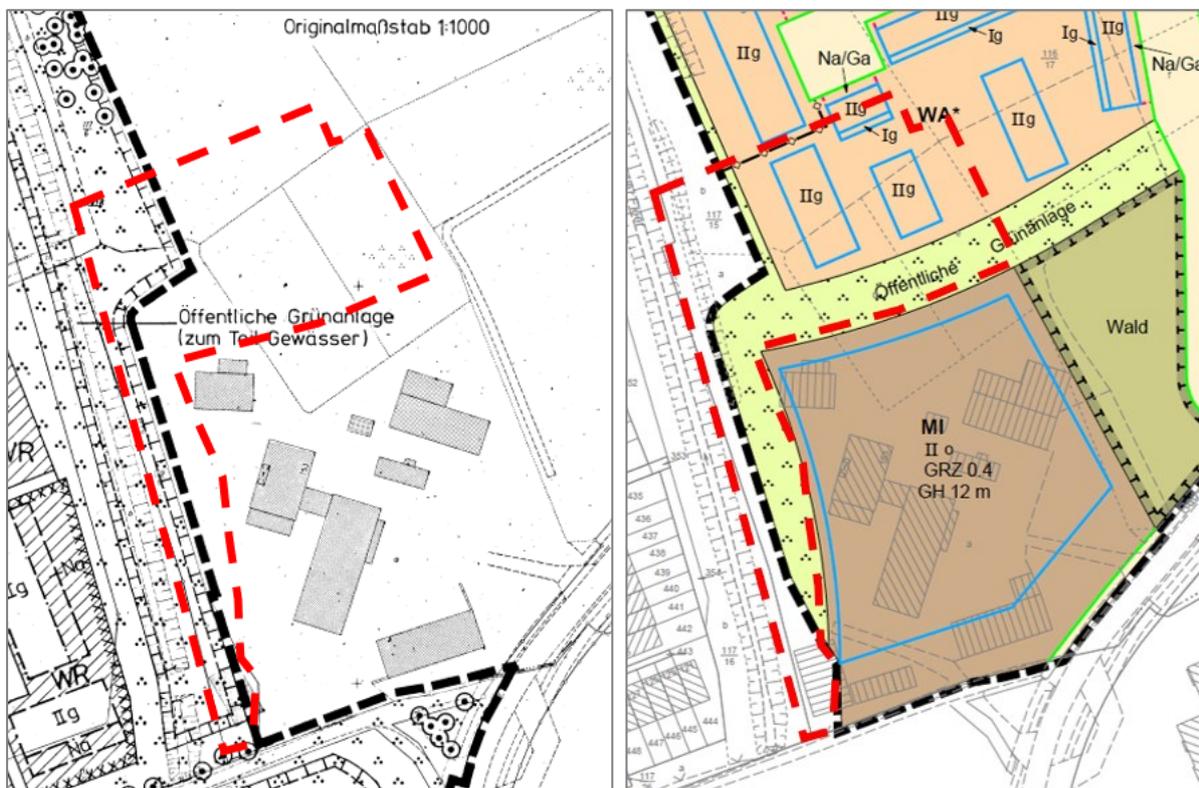


Abb. 4: Ausschnitt Bebauungsplan 1974 (li.) 2101 (re.) mit Plangebiet (fett und rot umrandete Flächen; Quelle: SBMS)

Der qualifizierte Bebauungsplan 1974 setzt für den Bereich entlang des Blockdiekfleets eine öffentliche Grünanlage fest und enthält Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Das Gewässer (Fleet) liegt nicht im Plangebiet dieses Bebauungsplans.

Das Landschaftsprogramm Bremen (Lapro), ein einfacher Parlamentsbeschluss der Bremischen Bürgerschaft (Landtag), stellt im Ziel- und Maßnahmenkonzept für den westlichen Teil der öffentlichen Grünfläche entlang des Fleets „Grünflächen für die Erholung mit vielfältigen Biotopstrukturen“ dar. Im Rahmen des Konzepts Erholung ist den Flächen im künftigen Plangebiet des vorliegenden Plans keine Funktion zugewiesen.

Westlich angrenzend am Blockdiekfleet befindet sich das Ruhige Gebiet „Grünanlage Blockdiek“ in Form einer Stadtoase ≥ 55 dB(A). Das Ruhige Gebiet ist in der Anlage 2 des Aktionsplans zur Lärminderung für die Stadt Bremen (2014), welcher sich derzeit in Neuaufstellung befindet, dargestellt. Da keine lärmintensive Nutzung geplant ist (Nutzung als Erholungsgarten gemäß Planzeichnung), sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

B1 Erforderlichkeit und Planungsziele

Anlass der Planung ist, das derzeit brachliegende Grundstück einer neuen, langfristigen Nutzung zuzuführen und ein Angebot zur Kinderbetreuung zu schaffen. Nach geltendem Planungsrecht (BP 2101) ist für das Plangebiet eine Erschließung über den nördlich gelegenen Lisel-Oppel-Weg vorgesehen. Da sich die Bebauung jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse anders entwickelt hat, ist eine Erschließung nur noch über die südliche Mischgebietsfläche möglich. Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Mischgebietsfläche verläuft eine öffentliche Grünanlage, die zur Erschließung des Plangebiets durchquert werden muss. Eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der Bauantragsstellung kann nicht erfolgen, da dies den Grundzügen der Planung widerspräche. Da es sich bei der geplanten Kindertagesstätte (Kita) um eine soziale Einrichtung und damit nicht um Wohnnutzung handelt, ist der neue Tatbestand des § 31 Absatz 3 BauGB nicht einschlägig, da in dem durch Verordnung bestimmten Stadtbremischen Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nur zugunsten von Wohnbebauung befreit werden kann. Die Anpassung des geltenden Planungsrechts ist daher nach § 1 Absatz 3 Satz 1 in Verbindung mit Absatz 8 BauGB zur Entwicklung der städtebaulichen Ordnung erforderlich, um dem plausiblen Bedarf einer Kita zu decken und der notwendigen Klärung der Erschließung Rechnung zu tragen. Für die Umsetzung des Vorhabens ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB (s. u. B3) aufzustellen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 161 werden folgende Ziele im Einzelnen verfolgt:

- Sicherung der Erschließung des Baugrundstücks
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das konkrete Vorhaben der Errichtung einer Kindertagesstätte als zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und Außenspielflächen
- Festsetzung einer privaten Grünfläche.

B2 Vorhabenbeschreibung

Für den Standort haben die umliegenden Unternehmen großes Interesse an einer Kindertageseinrichtung signalisiert, die insbesondere den Bedürfnissen berufstätiger Eltern Rechnung trägt. Eine Einschätzung zum Bedarf erfolgte in Abstimmung mit den Fachabteilungen der Senatorin für Kinder und Bildung, die den Bedarf bestätigt hat.

Das Plangebiet insgesamt ist ca. 5.500 m² groß, davon wird auf einer Fläche von ca. 3.300 m² die neue Kita errichtet. Die Gebäude der Kita nehmen ungefähr eine Grundfläche von knapp 800 m² ein. Die restlichen Flächen werden als Freiflächen belassen.

Es soll ein zweigeschossiger Neubau für eine 6-gruppige Kindertagesstätte mit einer Frischküche und Außengelände für ca. 90 Kinder realisiert werden. Die sechs Gruppen sind in drei Krippengruppen mit je 10 Plätzen und drei Elementargruppen mit je 20 Plätzen aufgeteilt. Der Besuch der Kindertagesstätte ist für Kinder im Alter ab 2 Monaten bis zum Schuleintritt möglich.

Das Erdgeschoss ist für drei Krippengruppen und das Obergeschoß für drei Elementargruppen mit den dafür notwendigen Räumlichkeiten ausgelegt. Im Erdgeschoss sind dafür neben der Frischküche und dem Kinderrestaurant (für Elementarkinder) eine größere Bewegungsfläche für alle Gruppen und für Elternveranstaltungen vorgesehen. Flure, Nebenräume und Ecken werden pädagogisch ansprechend, anregend und funktional integriert.

Den Beschäftigten der Kita wird ein Personalraum für organisatorische Aufgaben sowie für Pausenzeiten zur Verfügung stehen. Zusätzlich gibt es einen Besprechungsraum für die Beschäftigten und für Elterngespräche.

Der Leitung steht ein separater Büroraum zur Verfügung. Als Sanitär- und Sozialräume sind Umkleide, Dusche, rollstuhlgerechtes Bad, Personal WC Damen und Personal WC Herren vorgesehen.

Die geplanten Öffnungszeiten sind montags bis freitags von 7:30 bis 17:00 Uhr und können im Bedarfsfall den Bedürfnissen der Eltern angepasst werden. Dafür sind 18 Beschäftigte in 1-1,5 Schichten geplant.

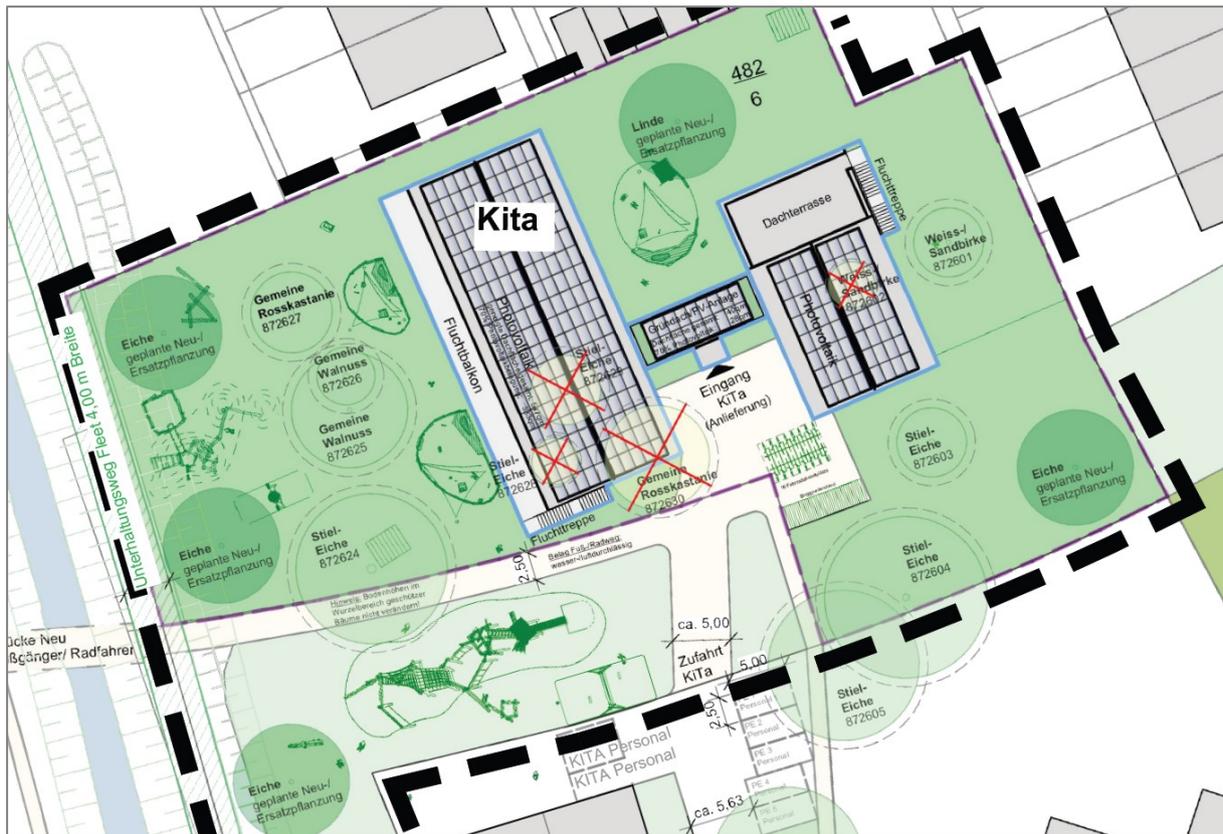


Abb. 5: Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan (Quelle: Specht Gruppe bearbeitet BPW Stadtplanung)

B3 Planverfahren

Die Stadtgemeinde Bremen sieht vor, die Innenentwicklung zu unterstützen und möglichst brachgefallene oder untergenutzte Flächen für eine Revitalisierung zu nutzen. Das Plangebiet umfasst eine solche brachgefallene Fläche, da sie zu einem aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieb gehört und von Bebauung umgeben ist. Zudem besteht bereits Planungsrecht, das aufgrund der Erschließungssituation nicht umgesetzt werden kann.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 161 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, denn sie beinhaltet die Schaffung einer sozialen Einrichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches. Daher soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben: Das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt und die überbaubare Grundstücksfläche beträgt im Sinne von § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m².

Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Sinne des § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht

zu kompensieren, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig galten. Gleichwohl werden die Umweltbelange ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt. Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB soll gemäß § 13a Absatz 2 Ziffer 1 BauGB abgesehen werden. Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes sowie der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Verfahrens betrachtet. Von der Möglichkeit zum Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird in diesem Verfahren abgesehen.

B4 Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, § 1 Absatz 4 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit der Raumordnung vereinbar, das Bremische Raumordnungsgesetz wurde beachtet (vgl. Brem.GBl. 2023, Seite 613). Nicht nur aufgrund der Kleinräumigkeit, sondern auch und gerade wegen der vorgesehenen Nutzungsart einer neuen Kita auf einer bereits beplanten Innenbereichsfläche, weist der vorliegende Plan keine Raumbedeutsamkeit auf.

C Planinhalt

C1 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung

Als „bauliche oder sonstige Nutzung“ wird gemäß § 12a Absatz 3 Satz 1, 2. Alternative BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Kindertagesstätte festgesetzt (Festsetzung Nr. 2). Gleichzeitig wird hier gemäß § 12 Absatz 3a Satz 1, 2. Alternative BauGB mit der Festsetzung Nr. 2 nicht nur die bauliche Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Kindertagesstätte (Kita) 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 161 erfasst werden, also zulässige Nutzungen innerhalb der festgesetzten, zweckgebundenen Gemeinbedarfsfläche sind, nicht aber vom Durchführungsvertrag, unzulässig. Die planende Stadtgemeinde hat hier also von der in § 12 Absatz 3a BauGB eröffneten gelockerten Vorhabenbindung Gebrauch gemacht, kein konkretes Vorhaben festzusetzen, sondern nur eine zweckgebundene Gemeinbedarfsflächenfestsetzung und die darin zulässigen oder nicht zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Geplant ist eine Kita mit rd. 90 Kindern (Tagesplätzen).

Zudem wird auf der Planzeichnung eine private Grünfläche festgesetzt. Da der Nutzerkreis sich auf die spielenden Kinder der Kita beschränken soll, wurde die Fläche nicht als öffentlich nutzbar, sondern als privat festgesetzt (s. u. C 5).

C2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR), die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die maximalen Gebäudehöhen für das Vorhaben bestimmt.

Auf Grundlage der Vorhabenplanung wird für das Gebäude im Plangebiet auf der Gemeinbedarfsfläche eine maximale GR von 800 m² für eine Kita und bauliche Anlagen, die für den Betrieb der Kita erforderlich sind, festgesetzt. Eine Überschreitung der maximalen Grundflächen der Gemeinbedarfsfläche ist für Zufahrten, Stellplätze, befestigte Freiflächen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zuläs-

sig. Diese Überschreitung entspricht der Begrenzung des bisher festgesetzten WA im Bebauungsplan 2101 bei einer Grundflächenzahl von 0,4 (vgl. Orientierungswert für GRZ 0,4 im WA nach § 17 BauNVO) in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO (sog. Kappungsgrenze von höchstens GRZ 0,8).

Alle Gebäudeteile sind maximal mit zwei Vollgeschossen zulässig. Eine Differenzierung erfolgt über die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen. Diese sind als maximale Oberkante der Gebäudehöhe in Meter (m) über dem unteren Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Bei den beiden Hauptgebäudeteilen mit Satteldach ist die maximale Firsthöhe auf 14 m über NHN festgesetzt. Damit liegt die Firsthöhe bei rd. 9 m über der Geländehöhe. Der Eingangsbereich in der Mitte der beiden Gebäudeteile ist als Flachdach geplant, das mit der Traufe der Hauptgebäude bei rd. 6,50 Meter über Geländehöhe abschließt und mit einer Firsthöhe von 12 m NHN festgesetzt ist. Überschreitungen der zulässigen maximalen Gebäudehöhe sind für untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 2 m zulässig. Dies können Dach- und Technikaufbauten, Treppenausstiege oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sein. Die Treppenausstiege müssen einen Abstand von 0,8 m, die übrigen Aufbauten und Anlagen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten. Mit dieser Festsetzung soll im Vollzug des Plans erreicht werden, dass technische Aufbauten von der Geländeoberfläche aus nicht direkt sichtbar sind und die Ansicht des Gebäudes möglichst wenig negativ beeinträchtigen.

C3 Baugrenzen

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption werden die überbaubaren Grundstücksflächen, welche bereits im Bebauungsplan 2101 durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert wurden, in ihren Grundzügen beibehalten. Die soziale Einrichtung des Kita-Neubaus fügt sich damit in die umliegende, außerhalb des Plangebiets vorhandene Wohnbebauung mit Reihenhäusern ein. Für die betrieblichen Abläufe der Kita ist es erforderlich, dass beide Gebäudeteile miteinander verbunden werden. Dazu wird ein Verbindungsbau ergänzt, der sich baulich unterordnet und durch eine Glasfassade visuell durchlässig ausgeführt wird. Eine geringfügige Ausdehnung der Baugrenzen an den Hauptgebäudekörpern ist aufgrund der Anordnung der Fluchtwege erforderlich. Hierbei handelt es sich um Balkone und Treppen, die farblich und von der Materialität in die Architektur der Gebäude integriert werden. Die Platzierung der Baukörper berücksichtigt darüber hinaus einen weitgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestandes (s. u. D, Umweltbelange).

C4 Verkehrliche Erschließung

Das Vorhaben liegt auf einem gemeinsamen Grundstück mit dem Seniorenquartier Bremen "Residenz Kaemena Hof". Das gesamte Grundstück Rockwinkeler Landstraße 153 ist über eine private Zufahrt an das örtliche Erschließungsnetz angebunden. Die Erschließung erfolgt über die Hauptverkehrsstraße Rockwinkeler Landstraße – Osterholzer Landstraße. Vom Lissel-Oppel-Weg gibt es keine Verbindung zum Vorhabengrundstück, da die Flächen dazwischen im privaten Eigentum sind. In östlicher Richtung liegt ein baumbeständenes privates Grundstück, das keine Durchwegung aufweist und in westlicher Richtung grenzt das Grundstück an das Blockdiekfleet.

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt durch die Verbindung der im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 161 ist (vgl. § 12 Absatz 3 Satz 1 BauGB), geplanten Gemeinbedarfsfläche mit der Mischgebietsfläche (MI) des Bebauungsplans 2101, soweit der BP 2101 außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 161 liegt und insoweit weiterhin in

Geltung bleibt. Die Sicherung der Erschließung erfolgt durch die Eintragung einer entsprechenden öffentlichen Baulast im Baulastenverzeichnis, die auf den im Privateigentum befindlichen Flächen der Seniorenresidenz ruht. Zudem wird die Überwegung zugunsten der Kita durch Veranlassung der Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch der Eigentümerin der Seniorenresidenz-Fläche privatrechtlich gesichert.

Auf der Rockwinkeler Landstraße verkehren die Buslinien 33 / 34 der BSAG mit jeweils sechs Bedienungen in der werktäglichen Nachmittagsstunde. Die beidseitige Haltestelle im Bereich der Straßenbahnüberführung (Linie 1) Haltestelle Rockwinkeler Landstraße wird stark frequentiert und auch als Umstieg zwischen Bus (Buslinien 33 und 34) und Straßenbahn Linie 1 genutzt. Sie liegt ca. 100 m südlich der privaten Zufahrt zur Rockwinkeler Landstraße 153 und ca. 250 m Fußweg vom Eingang der Kindertagesstätte entfernt.

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Einmündung auf die Rockwinkeler Landstraße und deren Querungsmöglichkeiten im laufenden Betrieb der Kindertagesstätte wurde eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme erarbeitet (VU) [Kindertagesstätte Kaemenas Hof, Bremen – Verkehrsgutachterliche Stellungnahme, B-Plan 161, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, März 2022]. Im Rahmen der VU wurde das umgebende Straßennetz genauer aufgenommen und die potenziellen Einzugsgebiete der Kindertagesstätte insbesondere mit Blick auf die Fuß- und Radwegeverbindungen untersucht. Zudem wurde eine Empfehlung zur Lage und Anzahl der herzustellenden Stellplätze gegeben.

Die umgebenden Wohngebiete sind als großflächige Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Das Gebiet „An Kaemenas Hof“ geht im nördlichen Teil in einen verkehrsberuhigten Bereich (Schrittgeschwindigkeit) über. Ebenfalls ist das Wohngebiet um Neußer Straße und Klever Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Eine Fußverkehr-Lichtsignalanlage sichert die Querung der Osterholzer Landstraße südlich der Bahnunterführung an der Einmündung „Grenzwehr“. Die Wohngebiete sind durch eine Vielzahl von Wohnwegen durchzogen.

Die private Ein- und Ausfahrt zur Gesamtliegenschaft ist als Mischverkehrsfläche ausgebildet und hat im Bestand eine Breite zwischen 2,50 m und 3,20 m. Aufgrund des erhaltenswerten Altbaumbestands ist nur eine geringe Verbreiterung dieser Zufahrt auf ca. 3,00 m möglich. Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit wurde die Einmündung zum Vorhabengebiet als nicht-signalgeregelter, dreiarmer Knotenpunkt betrachtet, bei dem die Rockwinkeler Landstraße Vorrang hat. Zur Berechnung wurde eine prognostizierte Verkehrsbelastung zugrunde gelegt (vgl. VU, Kapitel 5). Im Ergebnis bleibt der Knotenpunkt, auch bei durch das Vorhaben zunehmende Verkehrsaufkommen, leistungsfähig. Die Rockwinkeler Landstraße hat die höchste Qualitätsstufe A. Die Zufahrt hat die Qualitätsstufe A bzw. B für die Linkseinbiegenden. In der Ausfahrt ist mit einem mittleren Rückstau von weniger als 1 Kraftfahrzeug (Kfz) und einem max. Rückstau von 2 Kfz zu rechnen, der in der Ausfahrt konfliktfrei aufgenommen werden kann.

Für die Fuß- und Radwegeerschließung wurden verschiedene Varianten betrachtet. Neben der heute bestehenden Zufahrt (Variante 0) wurde eine zusätzliche Wegeverbindung mit einer Brücke über das Blockdiekfleet geprüft (Variante 1), wie auch eine direkte Anbindung nach Norden (Variante 2). Der Vergleich der Einzugsgebiete zeigt, dass insbesondere bei Variante 1 mit Querung des Blockdiekfleets das potenzielle Erschließungsgebiet deutlich nach Westen erweitert wird. Für die Kinder aus dem nordwestlichen Erschließungsgebiet wird der Weg über die Rockwinkeler Landstraße entbehrlich. Eine zusätzliche Erschließung zum Lisel-Oppel-Weg (Variante 2) bringt nur eine geringe Erweiterung des Erschließungsgebietes, hat aber Wegzeitvorteile für das ohnehin schon relativ gut angebundene nördliche Wohngebiet (Rilke-Westhoff-Weg und „An Kaemenas Hof“). Im Gutachten ist empfohlen, die

Variante 1 – Ergänzende Fuß- und Radwegeverbindung über das Blockdiekfleet umzusetzen, um das Einzugsgebiet der Kita zu vergrößern und die Kfz-Nutzung für die Hol- und Bringverkehre zu reduzieren. Diese Wegeverbindung wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch nicht zur Bedingung für die Schaffung des Planungsrechts gemacht. Die sichere Erschließung der Kindertagesstätte ist auch ohne diese zusätzliche Wegeverbindung sichergestellt. Der Bau einer Brücke zur besseren Anbindung wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu einem späteren Zeitpunkt geklärt.

Ziel ist es, die durch das Planvorhaben einer Kita induzierten Hol- und Bringverkehre möglichst auf den Fahrrad- und Fußverkehr zu verlagern. Die Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs mit dem Pkw ist im Süden, im Bereich des Seniorenquartiers, vorgesehen mit direkter Anbindung über die Zuwegung zur Kita. Dafür sind entsprechende Wegeverbindungen und Ausstattungen auf dem Gelände vorzusehen. Als Ergänzung zur Zufahrt an der Rockwinkeler Landstraße ist für den Fuß- und Radverkehr eine 2,50 m breite Wegeverbindung ca. 25 m weiter südlich der Zufahrt in Höhe Viersener Weg vorgesehen. Von den Stellplätzen des Hol- und Bringverkehrs verläuft getrennt von den Zufahrten der sonstigen Stellplätze eine Wegeverbindung mit 1,50 m Breite für den Fußverkehr bis zum Eingangsbereich der Kindertagesstätte. Sollte die Brücke über das Blockdiekfleet umgesetzt werden, ist weiterhin ein 2,50 m breiter Fuß- und Radweg zur Kindertagesstätte geplant.

Für die Querung der Rockwinkeler Landstraße wurden die Querenden zu Fuß und per Fahrrad prognostiziert und ermittelt, ob eine Querungshilfe unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung erforderlich ist. Da der starke und stetige Kfz-Verkehr wenig größere Zeitlücken für eine Querung lässt, kommt die gutachterliche Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen erforderlich sind. Durch die im Frühjahr 2022 angeordnete maximale Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h im Bereich vor der Seniorenresidenz ist eine bauliche Mitteltrennung als Insel ohne Vorrang für den Fuß- und Radverkehr eine gute Möglichkeit, um die Querung für den Fuß- und Radverkehr zu erleichtern. Die Mitteltrennung als Wartefläche sollte mindestens 2,00 m Breite und 3,00 m Länge aufweisen. Nach einer Voruntersuchung zur Lage der Querungshilfe ist diese in Höhe des Viersener Wegs vorgesehen. Dort schließt dann die geplante zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung auf dem Grundstück der Seniorenresidenz an. Details dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Die Stellplätze für den Kfz-Verkehr werden außerhalb des Geltungsbereichs gemeinsam mit den Stellplätzen für die Seniorenresidenz untergebracht. Ziel ist es, die meisten Pkw-Bewegungen in der Nähe der Zufahrt an der Rockwinkeler Landstraße abzuwickeln. Die Stellplätze in der Nähe der Kita sind dem Personal vorbehalten, das in der Regel nur eine An- und Abfahrt pro Tag benötigt. Der durch die Kita induzierte Hol- und Bringverkehr wird im Zufahrtsbereich zur Seniorenresidenz abgewickelt.

Für die Beschäftigten der Kindertagesstätte wurden drei Kfz-Stellplätze und ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz für Menschen mit Behinderungen auf dem Gelände der Seniorenresidenz und damit außerhalb des Plangebiets verkehrlich ermittelt. Nach dem bisher geltenden Stellplatzortsgesetz (StellplatzOG) waren drei-Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Das StellplatzOG ist mit In Kraft treten des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes (MobBauOG HB) am 01.10.2022 außer Kraft getreten (vgl. § 16 MobBauOG). Gemäß den Anforderungen des MobBauOG sind sechs Stellplätze nachzuweisen. Aus städtebaulichen Gründen werden die gutachterlich vorgeschlagenen vier Stellplätze festgesetzt, da diese aufgrund der konkreten städtebaulichen Situation gerechtfertigt sind. Sollte sich im Betrieb der Kindertagesstätte ein zusätzlicher Bedarf herausstellen, sind auf der Stellplatzanlage der Seniorenresidenz weitere Stellplätze verfügbar. Eine tlw. Inanspruchnahme der Hol- und Bring-Stellplätze kommt nicht in Betracht.

Im Rahmen einer Mobilitätsstrategie sind mehr Fahrradabstellplätze, siehe unten, als Ausgleich zu der verringerten Anzahl an PKW-Stellplätzen vorgesehen.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Grundstück der Seniorenresidenz hergestellt werden können, da es sich hier um zwei Baugrundstücke handelt, ist die Eintragung einer öffentlichen Baulast im Baulastenverzeichnis zu veranlassen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze nicht zulässig. Durch die Verbindung mit der Stellplatzanlage der an das Plangebiet angrenzenden Seniorenresidenz kann vermieden werden, dass im direkten Eingangsbereich der Kindertagesstätte Pkw-Verkehr abgewickelt werden muss.

Für Fahrräder werden 16 Abstellplätze gegenüber dem Eingang der Kita vorgesehen. Dies übersteigt die gutachterlich empfohlene Anzahl von sechs Fahrradabstellplätzen und die erforderliche Anzahl der Fahrradabstellplätze nach Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz von zwölf und soll dazu beitragen, gute Voraussetzungen für den nichtmotorisierten Hol- und Bringverkehr zu bieten. Dazu ist neben den Fahrradabstellplätzen ein Buggy-Unterstand vorgesehen, welcher derart geplant wird, dass er auch für Lastenräder und Ähnliches genutzt werden kann. Zudem sind mindestens zwei Ladestationen für E-Bikes vorgesehen.

Die Anlieferung der Frischeküche der Kita erfolgt am Eingang der Kita.

C5 Freiflächen und Begrünung

Laut Ziel- und Maßnahmenkonzept (Karte 1) des Landschaftsprogramms Bremen gehört der westliche Teilbereich der Grünfläche zur Maßnahme: Blockdiek / Wilhelm Busch-Siedlung. Die innerstädtische Grünfläche entlang des Blockdiekfleets stellt einen Grünzug im Wohngebiet dar, welcher durch möglichst extensive Parkpflege, Entwicklung alter Baumbestände, Erholungsflächen mit vielfältiger, gärtnerischer Nutzung und Baumbestand erhalten werden soll.

Die vorhandene Rasenfläche, ehemals als öffentliche, für einen uneingeschränkten öffentlichen Nutzerkreis, Grünfläche im Bebauungsplan 2101 festgesetzt, ist nicht als solche gewidmet und befindet sich im Privatbesitz. Im Grün- und Freiraumkonzept Bremen Grünes Netz Oberneuland (2008) ist diese Verbindung nicht als geplante Maßnahme verzeichnet. Da sich der östliche Bereich der planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Grünanlage bis zu An Kaemenas Hof ebenfalls im Privateigentum befindet und eine Fläche mit hochwertigem Baumbestand ist, soll hier auch zukünftig keine öffentliche Grünanlage realisiert werden. Im Bebauungsplan 1974 ist der Bereich entlang des Fleets als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Die ausgebaute Fußwegeverbindung führt auf der westlichen Seite des Fleets entlang. Ein Ausbau auf der östlichen Seite des Fleets ist nicht vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Bebauungsplan 1974 konnte auf den städtischen Flächen realisiert werden. Das Wege- und Grünsystem funktioniert ohne die im Plangebiet bisher festgesetzte öffentliche Grünanlage.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 161 festgesetzten privaten Grünflächen haben unterschiedliche Zweckbestimmungen. Gemeinsam ist den nachfolgenden Zweckbestimmungen, dass jeweils nur ein beschränkter Nutzerkreis berechtigt ist, die Grünfläche zu nutzen. Die nördliche Fläche erhält die Zweckbestimmung Spielfläche und wird zum Außenbereich der Kindertagesstätte gehören. Innerhalb dieser Fläche ist ein Baum zum Erhalt festgesetzt. Die Grünfläche südlich angrenzend ist als Spielfläche mit Geh- und Radweg zur Kita festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der geplanten Brücke über das Fleet und dem Eingangsbereich der Kindertagesstätte verlaufen,

soweit die Brücke umgesetzt wird. Die Grünfläche zwischen dem Fleet und der Seniorenresidenz ist als Erholungsgarten festgesetzt und dient vor allem der Seniorenresidenz als privater Freiraum. Der Erholungsgarten ist im Sinne von § 12 Absatz 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen worden. Im östlichen Bereich südlich der Kindertagesstätte ist eine Grünfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung Grünanlage mit Gehweg und Nebenanlagen. In diesem Bereich sind z. B. weitere Fahrradabstellplätze möglich, sollte sich ein weiterer Bedarf ergeben. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung 8.2 sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn ein entsprechender Schutz der Wurzelbereiche der nach Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume gewährleistet werden kann.

Mit den Festsetzungen wird eine Eingrünung der baulichen Anlagen hin zum Blockdiekfleet gesichert. Zudem wird eine Grünverbindung zu den östlich angrenzenden Grünflächen beibehalten und eine grüne Zäsur zwischen der Kindertagesstätte und der Seniorenresidenz geschaffen.

Für die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen gilt das Begrünungsortsgesetz Bremen. Ergänzend dazu wird die geplante Hybridnutzung von Dachflächen mit Photovoltaik (PV) und Grün im Durchführungsvertrag geregelt.

C6 Bäume

Es liegt ein Baumkataster (ÖbVi Schaefer, Stand: 12.07.2021) und eine Baumkartierung eines Sachverständigenbüros (Baumsachverständige Hüls Büro Arbokat, Stand: 27.01.2022) vor. Von den 15 nach Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäumen sind zwei Bäume zur Realisierung des Vorhabens abgängig. Eine Kastanie (Baum Nr. 7) im südwestlichen Bereich des Baufeldes bzw. Gebäudes und im nordwestlichen Bereich ein Nussbaum (Baum Nr. 5).

Der erforderliche Ausgleich für die Fällung von nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) geschützten Bäumen richtet sich u. a. nach dem Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe). Der Nussbaum mit einem Stammumfang von 1,25 m wird mit einer Neupflanzung ersetzt. Für die Kastanie mit einem Stammumfang von 1,95 - 2,00 m sind drei Ersatzbäume anzupflanzen. Die fünf neuen Baumpflanzungen erfolgen im Geltungsbereich und sind im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Es werden vier Eichen und eine Linde gepflanzt. In der textlichen Festsetzung 8.1 ist die Qualität der Pflanzungen definiert. Danach sind die Neupflanzungen mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe zur Erdoberfläche vorzunehmen. Von der nach Nummer 8.1 festgesetzten Anpflanzungspflicht von fünf Bäumen können im Vollzug des Plans vier Baumpflanzungen auf die gemäß § 9 Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs-, oder Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde angerechnet werden. Die Sicherung der vorgenannten Pflicht erfolgt im Durchführungsvertrag.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 161 ist die standortprägende Stiel-Eiche (Baum Nr. 1) zeichnerisch und textlich als zu erhalten festgesetzt.

Im Kronentraufbereich von geschützten Bäumen nach der Bremer Baumschutzverordnung zuzüglich 1,50 m Wurzelschutzbereich können Versiegelungen und Fundamente nur zugelassen werden, wenn besondere Vorkehrungen zum Wurzelschutz getroffen werden. Die Ausnahmeregelung dient dem Schutz der Bäume und ermöglicht der Vorhabenträgerin bestimmte Maßnahmen im Wurzel- und Kronentraufbereich umsetzen zu können.

C7 Immissionsschutz

Laut Lärmkartierung 2022 „Straßenlärm“ der Stadt Bremen befindet sich das Plangebiet im Bereich $55 \leq 60$ dB(A) verursacht durch Straßenlärm. Bei den beschriebenen Pegeln handelt es sich um den Lden, also einen Pegel über 24h (Lärmindeks day, evening, night). Dies entspricht 4 dB mehr als der Orientierungswert für WA gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, in dem 55 dB(A) tags für den hausnahen Bereich angegeben werden. Bei der Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung gelten diese Orientierungswerte nicht.

Auch wenn die Werte der Lärmkartierung 2022 „Straßenlärm“ der Stadt Bremen aufgrund verschiedener Pegel nicht 1:1 mit den Orientierungswerten vergleichbar sind, geben sie Hinweise auf mögliche Lärmbelastungen im Plangebiet. Die oben genannten Werte ermöglichen die Planung einer Kita, ohne dass gesundheitliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Baugenehmigungsverfahren muss gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ nachgewiesen werden, dass in den Innenräumen der Kita ein Pegel von maximal 35 dB(A) eingehalten wird.

Zum Schallschutz ist daher Folgendes festgesetzt: Im Plangebiet ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen infolge von Verkehrslärm tagsüber mit Beurteilungspegeln von 55 bis 60 dB(A) zu rechnen. Aus Gründen des Schallschutzes ist Folgendes zu gewährleisten:

7.1 In den Aufenthaltsräumen der Kindertagesstätte ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung oder gleichwertige Vorkehrungen, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von maximal 35 dB(A) tagsüber innen bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.

Für die Freibereiche wird empfohlen, den Immissionshöchstwert von 55 dB(A) nicht zu überschreiten. Entsprechend sollten nach Möglichkeit Maßnahmen zur Abschirmung des Aufenthaltsbereichs im Freien umgesetzt werden mit dem Ziel, den Mittelungspegel von 55 dB(A) zu erreichen oder zu unterschreiten. Die Hauptausrichtung der Kinderspielflächen ist nach Westen zum Fleet hin. Die Lärmquellen sind hauptsächlich der Straßenlärm der Rockwinkele Landstraße im Südosten und der Bundesautobahn A27 im Norden. Somit sind die Kinderspielbereiche zur am wenigsten von Lärm betroffenen Seite ausgerichtet.

Rechtlich ist zu beachten, dass gemäß § 22 Absatz 1a) Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen gemäß § 22 Absatz 1a) Satz 2 BImSchG Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Nach § 22 Absatz 2 BImSchG wurde jedoch klargestellt, dass weitergehende öffentlich-rechtliche Vorschriften nach Bundes- und Landesrecht unberührt bleiben. Wegen dieser privilegierenden Sonderregelung in § 22 Absatz 1a) BImSchG, die für Geräuscheinwirkungen durch Kinder eine hohe Toleranzschwelle vorgesehen hat, ist die Ermittlung der Geräuscheinmissionen von Spielplätzen in der Bauleitplanung also grundsätzlich nicht obligatorisch, da der Bundesimmissionsschutz-Gesetzgeber festgelegt hat, dass Geräuscheinwirkungen durch Kinder „in der Regel“ als sozialadäquat hinzunehmen sind. In diesem Zusammenhang wurde auch die Rechtsprechung zu § 15 Absatz 1 Satz 2 BauNVO befragt, der gemäß Geräuscheinwirkungen, die von einer Kindertagesstätte in einem allgemeinen Wohngebiet durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall als sozialadäquat und damit nicht als unzumutbare Belästigung im Sinne des § 15 Absatz 1 Satz 2 BauNVO sind. Diese zu einem WA ergangene Rechtsprechung wurde innerhalb der Planung einer Gemeinbedarfsflächenfestsetzung für eine Kita berücksichtigt.

Die Ausrichtung der Gebäudeteile und Kinderspielflächen hat den Vorteil, dass die Lärmauswirkungen durch die Kindertagesstätte auf die umgebende Wohnbebauung gemindert werden. Das Gebäude der Kindertagesstätte schirmt die direkt östlich und nördlich angrenzenden Reihenhäuser ab. Im östlichen Gebäude sind keine Gruppenräume untergebracht, sondern Personal- und Versorgungsräume.

Verkehrslärmfernwirkung

Entsprechend der Rechtsprechung müssen in einem Bebauungsplan bei der Neuplanung einer verkehrserzeugenden Nutzung die Folgen dieser in der Abwägung ermittelt und bewertet und Maßnahmen zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen getroffen werden, um dem geforderten Schutzniveau gerecht zu werden, auch wenn die schädlichen Auswirkungen außerhalb des Plangebietes liegen und sich also auf die sogenannte (sog.) Plannachbarschaft auswirken. In die Abwägung sind daher auch die Fernwirkungen bezüglich der Geräuschverhältnisse entlang von Straßen außerhalb des Plangebietes, auf denen die Verwirklichung der Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen führen wird, einzustellen (sog. planbedingte Verkehrszunahme bzw. Verkehrslärmfernwirkung).

Die Beurteilung solcher Fernwirkungen erfolgt in Anlehnung an die Kriterien der wesentlichen Änderung durch einen erheblichen baulichen Eingriff entsprechend der 16. BImSchV. Die ermittelten und bewerteten, durch das Vorhaben verursachten Pkw-Mehrverkehre von rd. 40 Bring- und 40 Holverkehren am Tag entsprechen rd. 4 Prozent der 922 Kfz in der Spitzenstunde auf der Rockwinkeler Landstraße (Selbstermittlung). Diese je 40 Bring- und Holverkehre sind damit als geringfügig zu bewerten.

Somit ist der Mehrverkehr von rd. 4 Prozent in Relation zum bereits vorhandenen Verkehr lärmtechnisch geringfügig und damit für die planerische Abwägung irrelevant, da durch das Vorhaben keine relevante Verschlechterung der Lärmsituation in der Umgebung hervorgerufen wird.

C8 Entwässerung, Energie, Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Entwässerungskonzept für die Kindertagesstätte ist auf die bereits genehmigte Entwässerungsplanung der Seniorenresidenz abgestimmt und erfolgt im Trennsystem. Wie bereits im Konzept beschrieben, soll das Schmutzwasser über eine Hebeanlage gemeinsam mit dem Schmutzwasser der Seniorenresidenz in den Schmutzwasserkanal in der „Rockwinkeler Landstraße“ entwässern. Am Schacht 20313 auf dem Grundstück der Seniorenresidenz befindet sich ein geeigneter Hausanschluss. Das gewerbliche Abwasser aus der Küche wird zuvor über einen Fettabscheider mit Schlammfang vorgereinigt.

Für die Versickerung und Einleitung des auf den Dachflächen der Kita anfallenden Niederschlagswassers und für die Versickerung des auf den Hof- und Verkehrsflächen der Kita anfallenden Niederschlagswassers wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Das auf den Hof- und Verkehrsflächen der Kita anfallende Niederschlagswasser soll über eine Versickerungsmulde bzw. über die Schulter und über Begleitgrün in das Grundwasser eingeleitet werden.

Die Entwässerungsleitungen des Gebäudes (Schmutz- und Regenwasser) werden im Trennsystem verlegt.

Regenentwässerung

Die Hauptdachflächen erhalten eine Entwässerung über Traufbleche, vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Titan-Zink. Der Anschluss an die bauseitige Grundleitung erfolgt durch

Standrohre. Zwischen Fallrohr und Sammelrinne werden ebenso wie in die Einlaufkästen, Laubsiebe eingebaut. Das anfallende Regenwasser wird über erdverlegte Grundleitungen in eine Versickerungsrigole mit Notüberlauf, der in den angrenzenden Blockdiekfleet eingeleitet wird, entwässert. Die Zuläufe zur Rigole werden jeweils über einen Absatzschacht (Sandfang) in die Rigole eingeleitet. Wege / Zufahrt werden mit Rasengittersteinen (Abflussbeiwert 0,15) verlegt und das Oberflächenwasser in die angrenzenden Grünflächen abgeleitet. Das Regenwasser der Zuwegung (nur Feuerwehr/Krankenwagen) wird in eine Mulde eingeleitet.

Die Grundwasserneubildung, Versickerung und Verdunstung werden zum großen Teil über die festgesetzten privaten Grünflächen gewährleistet. Die gepflasterten Wegeflächen sind in versickerungsfähigem Pflaster (Verbundsteine mit Sickerfugen oder Drainsteine) geplant. In Verbindung mit dem Baumschutz teilweise auch wasser- und luftdurchlässig ausgeführt. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die Flachdachflächen werden als Gründach ausgeführt. Das Gründach leistet einen Beitrag für das Mikroklima im Quartier und kompensiert zu einem Teil die Neuversiegelung auf dem Grundstück. Gleichzeitig dient es der Retention des anfallenden Niederschlagswassers. Ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 ist im Genehmigungsverfahren zu führen.

Energiekonzept

Die Versorgung mit Wärme und Strom ist für die Kita über den Anschluss an das vorhandene Blockheizkraftwerk (BHKW) der Seniorenresidenz geplant. Das BHKW wird mit Biogas betrieben und wurde bereits in seiner Kapazität und Auslastung auf eine weitere Nutzung auf dem Gelände, wie eine Kita, ausgelegt. Auf den Dachflächen der Neubauten der Kita sind Photovoltaikanlagen (PV) zu errichten. Dabei wird die Errichtungspflicht von 70 Prozent der Dachflächen mit PV festgesetzt. Dies ist in der textlichen Festsetzung Nr. 9 geregelt. Der Umfang der PV-Errichtungspflicht wurde im vorliegenden Plan dahingehend ermittelt und bewertet, dass er auch mit Blick auf den vorhandenen Baumbestand technisch und wirtschaftlich durchführbar und auch verhältnismäßig ist, da etwa nicht mit erheblichen Verschattungen zu rechnen ist. Die Erforderlichkeit für die kommunale PV-Errichtungspflicht, gestützt auf § 9 Absatz 1 Nummer 23b) BauGB, ist gegeben, da der landesrechtliche Pflichtenkreis zur Aufdach-PV-Errichtungspflicht bei Neubauten mit privaten Vorhabenträgern erst für Bauanträge ausgelöst wird, die zeitlich nach dem 01.07.2025 bei der zuständigen Behörde eingehen (vgl. § 2 BremSolarG vom 02.05.2023, In Kraft getreten am 24.05.2023, BremGBI. 2023, Nr. 71, Seite 443). Weitere Regelungen zur Betreiberpflicht der Aufdach-PV-Anlage erfolgen im Durchführungsvertrag. Zudem wird die Kita im BEG-40 Gebäudestandard errichtet, was ebenfalls vertraglich vereinbart wird.

Ver- und Entsorgung

Anlieferung und Müllabfuhr

Zur Anlieferung der Kita besteht bei der Seniorenresidenz ein LKW-Wendeplatz, der genutzt werden kann. Kleine Anlieferungen mit einem Sprinter oder ähnliches können direkt bis zur Kita fahren.

Die Abfallentsorgung erfolgt ebenfalls wie bei der Seniorenresidenz. Zur Abfallentsorgung erfolgt die Bereitstellung der Behälter durch den Nutzer (Kita) direkt an der Rockwinkler Landstraße an der Zufahrt zur Seniorenresidenz. Entsprechender Platz ist dort vorhanden. Eine Befahrung bis zur Kindertagesstätte durch ein Müllfahrzeug ist damit nicht erforderlich.

Unterhaltungsweg Blockdiekfleet

Auf der östlichen Seite des Blockdiekfleets verläuft ein unbefestigter Unterhaltungsweg des Deichverbandes. Hierfür ist ein 4,00 m breiter Streifen gemessen ab Böschungsoberkante des Gewässers durchgängig befahrbar freizuhalten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

C9 Altlasten

In der Altlastenauskunft ist das Baugrundstück nicht als kontaminationsverdächtiger Standort geführt. Bisher sind keine altlastenrelevanten Vornutzungen bekannt geworden und es liegen keine Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen vor, sodass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist.

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit durch einen landwirtschaftlichen Betrieb (Hofstelle) gewerblich genutzt. Wegen der jetzt geplanten sehr sensiblen Nutzung „Kinderspielen“ müssen nach Beendigung der Baumaßnahmen auf den verbliebenen Freiflächen bzw. in Spielbereichen vorsorglich Beprobungen des Oberbodens nach Maßgabe der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durchgeführt werden, damit gewährleistet wird, dass ein gefahrloses Spielen erfolgen kann. Die Beprobungen müssen durch eine:n Sachverständige:n erfolgen, die:der über die erforderliche Sachkunde, Zuverlässigkeit und Ausstattung im Sinne des § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) verfügt.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in Böden im Rahmen des Bauvorhabens (einschließlich Bodenaushub) sind die Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten, bzw. bei externer Verwertung von Aushub oder Abbruchmaterialien die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln- der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in der jeweils aktuellen Fassung. Ab dem 01.08.2023 gilt diesbezüglich die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoff-Verordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung). Sollten sich Anhaltspunkte für Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers in der Vorbereitung oder Durchführung der Baumaßnahme ergeben, so ist dieses gemäß § 3 Absatz 1 Bremisches Bodenschutzgesetz (BremBodSchG) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Im Stadtgebiet ist generell mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die schadstoffhaltige Fremd Beimengungen enthalten können. Sofern bei Baugrunderkundungen oder Untergrundarbeiten künstliche Auffüllungen mit Fremd beimengungen wie z.B. Aschen oder Schlacken vorgefunden werden, ist vorsorglich eine Untersuchung vor allem auf Schwermetalle, Arsen und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) durchzuführen. Die Untersuchungen sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass im Oberboden die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen eingehalten werden.

C10 Vorbeugender Brandschutz

Es wurde im Rahmen der Vorbereitung bereits ein Brandschutznachweis für den Sonderbau Kita erstellt. Die postalische Anschrift der Kita wird an der Rockwinkeler Landstraße 153 liegen. Das Gebäude soll freistehend, zweigeschossig ausgeführt werden, ein Kellergeschoss ist nicht geplant. Das Gebäude wird in Holzrahmenbauweise mit innenliegender Dämmung errichtet und die Außenwände verklinkert. Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton, den oberen Abschluss bildet ein Dach aus einer Holzkonstruktion, die mit Dachpfannen eingedeckt wird. Das Gebäude stellt brandschutztechnisch eine Nutzungseinheit (NE) mit einer Netto-Raumfläche von insgesamt ca. 1.030 m² (EG + OG) dar.

Die Zufahrt zur Kita ist nach den Vorgaben einer Feuerwehruzufahrt auszuführen. Südlich des Gebäudes wird eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr von mind. 7,00 m x 12,00 m gemäß

Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (FwFIR) ausgewiesen, die über die private Zufahrt erreicht wird.

Aufgrund der geringen Rettungshöhe (< 8,0 m) genügt zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für die Personalräume im Obergeschoss die 4-teilige Steckleiter (§ 5 Absatz 1 Bremischer Landesbauordnung (BremLBO)). Hierfür wird unterhalb des Notausstiegs eine Aufstellfläche von mind. 2,00 m Breite und 3,00 m Tiefe (senkrecht zur Fassade) mittig zum anzuleitenden Fenstern dauerhaft freigehalten. Für die Gruppenräume ist der 2. Rettungsweg baulich über einen Laubengang mit Fluchttreppe vorgesehen. Ein Nachweis der Löschwassermenge ist ebenfalls erfolgt.

C11 Hinweise

Die Bestimmungen der Bremer Baumschutzverordnung und die bundesrechtlichen Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z. B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Auf der östlichen Seite des Blockdiekfleets verläuft ein unbefestigter Unterhaltungsweg des Deichverbandes. Ab Böschungsoberkante des Gewässers ist ein 4,00 m breiter Streifen durchgängig befahrbar freizuhalten.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Unter den Hinweisen wird zudem auf angewandte Rechtsvorschriften rein informatorisch verwiesen.

D Prüfung von Umweltbelangen

Wie unter Abschnitt B2 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, Nummer 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. Daher werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt und erläutert. Folgende Unterlagen wurden zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen. Diese wurden im Rahmen der Auslegung zur Einsicht bereitgelegt:

- ÖbVi Schaefer: Baumkataster (Stand 12.07.2021)
- Sachverständigenbüros, Baumsachverständige Hüls Büro Arbokat, Baumkartierung (Stand 27.01.2022)
- Verkehrs- und Regionalplanung GmbH: Verkehrsgutachterliche Stellungnahme (Stand März 2022, Ergänzung März 2024)
- Ingenieurbüro Ulrich Brüggewirth: Entwässerungskonzept (Stand Oktober 2021, aktualisiert Mai 2022)

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 , Nummer 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 Oberneuland und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es besteht aus einer baumbestandenen Freifläche und weist keine Versiegelung auf. Das Landschafts- und Stadtbild wird im Norden und Osten durch Wohnbebauung (Garagen und Reihenhäuser), im Westen durch das Blockdiekfleet und dahinter weitere Wohnbebauung und im Süden durch die Seniorenresidenz Rockwinkele Landstraße 153 geprägt. Das Landschaftsprogramm Bremen (Lapro), ein einfacher Parlamentsbeschluss des Bremer Landtags, stellt im Ziel- und Maßnahmenkonzept für den westlichen Teil der öffentlichen Grünfläche entlang des Fleets „Grünflächen für die Erholung mit vielfältigen Biotopstrukturen“ dar. Im Rahmen des Konzepts „Erholung“ ist den Flächen im Plangebiet keine Funktion zugewiesen. Da durch das Vorhaben die Baumstrukturen im Wesentlichen erhalten bleiben, Ersatzpflanzungen auf dem gleichen Grundstück erfolgen und die Freiraumstrukturen sowohl hinsichtlich ihrer Gestaltqualität und Nutzbarkeit als auch durch neue Baumpflanzungen hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit verbessert werden, verursacht das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

b) Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich zwischen Siedlungsflächen mit sehr günstiger bioklimatischer Situation gemäß Klima-Informationssystem Bremen. Durch die geringe Grundfläche und niedrige Höhe des Vorhabens ist davon auszugehen, dass dieses nur geringe Auswirkungen auf die klimatische Situation haben wird. Eine relevante Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist daher kaum zu erwarten. Die Anforderungen an § 13 Klimaschutzgesetz wurden berücksichtigt.

c) Schutzgut Boden und Wasser

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei mittleren 4,2 m über Normalhöhenull (NHN).

Geologischer Untergrund und Baugrundinformation

Die natürlichen sandigen Sedimente weisen in den oberen Dezimetern humose Komponenten auf, die auf Bodenbildungsprozesse zurückzuführen sind (Mutterboden). Es schließen sich holozäne fluviatile Mittelsande mit geringem Feinsandanteil an. Im Liegenden lagern nicht bindige Mittel- bis Grobsande. Die sandigen Sedimente sind den Sandflächen der We-serniederterrasse zuzuordnen. Die ausgedehnten Ablagerungsflächen wurden nicht vom Hochwasser erreicht und somit nicht mit Auelehm überschlickt. Das Grundwasser kann hier, je nach Grundwasserneubildung, oberflächennah anzutreffen sein. Die Terrassensande reichen bis in eine Tiefe von etwa 30 m unter Gelände. Die Basis der pleistozänen Sande ist nicht durch Bohrungen dokumentiert, so dass Tiefenlage aus dem 3D-Modell Bremen ermittelt wurde. Es schließen sich die Lauenburger Schichten an, die im angefragten Gebiet überwiegend feinsandig ausgeprägt sind. Die Beckensedimente setzten sich bis in etwa 60 m unter Gelände fort, bevor die tonig-schluffigen Einheiten des Tertiär das obere Grundwasserstockwerk abschließen (3D-Modell Bremen).

Baugrundinformation

Nichtbindige Bodenarten wie Mittel-/ Grobsande lagern über nichtbindigen Feinsanden, so dass sich eine mittlere bis gute Tragfähigkeit des Untergrundes ergibt. Gründungen aller Art sind bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich.

Grundwasser

Das Grundwasser steht frei bei etwa 2,2 m über Normalhöhenull [max.: 2,8; min.: 2,1] an. Der Flurabstand kann mit mittleren 1,6 m angegeben werden. Das Grundwasser fließt in nordnordwestliche Richtung mit einem mittleren Gefälle (0,05 % bis 0,5 %). Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen können abweichende Grundwasserstandshöhen auftreten (Stichtagsmessungen, Herbst 2011; Zelle 3495800; 5882600 GK3, EPSG 31467). Bei starker Grundwasserneubildung, wie z. B. Starkregenereignissen oder langanhaltenden Regenfällen, kann es sein, dass sich Schichtwasser auf den geringdurchlässigen Schichten bildet und zu Staunässe (Schichtenwasser) führt.

Versickerungseignung

Die Abschätzung der Versickerungseignung des Untergrundes erfolgt anhand der Beurteilung der Durchlässigkeit der abgelagerten Schichten in den oberen 5,00 m unter Geländeoberkante und des Flurabstandes (mind. 1,00 m Filterstrecke). Der Untergrund weist einen ausreichenden Flurabstand auf und auch die Durchlässigkeit der Sedimente lässt eine flächenhafte Versickerung von Oberflächenwasser zu ($10^{-6} \text{ m/s} < k_f < 10^{-3} \text{ m/s}$). Insgesamt ist der Untergrund daher als zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet einzustufen.

Schutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Der Standort befindet sich nicht innerhalb des Einzugsgebietes von Trinkwassererfassungen.

Salzstrukturen im Untergrund

Der Standort befindet sich außerhalb des Bereichs tiefliegender Salzstrukturen mit wasserreaktiven Gesteinen.

Grundwasserchemie

Die Daten zur Grundwasserchemie weisen auf Grundwasser hin, dass nach DIN 4030-2 als „schwach bis mäßig betonangreifend“ einzustufen (XA1/A2) ist (pH: 5,5; Sulfate: ~ 100 mg/l; Magnesium: 5-10 mg/l; Calcium: 25-50 mg/l; Ammonium: < 1 mg/l; Chloride: 50-100 mg/l; Gesamteisen: < 5 mg/l; freie, aggressive Kohlensäure, keine Angaben möglich; (Einstufung nach: Geochemische Kartierung Bremen, 1993 und Baugrundkarte 1980).

Nutzungshinweise zur oberflächennahen Geothermie

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich. 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.

d) Schutzgut Pflanzen

Von den 16 Bäumen im Plangebiet müssen aufgrund der Baumaßnahme vier Bäume gefällt werden, zwei nicht nach der Bremer Baumschutzverordnung geschützte Bäume (Steil-Eiche und Weiss-Sandbirke) sowie zwei geschützte Bäume (Kastanie und Nussbaum). Als Ersatzpflanzungen sind vier Eichen und eine Linde (HST,3xv mDb, STU 18- 20) im Plangebiet vorgesehen (s. o. C6).

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Von den 16 Bäumen sind 15 Bäume gemäß Bremer Baumschutzverordnung geschützt, sechs Bäume wurden als geschwächt kartiert. Damit bleibt der Schutzstatus zunächst bestehen; nicht geschützt ist gemäß § 1 Absatz 3, Nummer 4 Baumschutzverordnung nur ein „abgestorbener“ Baum. Bei drei der geschwächten Bäume ist eine Totholzeseitigung durchzuführen und bei zwei Bäumen das Lichtraumprofil herzustellen. Konkrete Regelungen dazu erfolgen im Durchführungsvertrag.

Bevor geschützte Bäume gefällt werden, ist eine Baumbestandsuntersuchung mit einer faunistischen Vor-Ort-Kontrolle mit Fokussierung auf mögliche Höhlen oder dauerhafte Lebensstätten von baumbewohnenden Fledermäusen und Brutvögeln vorzunehmen.

Die Bestimmungen der Bremer Baumschutzverordnung und die bundesrechtlichen Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen unberührt (siehe der informatorische Hinweis auf der Planurkunde). Ausnahmen und Befreiungen, z. B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

f) Schutzgut Mensch

Immissionsschutz

Gemäß § 1 Absatz 6, Nummer 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne als ein Abwägungsbelang insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Schallimmissionen aus der nahe gelegenen Autobahn sowie aus dem motorisierten Straßenverkehr der Rockwinkeler Landstraße ein. Vor diesem Hintergrund wurden die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet betrachtet.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

g) Klimaschutz / Energieeinsparung

Die Wärmeversorgung des Gebäudes, das im Rahmen der vertragsrechtlichen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag im BEG-40 Standard hergestellt wird, erfolgt über den Anschluss an das vorhandene BHKW der Seniorenresidenz.

Die elektrische Energie wird mittels einer PV-Anlage erzeugt. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine textliche Festsetzung.

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

Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind ebenfalls von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Absatz 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

2. Genderprüfung

Die geplante Kita richtet sich gleichermaßen an alle Geschlechter, so dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Die mit dem Vorhaben entstehende Kinderbetreuung in fußläufiger Entfernung zu den umliegenden Unternehmen und den umgebenden Wohngebieten fördert die Alltagsqualität des Ortsteiles und damit die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW Stadtplanung,

Büroinhaber

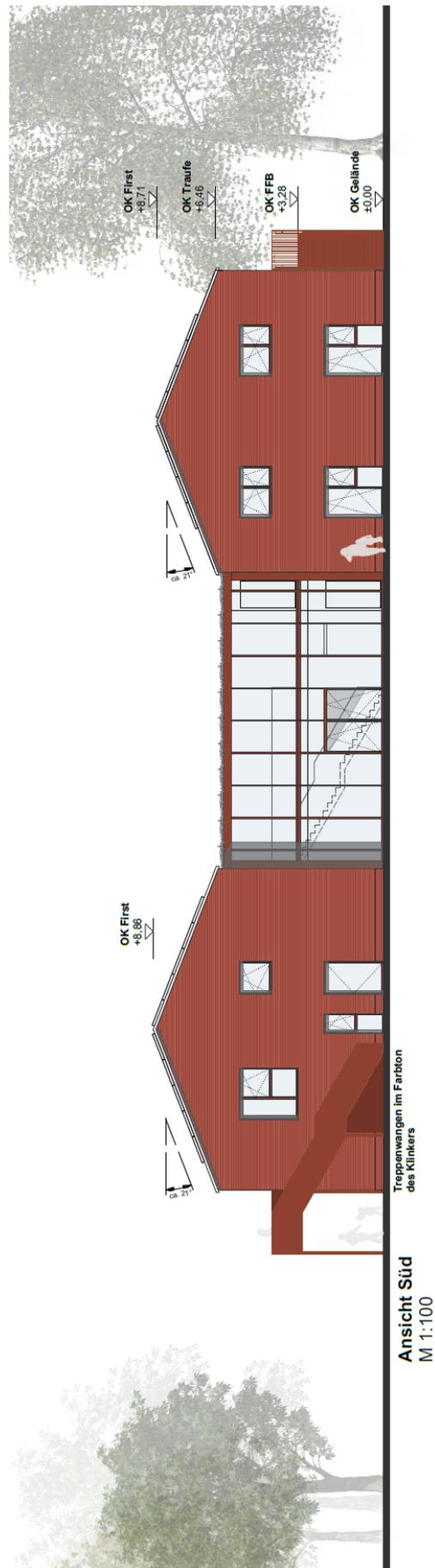
Bremen, 16.01.2025

Für die Vorhabenträgerin:

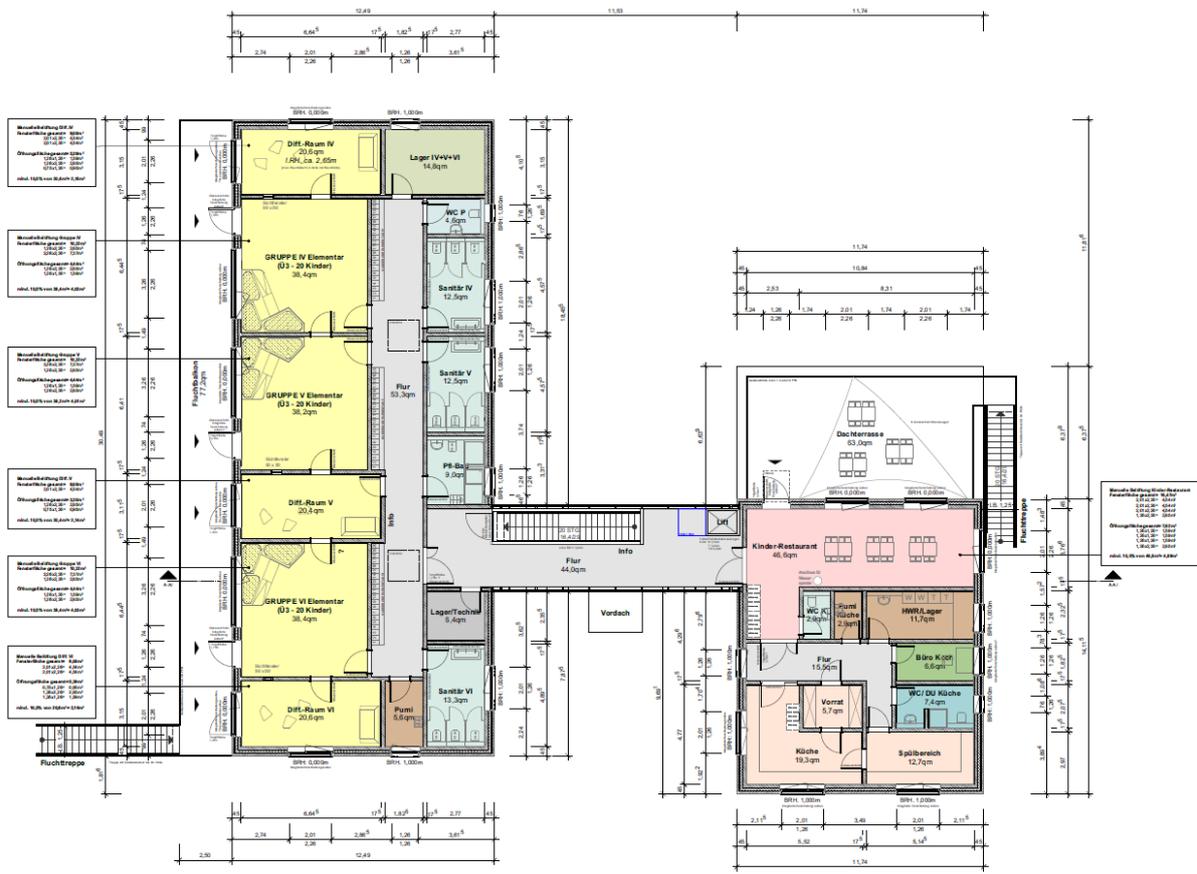
Specht Familienholding GmbH & Co. KG

Bremen, 16.01.2025

Anlagen (nur informativ)



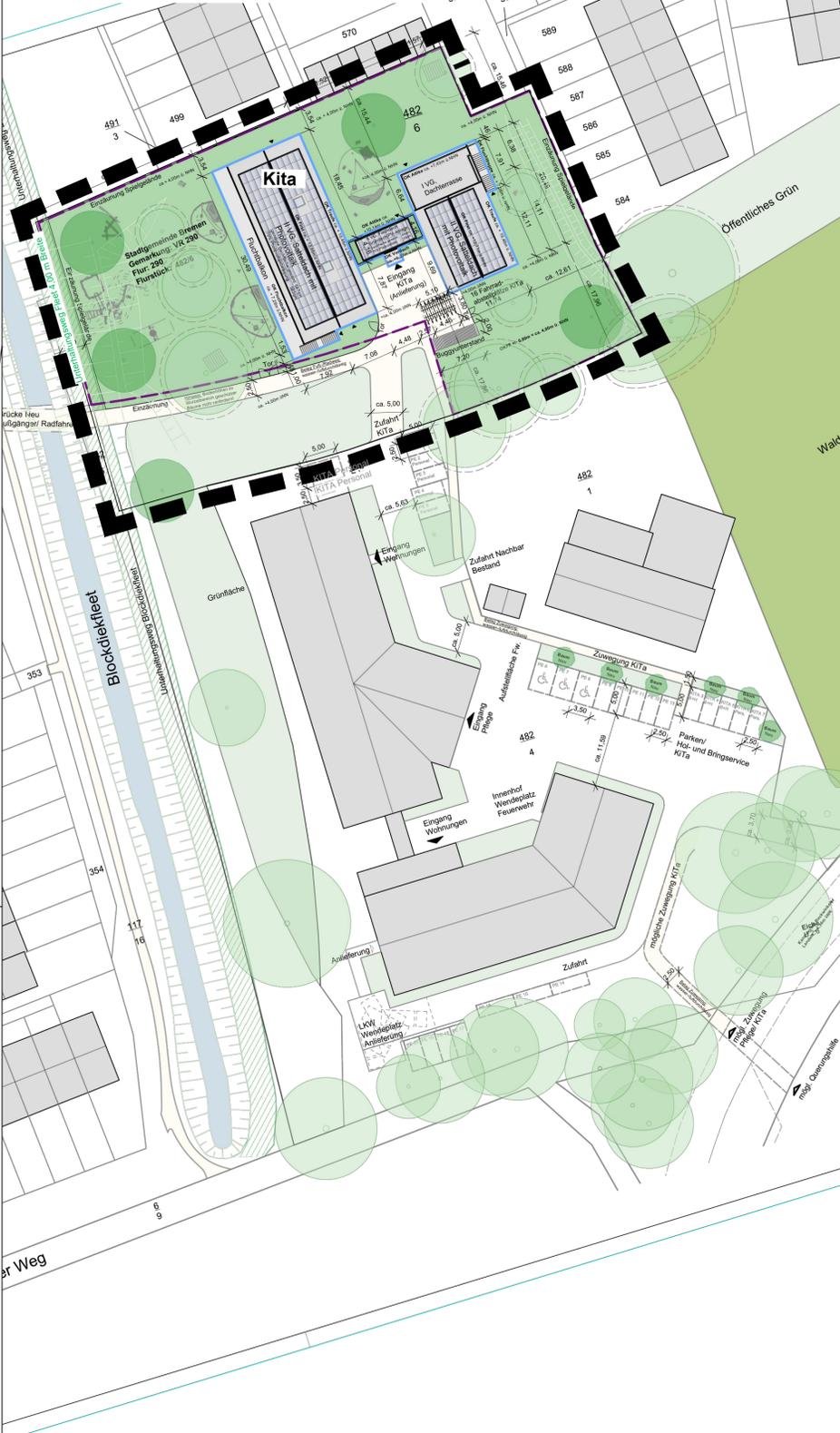
Ansicht (Specht Familienholding GmbH & Co. KG, Stand 30.06.2022)



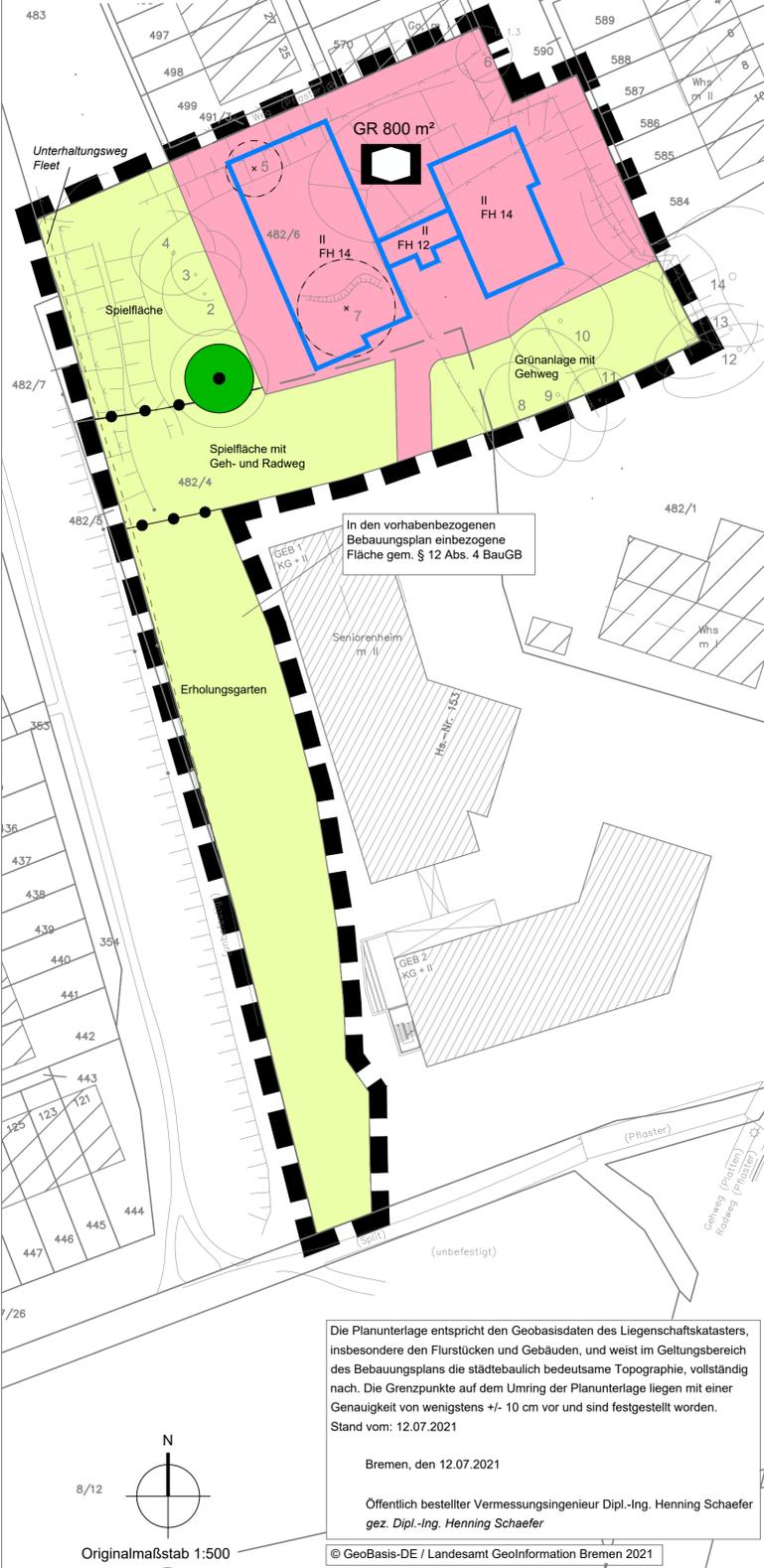
GRUNDRISS OBERGESCHOSS
M 1:100

Grundriss Obergeschoss (Specht Familienholding GmbH & Co. KG, Stand 12.05.2022)

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Kindertagesstätte (Kita) festgesetzt mit der Maßgabe, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Kita) sind Einrichtungen und Gebäude für Kinderkrippen und Kindergärten mit Außenspielanlagen auf der privaten Grünfläche zulässig.
- Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Kita) beträgt die maximale Grundfläche 800 m² für eine Kita und bauliche Anlagen, die für den Betrieb der Kita erforderlich sind. Für Zufahrten, Fahrradabstellplätze, befestigte Freiflächen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine Überschreitung der in Satz 1 festgesetzten maximalen Grundfläche der Gemeinbedarfsfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig.
- Auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.
- In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Kita) ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe (FH) für untergeordnete technische Aufbauten wie etwa Dach- und Technikaufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 2 m zulässig. Die Treppenausstiege müssen einen Abstand von 0,8 m, die übrigen Aufbauten und Anlagen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten. Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).
- Festsetzungen zum Schallschutz
Im Plangebiet ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen infolge von Verkehrslärm tagsüber mit Beurteilungspegeln von 55 bis 60 dB(A) zu rechnen. Aus Gründen des Schallschutzes ist Folgendes zu gewährleisten:
7.1 In den Aufenthaltsräumen der Kindertagesstätte ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung oder gleichwertige Vorkehrungen, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass der Mittelwertpegel von maximal 35 dB(A) tagsüber innen bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8.1 Innerhalb der privaten Grünflächen sind insgesamt fünf großkronige standortheimische Laubbäume der Arten: Eiche (Quercus robur/Quercus petraea) und Linde (Tilia cordata oder Tilia x intermedia 'Pallida') der Qualität 16-18cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche, zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
8.2 Im Kronentraufbereich von geschützten Bäumen nach der Bremer Baumschutzverordnung zuzüglich 1,50 m Wurzelschutzbereich können Versiegelungen und Fundamente nur zugelassen werden, wenn besondere Vorkehrungen zum Wurzelschutz getroffen werden.
- Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Kita) sind auf mindestens 70 % der Dachflächen von Neubauten Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) nach dem Stand der Technik zu errichten. Bei den Dachflächen nach Satz 1 sind die Flächen für haustechnische Anlagen, Dachausstiege und Wartungsflächen nicht mitzurechnen.

HINWEISE

Die Bestimmungen der Bremer Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen
Auf der östlichen Seite des Blockdieffleetes verläuft ein unbefestigter Unterhaltungsweg des Deichverbandes. Ab Böschungsoberkante des Gewässers ist ein 4,00 m breiter Streifen durchgängig befahrbar freizuhalten. Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Bremsche Landesbauordnung (BremLBO)
Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung)

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 161 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) in Bremen-Oberneuland an der Rockwinkeler Landstraße, westlich An Kaemenas Hof und rückwärtig des Lisel-Oppel-Weges

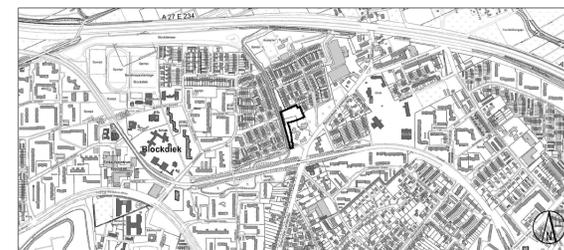
(Bearbeitungsstand: 05.04.2024)

Für Entwurf und Aufstellung: BPW Stadtplanung
Baumgart Lemke Schlegelmilch
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Bremen, den

Vorhabenträgerin: Specht Familienholding GmbH & Co. KG
Konsul-Smidt-Str. 12
28217 Bremen

Bremen, den



ÜBERSICHTSPLAN

Der Plan hat bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Im Auftrag

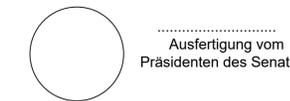
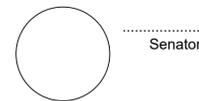
Der Plan hat im Ortsamt Oberneuland vom bis öffentlich ausgelegen.

Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am



Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Planung: Kaal
Bearbeitet: Heppner (BPW Stadtplanung)
18.08.2022 (6.A. / TÖB)
05.04.2024 (Ä.n.ö.A.)
Verfahren: Brünjes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 161

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Grundstück
- Baugrenzen
- Neubau Kita
- Bestand Umgebung
- Zufahrt/Parken
- Fuß-/Radweg
- Grünflächen
- Unterhaltungsweg
- Blockdieffleet
- Baum Bestand
- Baum entfernen
- Baum neupflanzen

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
 - Sozialen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 - GR 800 m² Maximale Grundfläche
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH 14 Maximale Firsthöhe der Gebäude in Metern über Normalhöhennull
- BAUGRENZEN
 - Baugrenze
- GRÜNFLÄCHEN
 - Private Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
 - Erhalt von Bäumen
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 - Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der privaten Grünflächen, Abgrenzung der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
 - geschützter Baum nach Bremer Baumschutzverordnung
 - zu fallender Baum mit Baumnummer, geschützter Baum nach Bremer Baumschutzverordnung
 - Unterhaltungsweg Fleet