

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 19. Oktober 2021**

**Bebauungsplan 2527
für ein Gebiet in Bremen-Mahndorf zwischen Ortwich, Hermann-Osterloh-Straße,
Oberurseler Straße, Hügelstraße und Am Grundberg
(Bearbeitungsstand: 08.10.2020)**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2527 (Bearbeitungsstand: 08.10.2020) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 30.09.2021 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung einschließlich Anlagen an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2527 für ein Gebiet in Bremen-Mahndorf zwischen Ortwich, Hermann-Osterloh-Straße, Oberurseler Straße, Hügelstraße und Am Grundberg (Bearbeitungsstand: 08.10.2020) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.

Bericht der Deputation
für
Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

Bebauungsplan 2527

für ein Gebiet in Bremen-Mahndorf zwischen Ortwich, Hermann-Osterloh-Straße, Oberurseler Straße, Hügelstraße und Am Grundberg

(Bearbeitungsstand: 08.10.2020)

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2527 (Bearbeitungsstand: 08.10.2020) und die Begründung zum Bebauungsplan vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 3. Dezember 2020 beschlossen, dass für ein Plangebiet in Bremen-Mahndorf zwischen Ortwich, Hermann-Osterloh-Straße, Oberurseler Straße, Hügelstraße und Am Grundberg der Bebauungsplan 2527 aufgestellt werden soll. Dieser Beschluss ist am 16. Januar 2021 amtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan 2527 ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden. 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 2527 ist am 2. Juli 2020 vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2527 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das

Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2527 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 3. Dezember 2020 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2527 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 26. Januar 2021 bis 9. März 2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegt.

Als zusätzliche Öffentlichkeitsbeteiligung konnten der Planentwurf und die Begründung sowie die nach Einschätzung der Stadtgemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB über das Internet abgerufen werden. Zudem bestand Gelegenheit, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

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

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Anpassungen / Ergänzungen der Begründung geführt haben. Die Anpassungen dienen der Präzisierung und haben lediglich redaktionellen Charakter. Der Planentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung nicht geändert.

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

5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung aufgeführt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Fachausschuss „Bau, Klimaschutz und Verkehr“ des Beirates Hemelingen hat sich in seiner Sitzung am 4. August 2020 u.a. mit dem B-Planverfahren befasst und dem Verfahren einstimmig zugestimmt. Dabei wurden Anregungen zum Umfang der Fahrradabstellmöglichkeiten sowie zur Dachbegrünung und Solar-Nutzung gegeben, die in die Planung eingeflossen sind.

Dem Ortsamt Hemelingen 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 Bebauungsplan 2527 für ein Gebiet in Bremen-Mahndorf zwischen Ortwich, Hermann-Osterloh-Straße, Oberurseler Straße, Hügelstraße und Am Grundberg (Bearbeitungsstand: 08.10.2020) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Begründung **(aktualisierte Fassung)**

zum Bebauungsplan 2527

für ein Gebiet in Bremen-Mahndorf zwischen Ortwich, Hermann-Osterloh-Straße, Oberurseler Straße, Hügelstraße und Am Grundberg

(Bearbeitungsstand: 08. Oktober 2020)

A) Plangebiet

Das rund 1,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Mahndorf, am östlichen Ende der Straße Ortwich. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Grundstücke der Hügelstraße 20, 22, 24 und 26 sowie Teile der Oberurseler Straße.
- im Osten durch den Gebäudekomplex Idsteiner Straße 1 bis 7
- im Westen durch die Grundstücke Am Grundberg 3, 5, 7, 9, 15, 17, 19 und 21
- im Norden durch den Wendehammer der Straße Ortwich und den Geh- und Radweg in Richtung Idsteiner Straße / Hermann-Osterloh-Straße

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Derzeit wird die Fläche durch das Kinder- und Familienzentrum Arbergen sowie einen angrenzenden Spielplatz genutzt. Die Fläche ist mit zum Teil geschützten Bäumen bestanden und wird durch einen durch die Öffentlichkeit stark genutzten Weg durchzogen.

2. Geltendes Planungsrecht

Bei der Fläche handelt es sich um einen im Bebauungsplan 798 festgesetzten öffentlichen Spielplatz (Bauspielplatz). Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche mit zu sichernden Grünfunktionen und einem besonderen Planungserfordernis (Grünschraffur) dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der geringen Flächengröße, der Zulässigkeit von Kinder- und Familienzentren (KuFZ) in einem Wohngebiet und

der lediglich örtlichen Funktion des KuFZ nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



(Quelle: Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen, Bekanntmachung vom 04.12.2014)

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Im Stadtteil Hemelingen fehlten 2016/2017 rund 500 Betreuungsplätze für U3 und Ü3 Kinder. Auch im Ortsteil Mahndorf fehlen KiTa Plätze. Der Bremer Senat hat daraufhin ein Mobilbauprogramm aufgelegt, welches übergangsweise diesen Bedarf decken soll. 60 neue Plätze wurden 2017 übergangsweise an der Grundschule Mahndorf als temporäre Container-KiTa in diesem Programm errichtet. Diese gehören organisatorisch zum KuFZ Arbergen und sollen nunmehr mit dem Hauptstandort des KuFZ vereint werden. Der bestehende Standort des KuFZ Arbergen (der Name des KuFZ ist irreführend, da es nicht im Ortsteil Arbergen, sondern direkt an der Ortsteilgrenze in Mahndorf liegt) beherbergt in einem alten „Spielhaus“ bis zu 60 Kinder.

Es wurde eine Machbarkeitsuntersuchung zur Lage eines Neubaus erstellt; diese sah drei verschiedene Standorte (westlich und südlich des bestehenden Gebäudes jeweils unter Erhalt des Altbaus und einen kompletten Ersatzneubau) vor. Die Variante westlich des Altbaus wurde aufgrund der Vielzahl an überplanten Bäumen verworfen. Aus dem Stadtteil bzw. den beiden betroffenen Ortsteilen Arbergen und Mahndorf kam vermehrt der Wunsch, die gewachsene Nutzung des „Spielhauses“ zu erhalten und nachhaltig zu nutzen. Diese Variante wurde in einer vorangegangenen Machbarkeitsstudie für umsetzungsfähig erachtet und die Variante des Ersatzneubaus ebenfalls verworfen. Daher wird für die Errichtung des KuFZ ein Neubau unter Erhalt der Altbausubstanz favorisiert.

Das Leitkonzept des KuFZ Arbergen setzt weitgehend auf autofreie Hol- und Bringverkehre. Dies wird mit den jeweiligen Betroffenen intensiv erörtert (dauerhafte Beteiligung der Eltern durch die KuFZ). Die Kinder werden vorrangig mit dem Rad oder zu Fuß zur Kita begleitet, daher ist eine vorhabenbedingte Verkehrszunahme nur im geringen Maße zu erwarten.

Der Bebauungsplan dient vorrangig der Errichtung eines Neubaus des Kinder- und Familienzentrums (KuFZ). Dieser Neubau wird räumlich eng mit dem bestehenden Gebäude (Altbau) des Kinder- und Familienzentrums entstehen und somit den erforderlichen Flächenbedarf minimieren. Der Altbau wird Teile des KuFZ beherbergen, so dass im Neubau der reine KiTa Betrieb samt Küche und Verwaltung unterbracht werden kann. Ziel des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung eines Kinder- und Familienzentrums (KuFZ) und die Sicherung des angrenzenden öffentlichen Spielplatzes.

4. Planverfahren

Aufgrund der geringen Flächengröße der Gemeinbedarfsfläche von rund 6.400 Quadratmetern wird der Schwellenwert von 20.000 Quadratmetern der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) deutlich unterschritten. Durch die Überplanung größtenteils bebauter bzw. bereits in Anspruch genommener Flächen und durch die städtebaulich integrierte Lage erfolgt daher die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenwicklung“ nach § 13 a BauGB.

Rund 2/3 der Fläche besteht aus einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz), welche lediglich im Bestand gesichert wird. Die restliche Fläche wird planungsrechtlich der heutigen Nutzung als KuFZ angepasst.

Auch liegen die weiteren Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB vor: Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Kinder- und Familienzentrum begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass nach Maßgabe von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind. Auch waren bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu beachten.

C) Planinhalt

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zeichnerische Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Familienzentrum“ wird ergänzt um die textliche Festsetzung Nr. 2, dass innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit o.g. Zweckbestimmung „Einrichtungen und Gebäude für soziale und kulturelle Veranstaltungen, Kindertagesstätten sowie Bildungseinrichtungen (Kinder- und Familienzentrum) zulässig“ sind und sichert, dass keine artfremden Nutzungen entstehen können. So können zukünftig auch unabhängig von dem Kinder- und Familienzentrum weitere öffentliche Nutzungen im sozialen und kulturellen Bereich auf der Fläche stattfinden.

Des Weiteren wird mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Spielplatz die vorhandene Grünanlage für einen uneingeschränkten Nutzerkreis geschaffen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die minimal erforderlichen Flächen, jedoch unter der Voraussetzung, dass der Altbau im Fall einer Sanierung bzw. eines Ersatzneubaus einen gewissen baulichen Spielraum hat. Es wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, stattdessen wird die Baugrenze so festgesetzt, dass ein vollständig überbaubares Baufeld entsteht; es wird hier also nach Maßgabe von § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt. Der Neubau des KuFZ wird innerhalb der unter C2 beschriebenen Baugrenzen entstehen. Die maximal entstehende, faktische GRZ beträgt bei vollständiger Überbauung des Baufeldes 0,35.

2. Baugrenzen, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzeption sieht einen hinter dem derzeitigen Gebäude des KuFZ zu errichtenden Neubautrakt vor. Für die Hauptnutzung, bestehend aus dem Alt- und Neubau, wird eine Bauzone begrenzt durch Baugrenzen festgesetzt. Die Bauweise wird nach Maßgabe von § 22 Abs. 1 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Weiterhin sind Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Hier sollen unter anderem Unterstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Fahrräder sowie für den Müll in einem festen Gebäude geschaffen werden. Zudem wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt (siehe nachfolgend C 3). Garagen sollen nicht realisiert werden können und sind nach der Textlichen Festsetzung Nr. 4 im gesamten Gebiet nicht zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 11,50 m festgesetzt. Dieser Wert bezieht sich auf den Bezugspunkt eines eingemessenen Kanaldeckels außerhalb des Plangebietes. Der Kanaldeckel befindet sich in der öffentlichen Verkehrsfläche Ortisch (textliche Festsetzung Nr. 5). Diese festgesetzte Höhe kann im

Einzelfall durch technische Aufbauten, Treppenausstiegen sowie Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu einem Meter überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 7). Hiermit wird den technischen Anforderungen Rechnung getragen.

Zudem trägt die zulässige Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch Balkone und Loggien bzw. um bis zu 4 m durch Terrassen dem Konzept der KiTa Rechnung. Hier soll eine kindgerechte Verbindung zwischen dem Innen- und Außenraum ermöglicht werden und der Bezug zum Außenraum erhöht werden.

3. Erschließung, Stellplätze

Das Plangebiet wird über den bestehenden Wendehammer des Ortswisch aus Norden erschlossen. Hier werden neben der fußläufigen Zugänglichkeit auch die Zufahrt der Stellplatzanlage geschaffen. Bei rund 120 Kindern bzw. Betreuungsplätzen und der notwendigen Stellplatzpflicht nach Stellplatzortsgesetz von einem Stellplatz je 30 Kinder sind für das Vorhaben vier bis fünf Stellplätze notwendig. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür werden geschaffen und die Anforderungen des Stellplatzortsgesetzes werden eingehalten. Zudem wird im Bebauungsplan (Textliche Festsetzung Nr. 4.2) festgesetzt, dass die Zahl der Fahrradabstellplätze abweichend vom Stellplatzortsgesetz nicht ein Fahrradabstellplatz je 15 Kinder, sondern ein Fahrradabstellplatz je 5 Kinder beträgt. Damit wird das Ziel der Stadtgemeinde Bremen, den Fahrradverkehr zu fördern, unterstützt.

Aufgrund des Leitkonzeptes des KuFZ Arbergen, welches weitgehend autofreie Hol- und Bringverkehre vorsieht und dies auch mit den jeweiligen Betroffenen intensiv erörtert (dauerhafte Beteiligung der Eltern durch das KuFZ), ist eine vorhabenbedingte Verkehrszunahme nur in geringem Maße zu erwarten. Für die Hol- und Bringverkehre sind jedoch, unabhängig von dem vorstehenden Konzept und von anderen, nachfolgend näher aufgeführten Kompensationsangeboten, Flächen nachzuweisen.

Es ist generell davon auszugehen, dass zwischen 10 % und 25 % aller Kinder in Einrichtungen einer Kindertagesstätte, oder wie hier einer ähnlichen Einrichtung in Form eines Kinder- und Familienzentrums mit dem Kfz geholt und gebracht werden. Für je 4 dieser Kinder ist daher ein öffentlicher Kurzzeitstellplatz sinnvoll. Da es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben eines Kinder- und Familienzentrums (KuFZ) um eine Bestandserweiterung handelt und das Leitkonzept des KuFZ sich mit der Thematik Autoverkehr konkret auseinandersetzt, wird hier der untere Wert der mit dem Kfz zu bringenden und holenden Kinder angesetzt. Bei geplant 120 Kindern an diesem Standort würden bei einer Annahme von 10% in absoluten Zahlen 12 Kinder mit dem Kfz geholt und gebracht werden. Da für je 4 Kinder ein Kurzzeitstellplatz vorzuhalten ist, wären bei 12 Kindern 3 Kurzzeitstellplätze im öffentlichen Raum nachzuweisen.

Da der Wendehammer am Ende des Ortswisch generell von dauerhaft parkenden Autos freizuhalten ist, kann in diesem Bereich der Hol- und Bringverkehr abgewickelt werden.

Die o.g. Festsetzung von Fahrradabstellplätzen (Verdreifachung der Anforderung des Stellplatzortsgesetzes als zulässige Abweichung) zielt in die Richtung des sich wandelnden Verkehrs. Dies wird zudem unterstrichen durch die im Juli 2020 erfolgte Ausweisung der Straße „Ortwisch“ zu einer Fahrradstraße (vorrangiger Fahrradverkehr, fortbestehender motorisierter Pkw-Verkehr) und der Festlegung der RadPremiumRoute durch den Ortswisch.

4. Dachflächen und Begrünung

Die Dächer sind mit einer Dachneigung vom maximal 15° herzustellen. Mit dieser Festsetzung wird die Pflicht zur Herstellung von begrünten Dächern im Sinne des Begrünungsortsgesetzes begründet.

5. Entwässerung

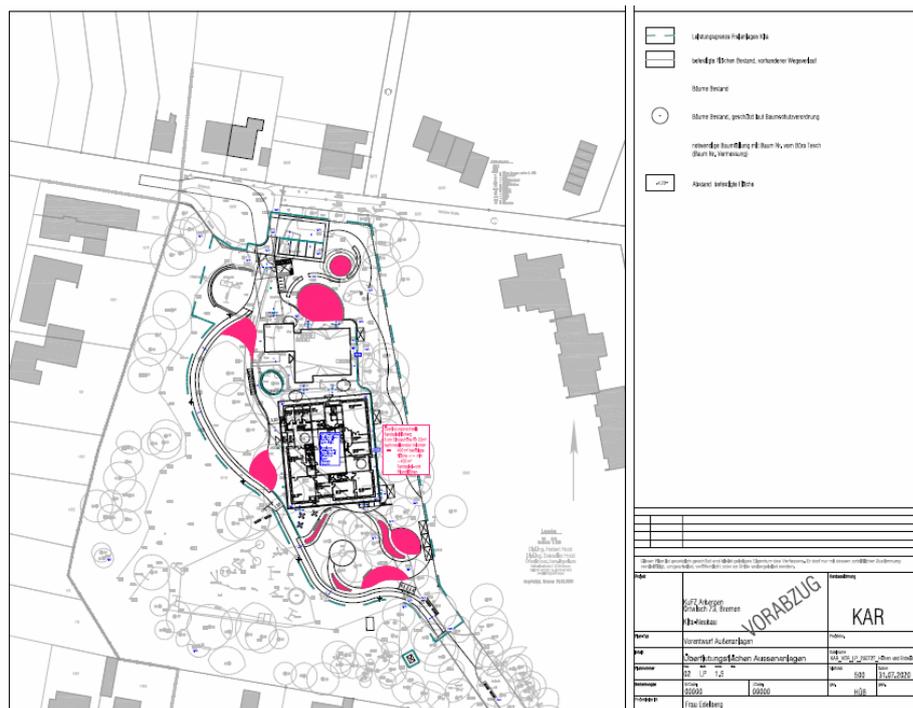
Schmutzwasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist über den im Ortswisch verlaufenden Schmutzwasserkanal sichergestellt. Hier befinden sich ausreichend Kapazitäten, um das einzuleitende Schmutzwasser aufzunehmen.

Niederschlagswasser

Für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser besteht eine Einleitungsmöglichkeit in einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal. Gemäß dem Bodengutachten ist der Boden nicht versickerungsfähig und kann die Niederschläge nicht aufnehmen. Aus diesem Grund werden die anfallenden Niederschlagsmengen in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal eingeleitet.

Die vorhandenen Spielflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden für die Starkregenvorsorge so ausgebildet, dass ein 30-jähriges Regenereignis vorgehalten und geregelt in den Niederschlagswasserkanal zugeführt werden kann. Hier wird ein ausreichendes und mit der Wasserbehörde abgestimmtes Rückstauvolumen von 20 m³ generiert. Die Umsetzung einer Dachbegrünung nach dem Begrünungsortsgesetz wird außerdem zu einer Reduzierung des Niederschlagswassers führen.



(Quelle: Übersicht der Rückstauflächen in den Spielplatzbereichen Horeis und Blatt, 2020)

6. Energieversorgung / Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Das Grundstück kann an das öffentliche Netz angeschlossen werden, der bestehende Baukörper ist bereits hier angeschlossen.

Die Nutzung von Solarenergie ist wirtschaftlich darstellbar. Die vorliegende Verschattung durch die bestehenden und geschützten Baumstrukturen hat zwar Auswirkungen auf den Wirkungsgrad der PV-Anlage, jedoch weist eine Berechnung zur Effizienz von Photovoltaikanlagen (PV Anlagen) eine Wirtschaftlichkeit nach. Da das Neubauvorhaben von der Stadtgemeinde Bremen errichtet wird, greifen hier die bremischen Baustandards für den öffentlichen Hochbau. Hier ist gewährleistet, dass bei öffentlichen Neubauvorhaben die Errichtung wirtschaftlich darstellbarer PV-Anlagen zwingend erforderlich ist. Dennoch wird die Textliche Festsetzung Nr. 11 aufgenommen, um auch für eine Modernisierung bzw. einem eventuellen Neubau des Altbestandes eine rechtliche Grundlage zur Forderung von PV-Anlagen zu schaffen.

7. Umweltbelange

Im Rahmen des oben unter B) 4. angewandten beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB als Verfahrenserleichterung abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des

Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt. Im Einzelnen wurden die Belange des Natur- und Baumschutzes sowie des Immissionsschutzes behandelt.

7.1 Schutzgut Pflanzen - Baumschutz

Das Plangebiet ist mit einer Vielzahl an Bäumen (104), darunter auch 46 nach der Bremischen Baumschutzverordnung geschützte Bäume, bewachsen. Hinzu kommen weitere Grün- und Gehölzbereiche. Die insgesamt 46 geschützten Bäume befinden sich mehrheitlich in der öffentlichen Grünfläche, 15 von ihnen befinden sich jedoch innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.



(Quelle: ökologische Bestandsaufnahme, Tesch, 2019)

Durch das Büro Tesch Landschafts- und Umweltplanung wurde eine Begutachtung der Fläche im Jahr 2019 durchgeführt. Hierbei wurden neben der reinen Bestandserfassung auch Hinweise zum Schutz der bestehenden und nicht durch die Baumaßnahmen tangierten Bäume gegeben.



(Quelle: Landschaftspflegerische Hinweise und Schutzmaßnahmen, Tesch, 2019)

In der weiteren Planung des KuFZ wurde das Büro Horeis und Blatt mit der Ausarbeitung der Freiraumplanung beauftragt. Nach der detaillierteren Planung sind 10 Bäume, darunter 6 geschützte Bäume, durch das geplante Gebäude und die erforderlichen Zu- und Abfahrten (auch für den Baustellenverkehr) tangiert. Dies betrifft die folgenden Bäume (geschützte Bäume sind unterstrichen):

Art
Stiel-Eiche (Nr. <u>62</u> , <u>73</u>)
Esche (Nr. <u>15</u>)
Hainbuche (Nr. <u>6</u> , 7, 63)
Kirsche (Nr. <u>9</u>)
Weißdorn (Nr. <u>10</u>)
Bergahorn (Nr. <u>16</u>)
Robinie (Nr. <u>17</u>)

Diese Bäume sind im Rahmen der nach Baumschutzverordnung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde mit der Neuanpflanzung von 6 Bäumen zu kompensieren. Die Standorte basieren auf dem Freiraumkonzept des KuFZ und sind zeichnerisch festgesetzt.



(Quelle: Baumfällplan und Darstellung zu erhaltender Bäume, Horeis und Blatt, 2020)

Entlang des bestehenden Weges über den Spielplatz befindet sich eine schützenswerte Baumgruppe bestehend aus Zürgelbaum, Esche, Stiel-Eiche (Baum Nr. 12 bis 14). Diese prägende Baumgruppe gilt es gesondert zu schützen. Daher werden ausgehend von diesem Bereich Baumschutzmaßnahmen Regulationsgegenstand dieser Planung. Insoweit werden die vorgenannten Bäume sowie die prägenden Bäume im direkten Umfeld der Gemeinbedarfsfläche als zu erhaltende Bäume im Plan (textliche Festsetzung Nr. 10.2) festgesetzt. Dies betrifft die folgenden Bäume:

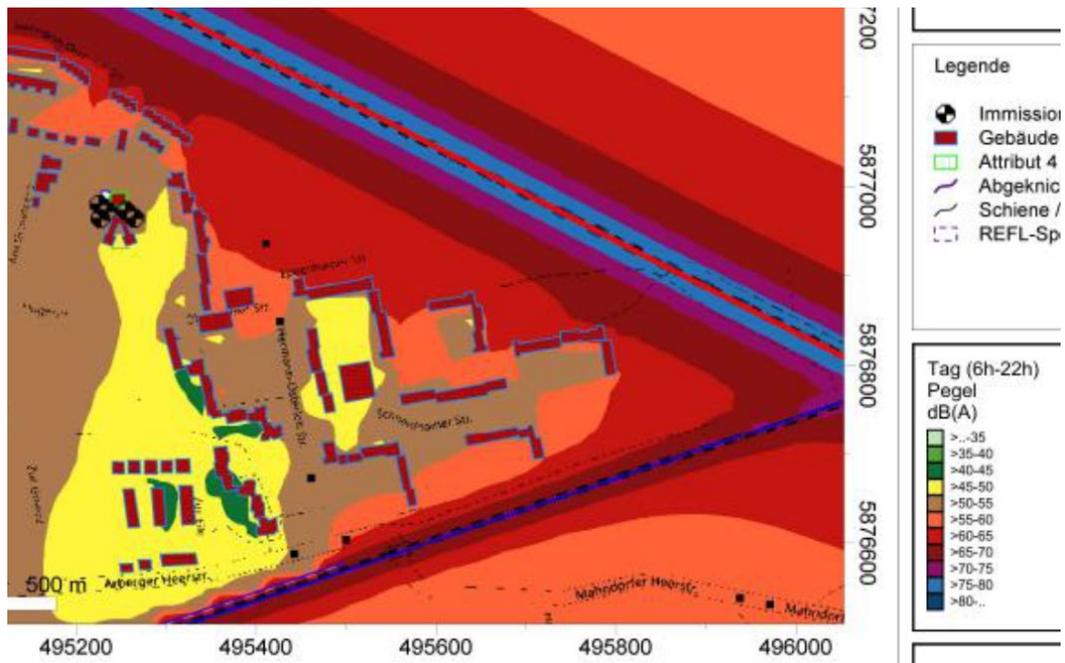
Art
Zürgelbaum (Nr. <u>12</u>)
Esche (Nr. <u>13</u>)
Stiel-Eiche (Nr. 14, 18, 59, 60, 61, 79, 82, 83)
Hainbuche (Nr. <u>75,95</u>)

Zusätzlich wird abweichend vom Stellplatzortsgesetz in der Textlichen Festsetzung Nr. 10.3 geregelt, dass außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen für je 5 Stellplätze zwei einheimische Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Festlegung des genauen Standortes erfolgt im Genehmigungsverfahren der zuständigen Behörde.

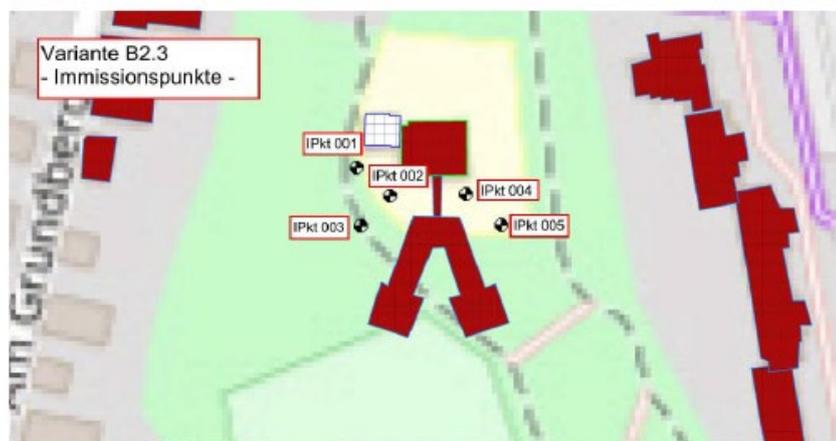
7.2. Lärm- / Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt Umgebungslärm ein: Das Plangebiet liegt im Einflussbereich zweier Bahnstrecken, zum einen der Bahnstrecke Wunstorf – Bremerhaven (nördlich des Plangebietes) und zum anderen der Strecke Kirchweyhe – Sagehorn (südlich des Plangebietes). Insbesondere von der Strecke Wunstorf – Bremerhaven gehen erhöhte Lärmimmissionen aus. Nach den allgemeinen Lärmkartierungen der Bahn liegt das Grundstück im Einflussbereich von 65 bis 70 dB(A). Da diese Werte nicht spezifisch auf das Grundstück und die Umgebung bezogen sind, sondern rechnerisch die Lärmbelastung auf den Streckenabschnitten darstellen, wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Untersuchung der grundstücksbezogenen Lärmimmissionen erstellt. Das Gutachten (April 2019) wurde vom Büro Krämer-Evers Bauphysik GmbH & Co. KG, Hasbergen erstellt. Die Berechnungen erfolgten anhand der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV) und wurden auch mit der DIN 18005 -1 Schallschutz im Städtebau (DIN 18005) abgeglichen. Beide Regelwerke sehen jedoch keine expliziten Werte für Schulen oder Kindergärten vor, so dass die jeweiligen Werte für ein Allgemeines Wohngebiet als maßgebend für die Bewertung der Ergebnisse herangezogen wurden. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die Lärmwerte nach 16. BImSchV und nach DIN 18005 auf den Freispielflächen unterschritten werden. Die umgebende Bebauung sorgt für ausreichenden Schallschutz, so dass die Immissionen durch die Bahnstrecke im Plangebiet deutlich niedriger sind als diese bei freier Schallausbreitung wären.

Es wurden zwei Varianten aus der Machbarkeitsuntersuchung schalltechnisch untersucht. Die Variante A zeigt an den Immissionspunkten (IPkt) 6, 9 und 11 Spitzenwerte von 50 dB(A), die Variante B2.3 an den IPkt. 3, 4 und 5 jeweils 51 dB(A) auf. Damit sind die Werte nach DIN 18005 (max. 55 dB(A)) und 16. BImSchV (max. 59 dB(A)) eingehalten und es bedarf keiner schalltechnischen Maßnahmen zur Reduzierung des Außenlärmpegels auf der Freispielfläche.



Anlage A.3 Übersicht Immissionspunkte



Im Übrigen wurde der durch das Planvorhaben induzierte Verkehr unter C. 3. (Erschließung, Stellplätze) prognostiziert und im Immissionsschutzgutachten als geringfügig eingeschätzt. Dessen ungeachtet sind nach der einschlägigen

Rechtsprechung durch soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten induzierte Verkehrsimmissionen durch das Bringen und Abholen von Kindern, von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen.

8. Geologie

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei etwa 6-7,5 mNN (Geoinformation Bremen, DGM 10). Informationen zu flächenhaften Auffüllungen liegen nicht vor.

Geologischer Untergrund

In den oberen Schichten der holozänen/pleistozänen Fein-Mittelsande können humose Anteile (Mutterboden) vorkommen. In einigen Bohrungen wurden anthropogene Anteile in den oberen Dezimetern dokumentiert. Es handelt sich hierbei überwiegend um natürliche Materialien aus bindigen und nicht bindigen Sedimenten. Vereinzelt wurden Ziegelreste dokumentiert. Aus geologischer Sicht liegt die Bebauungsfläche auf den ausgedehnten Ablagerungsflächen der Weserniederterrasse, die nicht mehr oder nur partiell vom Hochwasser erreicht und somit nur lokal überschlickt wurden. Lokal können daher in den oberen fein- mittelsandigen Ablagerungen Ton- bzw. Schlufflagen (Klei, Auelehm) und auch Torfe in geringer Mächtigkeit vorkommen. Unterhalb von 5 m unter Gelände sind Schlufflagen nur noch selten anzutreffen. Die Basis der fluviatilen und glazifluviatilen Sande und auch Kiese des Weser-Aller Urstromtales ist nicht durch Bohrungen dokumentiert, kann jedoch bei etwa 35-40 m unter Gelände angenommen werden (3D-Modell Bremen). Die gut durchlässigen nicht bindigen Sande und Kiese bilden den oberen Grundwasserleiter.

Baugrundinformation

Die geringmächtigen, lokal auftretenden bindigen Bodenarten (u.a. Klei, Schluffe, Torf) sind nur bedingt tragfähig und stark setzungs- und frostempfindlich. Es können Sackungen bei Entwässerung auftreten. Der nicht bindige holozäne Untergrund weist eine mittlere Tragfähigkeit auf. Aufgrund des stark heterogen aufgebauten Untergrundes sollten die Informationen aus Baugrundbeurteilungen und Gründungsberatung berücksichtigt werden, um die erforderlichen Maßnahmen, wie mögliche Tiefgründung oder Bodenaushub abzuklären.

Der Geotechnische Bericht der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik (Az.: 80168-102) ist im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Grundwasserstände

Die Grundwasserverhältnisse in dem petrographisch sehr heterogen aufgebauten Untergrund, können je nach Vorkommen der bindigen, gering durchlässigen Schichten variieren. So kann das Grundwasser bei Anwesenheit

von gering leitenden Schichten und einem entsprechenden Grundwasserstand gespannt anstehen. Darüber hinaus ist das Auftreten von Schichtwasser bei Anwesenheit von oberflächennahen stauenden Schichten möglich. Fehlen die bindigen Einheiten, so kann das Grundwasser frei anstehen. Die Informationen zum Grundwasserstand ergeben sich aus Stichtagsmessungen und Flächeninterpolationen (100 x 100 m Rasterzellen; Stichtagsmessungen November 2011).

Für frei anstehendes Grundwasser der Rasterzelle: 3495300/5878800 (Zentroid des Projektgebietes) wurden folgende Werte ermittelt:

Das Grundwasser steht frei mit einem Grundwasserspiegel von mittleren 3,7 mNN [max.: 5,3; min.: 3,5] an. Der Flurabstand liegt bei 2,7 m. Das Grundwasser fließt in nordnordöstliche Richtung mit einem mittleren Gefälle (0,05% -0,5 %).

Für gespannt anstehendes Grundwasser der Rasterzelle 3495400/5878800 (SE des Projektgebietes) wurden folgende Werte ermittelt:

Das Grundwasser steht leicht gespannt mit einem Druckspiegel von 3,7 mNN an [max.: 5,3; min.: 3,5] der Flurabstand beträgt 2,9 m (Lage des Grundwasserspiegels: 3,4 mNN). Das Grundwasser fließt in nordnordöstliche Richtung mit einem mittleren Gefälle (0,05% -0,5 %).

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen können abweichende Grundwasserstandshöhen auftreten (Stichtagsmessungen, Herbst 2011).

Versickerungseignung

Die Abschätzung der Versickerungseignung des Untergrundes erfolgt anhand der Beurteilung der Durchlässigkeit der abgelagerten Schichten in den oberen 5 m unter GOK und des Flurabstandes (mind. 1,5 m Filterstrecke). Der Untergrund weist zwar einen ausreichenden Flurabstand auf, die mögliche Variabilität der geologischen Schichtenfolge, insbesondere unter Betrachtung der Durchlässigkeit der Schichten und der zur Verfügung stehenden Datenbasis, lässt eine Versickerung von Regenwasser lokal nur bedingt oder gar nicht zu.

Grundwasserchemie

Die Daten zur Grundwasserchemie weisen auf Grundwasser hin, dass nach DIN 4030-2 als „schwach bis mäßig betonangreifend“ (XA1-XA2) einzustufen ist. pH: 5,7; Sulfate: 150 mg/l; Magnesium: 10-15 mg/l; Calcium: 50-100 mg/l; Ammonium: < 2 mg/l; freie, aggressive Kohlensäure, Angabe nicht möglich; Chloride: 25-50 mg/l; Gesamteisen: < 1 mg/l (Aktualisierung nach Geochemische Kartierung Bremen, 1993).

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.

9. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen informatorische Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften (u.a. zum Baum- und Artenschutz) verweisen

Da der Planentwurf vor dem 23. Juni 2021 öffentlich auslag, ist gemäß § 25e BauNVO (Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland) auf ihn die BauNVO in der bis zum 23.06.2021 geltenden Fassung anzuwenden; auf diese Fassung weist der Plan hin.

Auch enthält der Plan Erläuterungen und Vorgaben, die bei der Planrealisierung zu berücksichtigen sind (Kampfmittle und Altlasten).

Damit das archäologische und kulturelle Erbe nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört wird, muss die Landesarchäologie rechtzeitig im Vorfeld der Baumaßnahme eine Prospektion (Anlage von Suchgräben oder geophysikalische Prospektionsmethoden) durchführen. Sollten dabei tatsächlich archäologische Bodenfundstellen festgestellt werden, sind diese ausreichend zu untersuchen und zu dokumentieren.

So entsteht eine Planungssicherheit für die jeweiligen Bauträger, der nach Abschluss der landearchäologischen Arbeiten den weiteren Bau ungestört ausführen können.

Die Kosten für eine Prospektion und eine gegebenenfalls erforderliche archäologische Untersuchung sind gemäß des Bremischen Denkmalschutzgesetzes und den Bestimmungen des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes (Konvention von Malta vom 25. Mai 1995; ETS 143) vom Verursacher des Bauvorhabens zu tragen.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen Kosten. Diese entstehen durch den Bau des Kinder- und Familienzentrums sowie durch die in diesem Zusammenhang umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen. Die Deputation für Kinder und Bildung hat grundsätzlich dem Bau dieses Kinder- und Familienzentrums zugestimmt. Die Gesamtkosten des Vorhabens werden mit 7.254.000 € veranschlagt. Die Kosten werden aus dem Haushalt der Senatorin für Kinder und Bildung finanziert.

Wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen hierfür weitere Kosten entstehen können. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, trägt die Kosten für die Kampfmittelräumung nach § 8 Abs. 2 des Bremischen Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel das Land Bremen. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung innerhalb des Budgets des PPL 68 dargestellt.

2. Genderprüfung

Durch die Errichtung des Kinder- und Familienzentrums werden die sozialen Angebote und Betreuungsmöglichkeiten für alle Bürger*innen im Einzugsbereich verbessert.

Für Entwurf und Aufstellung

Im Auftrag

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,
Mobilität, Stadtentwicklung und
Wohnungsbau

.....

Senatsrat

Bremen,

BEBAUUNGSPLAN 2527

für ein Gebiet in Bremen - Mahndorf,
zwischen Ortswisch, Hermann-Osterloh-Straße,
Oberseier Straße, Hügelstraße und
Am Grundberg

(Bearbeitungsstand: (08.10.2020))

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kinder- und Familienzentrum (KuFZ)



Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

OK

Oberkante 11,50 m über Höhenbezugspunkt

II

Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

o

Offene Bauweise

—

Baugrenze

●

Erhaltung von Bäumen

●

Anpflanzung von Bäumen

Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen und Stellplätze

Na

Nebenanlagen

St

Stellplätze



Höhenbezugspunkt "Ortswisch" +6,38 NHN
(Außerhalb des Geltungsbereichs)

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 Planansatzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

