

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)

Bebauungsplan 2474
für ein Gebiet in Bremen-Huchting
zwischen Alter Dorfweg und Kirchhuchtinger Landstraße
(Bearbeitungsstand: 28.05.2018)

- **öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet umfasst wesentliche Bereiche der alten Dorfmitte von Kichhuchting. Es hat eine Größe von ca. 2,5 ha und liegt im Bereich zwischen der Kirchhuchtinger Landstraße und dem Alten Dorfweg bis kurz vor der Werner-Lampe-Straße.

Mit Ausnahme des südlichen Teilbereichs und der Grundschule existiert für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Bauvorhaben wurden bisher auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Auf dieser Rechtsgrundlage kann zukünftig bei der hier vorhandenen sehr heterogenen Bebauungsstruktur eine qualitätsvolle stadträumliche Gestaltung und Entwicklung nicht sichergestellt werden. So sind z.B. in der Vergangenheit einige alte Hofstellen beseitigt worden. Auf diesen Grundstücken sind Neubauten entstanden, die das Bild der Straße stark verändert haben. Die Qualität des Ortsbildes wurde durch diese Entwicklung gemindert. Die Bauvorhaben, die in den letzten Jahren realisiert wurden, sind in Architektur und Aufteilung der Nutzungen auf dem Grundstück lediglich funktional ausgerichtet.

Auf dem Grundstück des leerstehenden Dorfkruges, Kirchhuchtinger Landstraße 30, soll die Erweiterung der Grundschule ermöglicht werden. Nach der Schulstandortplanung für die Stadtgemeinde Bremen (Planungsstand 05. Mai 2018) ist es erforderlich, die bislang zwei-zügige Grundschule Kirchhuchting zu einer dreizügigen gebundenen Ganztagschule zu entwickeln. Damit wird den steigenden Schülerzahlen und der veränderten Schulsituation im Stadtteil Rechnung getragen.

Um die städtebaulichen Qualitäten im Gebiet zu bewahren und die Entwicklung entlang der Kichhuchtinger Landstraße gezielt zu lenken bzw. weiterzuentwickeln, soll der Entwurf des Bebauungsplanes 2474 nunmehr öffentlich ausgelegt werden.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2474 liegenden Grundstücke Kirchhuchtinger Landstraße 42 und 30 hat die Stadtbürgerschaft jeweils eine Veränderungssperre nach dem BauGB beschlossen (164. und 165. Ortsgesetz). Das Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes um ein Jahr ist am 22. Oktober 2017 in Kraft getreten und das Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 165. Ortsgesetzes um ein Jahr ist am 29. Januar 2018 in Kraft getreten

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in der Sitzung vom 10. September 2015 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 11. Mai 2017 als öffentliche Bürgerinformation stattgefunden. Es wurden keine wesentlichen Anmerkungen vorgebracht.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2474 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan 2474 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet sind weitgehend privat. Die Erschließungsstraßen sind nahezu vollständig hergestellt. Lediglich im Bereich des Alten Dorfweges ermöglicht der Bebauungsplan künftig die Fortführung des straßenbegleitenden Gehweges auf neuer Straßenverkehrsfläche, für die der Stadtgemeinde Kosten entstehen können.

Im Bebauungsplan sind Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen, auf denen eine Schulerweiterung der Grundschule Kirchhuchting errichtet werden kann. Kosten entstehen durch den Grunderwerb und die Errichtung der Anlagen.

Wegen der möglicherweise notwendigen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2474 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet sowie Fläche für Gemeinbedarf –Schule- fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Plangebiet. Die Schule ist offen für Kinder beiderlei Geschlechts.

D) Abstimmungen

Das Ortsamt Huchting ist über die Planung informiert worden. Der Beirat Huchting wird im weiteren Aufstellungsverfahren anlässlich der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme abgeben.

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

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2474 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Alter Dorfweg und Kirchhuchtinger Landstraße (Bearbeitungsstand: 28.05.2018) einschließlich Begründung zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2474 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Alter Dorfweg und Kirchhuchtinger Landstraße (Bearbeitungsstand: 28.05.2018) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Begründung zum Bebauungsplan 2474 (Bearbeitungsstand: 28.05.2018)
- Entwurf des Bebauungsplans 2474 (Bearbeitungsstand: 28.05.2018)

Protokoll

Einwohnerversammlung

im Rahmen der frühzeitigen, öffentlichen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan Nr. 2474, Plangebiet Bremen-Kirchhuchting zwischen Werner-Lampe-Straße und Kirchhuchtinger Landstraße 30 (Dorfkrug):

„**Neue Kirchhuchtinger Mitte**“

am Donnerstag, den 11.05.2017

im Gemeindehaus der St. Georgs-Gemeinde,
Kirchhuchtinger Landstraße 24, 28259 Bremen

<u>Anwesend:</u> vom Ortsamt	Herr Schlesselmann
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Ref. 64, Stadtplanung	Frau Halves und Herr Schilling
vom Beirat	Herr Hamen, Herr Wehrmann
Gäste	24 interessierte Bürger*innen

Die Versammlung wird um 18:00 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden durch Herrn Schlesselmann eröffnet.

Frau Halves gibt anhand einer Bildschirmpräsentation (siehe Anlage) einen Überblick über den aktuellen Stand der Bauleitplanung in Huchting und auf Kirchhuchting herunter gebrochen. Es werden die Bebauungspläne Nr. 560, 2093 und 2474 (Planaufstellungsbeschluss vom 10.09.2015) erläutert. B-Plan 560 von 1967 setzt im Bereich Kirchhuchting in der ersten Reihe große, hohe Gebäude fest. Für die zweite Reihe sind flachere Gebäude vorgesehen. B-Plan 2093 von 1999 basierte auf der Vision einer Erweiterung des Roland-Centers in Richtung Kirchhuchtinger Landstraße. Lediglich ein Abschnitt von insgesamt dreien wurde realisiert. Außerdem wurde die geplante Straßenbahnverlängerung berücksichtigt. Es herrscht im Plangebiet eine Gemengelage vor. Für den ehemaligen „Osmers Hof“ lag eine Bauvoranfrage vor. Das Bauvorhaben entsprach insgesamt nicht den stadtplanerischen Vorstellungen, wenn auch die grobe Richtung schon stimmte. Für den Planbereich ist eine Veränderungssperre erlassen worden, die zwei Jahre gültig ist und einmalig um weitere 2 Jahre verlängert werden könne. In drei Jahren müsse daher der Bebauungsplan fertig sein.

Mit dem Bebauungsplan werde für das Gebiet Baurecht geschaffen. Die ursprünglich vom Investor geplante Waschstraße beim ehemaligen Dorfkrug ist kein Thema mehr. Nun geht es darum, diesen sensiblen Bereich mit Kirche, Dorfkrug und Schule planerisch zu gestalten. Es habe bereits ein Workshop unter Beteiligung des Beirates, der Kirche, Grundschule Kirchhuchting, Interessengemeinschaft Huchtinger Unternehmer gegeben, in dem Ziele diskutiert wurden. Aufgrund dieser ist nun ein Vorentwurf erstellt worden, der heute im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit den Bürger*innen erörtert werden soll. Es besteht die Möglichkeit, heute Eingaben zu machen, wobei die Namensangabe freiwillig ist oder auch ohne Namensangabe Fragen zu stellen.

Später erfolgt die öffentliche Auslegung. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird die Möglichkeit eingeräumt, Eingaben zu machen.

Herr Schilling erläutert, dass das Plangebiet das Herz von Huchting bilde. Die Kirche mit dem Friedhof stehe unter Denkmalschutz. Es müssten alte B-Pläne aufgehoben, wo es

nötig ist und das Gebiet neu geplant und geordnet werden. Es wird die Schulerweiterung der Grundschule Kirchhuchting im Bereich des ehemaligen Dorfkrugs angesprochen. Die Gestaltung der Einfahrt in das historische Zentrum von der B75 aus sei besonders wichtig. Der Dorfkrug sei wohl nicht zu erhalten. Es müsse ein neues Gebäude hergestellt werden. Es soll bei dem neuen Gebäude nicht wie bisher beim Dorfkrug eine Rückseite, sondern eine attraktive Vorderseite zur Einfahrt in den Ortsteil geschaffen werden. Die Baulinie sollte an der Kante des Grundstücks verlaufen. Die Fläche des ehemaligen Dorfkrugs soll als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ ausgewiesen werden. Bei den Planungen ist der alte Baumbestand zu berücksichtigen und zu erhalten.

Das übrige Plangebiet entlang der Kirchhuchtinger Landstraße soll als Mischgebiet ausgewiesen werden, damit die dortigen Gewerbebetrieb planungsrechtlich abgesichert sind und sich weitere Betriebe ansiedeln können. Die Gebäude dürfen etwas massiver und höher werden. Der Zweiradmarkt hat sich erweitert, eine höhere Bebauung wäre stadtplanerisch wünschenswert gewesen. Es besteht mit der Baumaßnahme aber die Möglichkeit, dass weitere Betriebe folgen. Außerdem strahlt diese Maßnahme auf die gegenüberliegende Seite aus. Die Bebauung sollte möglichst nah an der Kirchhuchtinger Landstraße verlaufen, um der Bebauung eine Kante zu geben. Eine Vorgartenzone von 3 Metern sollte zugrunde gelegt werden. Stellplätze sollten nicht vor, sondern hinter den Gebäuden geschaffen werden. Auswirkungen der Planungen auf das Roland-Center sind aber nur eingeschränkt möglich.

Das übrige Plangebiet entlang der Straße „Alter Dorfweg“ soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und nimmt damit die vorwiegende Wohnnutzung auf.

Für das Areal des „Osmers Hof“ ist dementsprechend vorne Mischgebiet und im hinteren Grundstücksteil allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Außerdem ist eine Wegeverbindung als Achse zwischen Alter Dorfweg und Böses Park geplant. Allerdings soll die Lage der Wegeverbindung nicht wie im Entwurf fest geschrieben werden, sondern über eine textliche Festsetzung im B-Plan vorgegeben werden, um dem privaten Investor Gestaltungsspielraum zu lassen.

Das übrige Plangebiet entlang der Werner-Lampe-Straße, wo ursprünglich ein Lampengeschäft betrieben wurde, soll ebenfalls Mischgebiet werden.

In dem Plangebiet sind die Grundstücke größten Teils in privater Hand.

Zur Maß der baulichen Nutzung werden im vorderen Bereich zwei bis drei Geschosse eventuell mit Dachgeschoss gesehen. Im hinteren Bereich der Grundstücke ist eine eingeschossige Bauweise geplant. Auf der jetzigen Freifläche an der Werner-Lampe-Straße soll gegebenenfalls als Merkpunkt eine viergeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Insgesamt soll die dörfliche Struktur erhalten bleiben. Die Bauweise soll zwar massiver werden und quantitativ zulegen, aber nicht geschlossen, sondern immer noch offen bleiben.

Seitens der Bürger*innen werden diverse Fragen gestellt und Anmerkungen gegeben:

Die „Turmhöhe“ von vier Geschossen im Bereich Werner-Lampe-Straße wird kritisch hinterfragt.

Es wird sich nach der Dauer der Veränderungssperre erkundigt. Diese beträgt 2 Jahre und kann einmalig um weitere 2 Jahre verlängert werden.

Es wird über die Wegeverbindung über den Schulhof diskutiert, ob bzw. inwieweit dieser für die Öffentlichkeit nutzbar bleibt. Dabei wird herausgestellt, dass während der Schulzeit der Hof nicht für die Öffentlichkeit zugänglich bzw. durchlässig sein sollte. Anschließend könnte der Weg genutzt werden. Es wird angeregt, sich das Wegerecht zu sichern. In Kauf wäre dazu nicht erforderlich. Die Schule müsse in die Planungen einbezogen werden. Der Weg dürfe kein dunkler Angstraum werden. Das wäre für die Schule und für den Stadtteil negativ. Zusammenfassend wird der Weg für die Allgemeinheit und für die Vernetzung im Stadtteil als wichtig angesehen. Der Weg soll erhalten und außerhalb der Schulzeit für die Allgemeinheit nutzbar bleiben.

Auf den Weg als PKW-Zufahrt zu den Anliegergrundstücken wird hingewiesen.

Mit B-Plan sollte das Verkehrsproblem an der Schule beachten und in die Planungen einbeziehen. Der Schulweg muss gesichert werden. Die Situation an der Straße Alter Dorfweg ist insbesondere morgens chaotisch. Es existiert kein Richtiger Gehweg, sondern nur sehr eingeschränkt. Teilweise wurde mit Pollern ein Bereich der Fahrbahn zum Gehweg umfunktioniert. Schüler*innen und Eltern laufen kreuz und quer auf der Straße. Hinzu kommen die sogenannten „Helikopter-Eltern“, die ihre Kinder mit dem PKW zur Schule fahren.

Ein Interessierter fragt an, ob die Fläche für die Schulerweiterung von der Stadt erworben wird. Zu Details in dem laufenden Verfahren kann jedoch nichts gesagt werden.

Die Seniorenresidenz Kirchhuchting wird von Anwohnern für zu hoch befunden.

Bei der Gestaltung der Fassaden sollten die Materialien und Farben festgelegt, wie beispielsweise Klinker und Putze in bestimmten Farben.

Da das alte Schulgebäude weiter genutzt wird und vom Neubau durch den Weg getrennt ist, wird nachgefragt, wie die Schüler*innen und Lehrer*innen von einem Gebäude in das andere kommen. Wird beispielsweise ein Brückenbau erwogen?

Herr Schilling erklärt, dass das Thema Wegeverbindung im Bereich der Schule sehr komplex sei. Man werde diese Idee aber aufgreifen.

Die Verdichtung im Plangebiet wird als grundsätzlich unproblematisch angesehen.

Herr Hamen erinnert an den Beiratsbeschluss aus dem Dezember 2015. Neben der Schulnutzung sei seitens Beirates auch die Ansiedlung von Gewerbe gewünscht worden.

Herr Schlesselmann erklärt, dass dies nicht explizit im Beschluss enthalten sei, sondern zusätzlich zur Schulnutzung folgende Regelung angefügt wurde:

„Der restliche Teil des Grundstückes ist in die Planung mit einzubeziehen. Dort könnten weitere soziale Treffpunkte entstehen (wie z. B Cafés etc.).

Die zuständige Senatorin wird gebeten die Option zu prüfen, ob die Kommune die vom Beirat vorgeschlagene Umsetzung des Erweiterungsbauvorhabens eigenständig vornehmen kann.“

Ende der Sitzung: 19.40 Uhr

Schlesselmann
Vorsitz und Protokoll

Begründung

**zum Bebauungsplan 2474
für ein Gebiet in Bremen - Huchting
zwischen Alter Dorfweg und Kirchhuchtinger Landstraße.
(Bearbeitungsstand: 28.05.2018)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Huchting, Ortsteil Kirchhuchting.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha und liegt im Bereich zwischen der Kirchhuchtinger Landstraße und dem Alten Dorfweg bis kurz vor der Werner-Lampe-Straße. Es umfasst das historische Dorfzentrum Kirchhuchtings mit Kirche und Friedhof im Norden sowie die ehemalige Gaststätte Dorfkrug und die Grundschule. Daran schließen sich südlich Flächen an, die heterogen mit ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Gewerbegebäuden bebaut sind. Eine Fläche im mittleren Bereich ist nach Abbruch einer ehemaligen Hofstelle frei von Bebauung.

Die Kirchhuchtinger Landstraße ist eine vom Verkehr stark belastete überörtliche Haupteinfahrstraße. Entlang dieser Straße besteht eine gemischte Struktur in recht unterschiedlichen, oftmals einzeln stehenden Gebäuden, oft mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss. Nutzung und Architektur entlang dieser Verbindung unterliegen einem starken Wandel. Der kleinteilige Einzelhandel im Plangebiet ist rückläufig. Die Ladenlokale in den kleinen Satteldachhäusern stehen teilweise leer bzw. werden zweckfremd genutzt. Alte Hofstellen wurden häufig durch Neubauten ersetzt. An zwei Stellen wurden dreigeschossige Flachdachbauten errichtet (zuzüglich jeweils eines Staffelgeschosses). Auffällig ist, dass z.T. große Stellplatzflächen vor neuen Baukörpern angeordnet wurden. Die Bebauung springt oft deutlich hinter die historische Bauflucht zurück. In manchen Bereichen ist der z.T. üppige Baumbestand zugunsten großzügiger Stellplatzflächen beseitigt worden.

Der Alte Dorfweg zeigt sich als kleine ruhige Erschließungsstraße, die für den PKW - Verkehr ausschließlich von Anrainern genutzt wird. Als ruhiger Verbindungsweg zum Roland-Center ist er von FußgängerInnen und RadfahrerInnen stark frequentiert und wird als Schulweg intensiv genutzt. In einem Teilbereich der Straße (rückwärtiger Teil des Grundstücks Kirchhuchtinger Landstraße 42) verengt sich der Straßenraum. Die öffentliche Fläche ist zu schmal, um hier eine ausreichende Fahrbahnbreite mit ausgebautem Gehweg herzustellen. Der Bereich beiderseits des Alten Dorfweges ist durch Wohnnutzung geprägt.

Die Kirche mit eingefriedetem Friedhof ist als Denkmal eingetragen. Die Grundschule Kirchhuchting steht auf einem Grundstück mit altem Baumbestand.

Nach dem Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen liegt das Plangebiet innerhalb der Ergänzungslage des Stadtteilzentrums Huchting und ist somit Teil eines zentralen Versorgungsbereiches.

2. Geltendes Planungsrecht

Die vorhandene Schulfläche ist durch den am 13.3.1994 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan 2024 gesichert. Dieser setzt Fläche für Gemeinbedarf Schule, Baugrenzen, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie ein bzw. drei Geschosse fest.

Der Bebauungsplan 2093 vom 8.11.1999 umfasst Flächen im Süden des Geltungsbereiches. An der Kirchhuchtinger Landstraße und Werner-Lampe-Straße ist Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise, am Alten Dorfweg Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise in offener Bebauung festgesetzt.

Für die übrigen im Geltungsbereich liegenden Flächen gibt es keinen Bebauungsplan. Vorhaben werden auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt.

Der Flächennutzungsplan Bremen 2025, Bekanntmachung vom 28.02.2015, stellt für die Flächen im Plangebiet Gemischte Bauflächen, teilweise Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/ besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben, Historischer Dorfkern und Zentraler Versorgungsbereich dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Mit dem neuen Bebauungsplan sollen die vorhandenen Baustrukturen im Gebiet planungsrechtlich gesichert und gefördert, sowie Möglichkeiten für Erweiterungen und Vorgaben für die städtebauliche Entwicklung definiert werden.

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan sollen daher Voraussetzungen geschaffen werden, stadtteilzentramsrelevante Nutzungen anzusiedeln zu können und die bestehenden stadtteilzentramsrelevanten Nutzungen zu stärken. Mit der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf und des Mischgebietes entlang der Kirchhuchtinger Landstraße sowie dem Ausschluss von Nutzungen, die die beabsichtigte Zentrumsentwicklung stören könnten, soll dieses Ziel erreicht werden.

Auf dem Grundstück des leerstehenden Dorfkruges, Kirchhuchtinger Landstraße 30, soll die Erweiterung der Grundschule ermöglicht werden. Nach der Schulstandortplanung für die Stadtgemeinde Bremen (Planungsstand 05. Mai 2018) ist es erforderlich, die bislang zweizügige Grundschule Kirchhuchting zu einer dreizügigen gebundenen Ganztagschule zu entwickeln. Damit wird den steigenden Schülerzahlen und der veränderten Schulsituation im Stadtteil Rechnung getragen.

Die bauliche Erweiterung durch notwendige Klassenräume, Differenzierungsräume, Mensa und Sporthalle ist auf dem bisherigen Schulgrundstück räumlich nicht möglich. Die Erweiterung soll direkt an das vorhandene Schulgrundstück anschließen und Möglichkeiten für eine direkte bauliche Verbindung der Gebäude bieten, was das Grundstück Kirchhuchtinger Landstraße 30 für eine solche Nutzung qualifiziert. Eine Überquerung des vorhandenen schmalen öffentlichen Weges zwischen den Grundstücken ist dabei unproblematisch, da er an dieser Stelle nicht von motorisiertem Verkehr befahrbar ist. Andere, der Schule benachbarte Grundstücke stehen derzeit nicht für eine Erweiterung zur Verfügung, sind baulich genutzt oder nicht groß genug.

Der Platz zwischen der möglichen Schulerweiterung und vor der Kirche lässt sich durch eine geänderte Ausrichtung der Randgebäude in eine neue, angemessene Form und Größe fassen, so dass er sich für öffentliche Veranstaltungen in Bezug auf die Kirche und den Ortsteil besser nutzen lässt als der beengte gegenwärtige drei-eckige Vorplatz. Für diesen Platz soll eine neue, seiner historischen Bedeutung als Keimzelle Huchtings angemessene Ausformung gefunden werden. Damit kommt auch der an

diesen Platz angrenzenden Fassade der möglichen Schulerweiterung eine besondere Bedeutung als Gegenüber zu Kirche und Gemeindehaus zu.

Für die derzeit noch nicht bebauten Teile im Geltungsbereich ist das Baurecht so zu definieren, das sich neue Bauvorhaben im Maßstab der baulichen Ausnutzung in das umliegende Gebiet einfügen.

Im Flächennutzungsplan Bremen 2025 ist nahezu der gesamte Planbereich als Baufläche mit zu sichernden Grünfunktionen/ besondere Planungserfordernisse bei Entwicklungsvorhaben (Grünschraffur) sowie als historischer Ortskern/ Gebiet mit prägendem Baumbestand dargestellt. Daraus leiten sich entsprechende Planungsziele zur Stärkung und Sicherung bestehender Grünfunktionen, Schutz des bestehenden Baumbestandes und zur städtebaulichen Orientierung und Dichte der Bebauung ab.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, soll ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung, mit dem durch Nachverdichtung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden kann. Ein Bereich innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur soll städtebaulich für weitere zentrale Versorgungsfunktionen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohnnutzungen und sonstige verträgliche gemischte Nutzungen fortentwickelt werden.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die Schülerzahlen in Kirchhuchting steigen derzeit stark an. Die bestehende Schule am Alten Dorfweg kann dem Bedarf an zusätzlichen Klassenräumen nur mit einer umfangreichen Erweiterung nachkommen, die auch Infrastruktur wie Sporthalle und Mensa umfasst, um einen gebundenen Ganztagsbetrieb zu ermöglichen. Das eigentliche Schulgrundstück lässt eine solche Erweiterung nicht mehr zu, da der nicht bebaute Teil mit dem prägenden Baumbestand als Schulhof und Freifläche benötigt wird. Die notwendige bauliche Erweiterung der Grundschule kann unter Berücksichtigung der für den Schulbetrieb erforderlichen Freiflächen dort nicht untergebracht werden. So ist ortsnah ein Grundstück bereitzustellen, das die Erweiterung aufnehmen kann. Alle benachbarten Grundstücke sind in Privatbesitz und fast alle für die geplante Erweiterung zu klein oder nicht nah genug.

Einzig das Grundstück des vormaligen Dorfkruges kommt als Erweiterungsfläche in Betracht, zumal die darauf befindlichen Gebäude leer stehen oder abgängig sind. Das Grundstück ist direkt benachbart zur bestehenden Schule, durch die Haltestelle der BSAG vor dem Grundstück sehr gut angebunden und zentral am Platz vor Kirche, Schule und Gemeindezentrum gelegen. Der Erweiterungsbedarf für die Grundschule wird gegenüber anderen Nutzungsinteressen oder Verwertungsabsichten des Grundstückseigentümers höher gewichtet. Alternativen für eine Schulerweiterung am Standort bestehen nicht. Das Grundstück Kirchhuchtinger Landstraße 30 wird daher als Fläche für Gemeinbedarf - Schule - festgesetzt. Die geplante neue Mensa und Turnhalle sollen insbesondere in den außerschulischen Zeiten auch für Institutionen aus dem Stadtteil zur Verfügung stehen. Eine Teilfläche im Norden wird einem erweiterten, optimal zugeschnittenen Kirchvorplatz als Verkehrsfläche zugeschlagen.

Entlang der Kirchhuchtinger Landstraße wird Mischgebiet (MI, MI*) festgesetzt, damit sich hier neben dem Wohnen auch Gewerbe, z.B. in Form von Einzelhandel, entwickeln kann. Damit soll die Ortsmitte Huchtings gestärkt werden. Die Ermöglichung von Geschäftsstrukturen beidseitig der Kirchhuchtinger Landstraße kann gemeinsam genug Kraft entwickeln, um insgesamt die notwendige Kundenfrequenz zu sichern.

Damit im Mischgebiet (MI, MI*) nur gebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen entstehen, die das Ortsteilzentrum als Geschäftslage stärken, werden Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen zur Reinigung von Kraftfahrzeugen ausgeschlossen (Textliche Festsetzung Nr. 2.). Derartige gewerbliche Nutzungen stehen dem Ziel der Wiederbelebung eines dörflichen Ortsbildes entgegen und stören das angestrebte Stadtteilzentrum mit seinem definierten Nutzungsmix.

Im Mischgebiet (MI, MI*) soll zumindest das Erdgeschoss vorrangig der gewerblichen Nutzung vorbehalten sein, die übrigen Geschosse können auch als Wohnraum genutzt werden. Um Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Erdgeschoss zugunsten von Gewerbe zu verhindern, wird die Textliche Festsetzung Nr. 3. getroffen. Wohnungen im Erdgeschoss sind nur ausnahmsweise zulässig.

Entlang des Alten Dorfweges wird Allgemeines Wohngebiet (WA, WA*) festgesetzt, da an dieser schmalen Straße nach Aufgabe aller Bauernhöfe das Wohnen vorherrscht und sich auch auf den noch brach liegenden Grundstücken entwickeln soll.

2. Maß der baulichen Nutzung

Auf den überwiegenden Flächen des Mischgebiets (MI, MI*) soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie für das MI eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und für das MI* eine GFZ von 1,2 als Höchstgrenze festgesetzt werden. Damit wird gewährleistet, dass trotz unterschiedlich großer Grundstücke die Dichte der Bebauung angemessen bleibt und die beabsichtigte Durchgrünung des Kirchhuchtinger Ortskernes ermöglicht wird.

Im nördlichen Mischgebiet MI werden zwingend zwei Vollgeschosse eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt.

Im südlichen Mischgebiet MI werden zwei bis drei Vollgeschosse sowie eine maximale Traufhöhe von 10 m und eine maximale Firsthöhe von 14 m festgesetzt.

Der Bereich zwischen der alten Schule und der Wendeschleife der Straßenbahn im Süden, wird längs des Alten Dorfweges als Allgemeines Wohngebiet (WA, WA*) festgesetzt. Hier soll eine lockere dörfliche Bebauung etabliert werden, die durch den engen, baumbewachsenen Straßenraum des Alten Dorfweges bestimmt ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA, WA*) werden zwei Vollgeschosse sowie eine Traufhöhe von maximal 6,5 m und eine Firsthöhe von maximal 10,5 m festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Für die Gemeinbedarfsflächen wird keine Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sollen die einzelnen Gebäude der Schule miteinander verbunden sein, auch um die Lärmeinwirkungen von der Kirchhuchtinger Landstraße auf einen innenliegenden Hof zu minimieren. Sowohl für das Mischgebiet als auch für das Allgemeine Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung mit Lücken zu erzielen, die einer dörflichen Struktur nahekommt.

Basierend auf den sich im Plangebiet abzeichnenden Grundstückszuschnitten werden Baugrenzen so festgesetzt, dass immer wieder nicht überbaubare Bereiche entstehen, die Durchblicke ermöglichen sollen und der Begrünung dienen können.

Längs der Kirchhuchtinger Landstraße gibt es Bereiche mit Baulinien, die sich mit Baugrenzen abwechseln. Damit soll erreicht werden, dass zumindest Anteile der Baukörper nahe der Straße stehen und deren geschwungenen Verlauf folgen, um diesen breiten Straßenraum baulich zu fassen. Die Anordnung der Baulinien nimmt Bezug auf die bestehenden Flurstücke. Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können im Bereich der Baugrenzen auch von der Straßenkante zurückspringen.

4. Verkehrsflächen

Der Platz vor dem ehemaligen Dorfkrug, der Kirche, dem Gemeindehaus und dem Kriegerdenkmal soll neu dimensioniert werden, nachdem die Aufweitung der Kirchhuchtinger Landstraße und deren verkehrsgerechter Ausbau nur mehr eine Restfläche zurückließen. Diese ist aufgrund ihrer spitzen dreieckigen Form nur schwer beispielbar und wird ihrer Bedeutung als historische Urzelle des Stadtteils und vormaliger Dorfmitelpunkt nicht gerecht. So wird nunmehr eine eher quadratische Platzform als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die auch Bereiche des jetzigen Dorfkrugs beinhaltet. Der neu geschaffene Dorfplatz soll vom Neubau der Schule auf dem Dorfkrugsgrundstück, der Kirche auf dem Kirchhof, dem Kriegerdenkmal vor dem Gemeindehaus gefasst werden. Ein großer, derzeit eher am Rand, aber in der Achse der Kirche stehender Baum wird dann den Mittelpunkt des Platzes bilden.

Der historische Weg zwischen dem Vorplatz der Kirche, westlich an der alten Dorfschule vorbei, bis zum Alten Dorfweg wird als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies stellt eine Wegeabkürzung von Norden her über den Alten Dorfweg in Richtung Roland-Center dar und dient auch der Erschließung der Schule.

Entlang des Alten Dorfweges werden am Rand des Geltungsbereiches drei schmale Abschnitte als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die jetzt noch Privatflächen sind, um die hier fehlenden Nebenanlagen (Gehweg) des Alten Dorfweges ergänzen zu können.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Bauzonen zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass durchgehende Zonen im Plangebiet als Gartenland erhalten werden und eine Durchgrünung des Baublocks auch erlebbar ist. Stellplätze hingegen sind ausnahmsweise auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig, wenn eine den Planungszielen entsprechende Begrünung der Baugrundstücke erreicht wird (Textliche Festsetzung Nr. 4.).

6. Lärmimmissionen

Das gesamte Gebiet ist durch Immissionen insbesondere des Verkehrs der Kirchhuchtinger Landstraße belastet. Damit dennoch ein gesundes Wohnen ermöglicht werden kann, werden für die einzelnen Bereiche im Gebiet mit der Festsetzung Nr. 7. Vorkehrungen getroffen, die zu einer Minimierung der Auswirkungen durch Lärm auf das Wohnen beitragen. Entsprechend wird festgesetzt, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, schallgedämmte Laibungen usw. zu gewährleisten ist, dass in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ein Innenraumpegel von nachts 30 dB(A) und tagsüber 35 dB(A) nicht überschritten wird. So sollen durch entsprechende Grundrissgestaltung Schlaf- und Kinderzimmer nach Osten bzw. Norden ausgerichtet oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen bzw. Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen ausgestattet werden. Im MI* sind schutzbedürftige Räume ausschließlich in Richtung Osten auszurichten.

Die hausnahen Außenbereiche von Wohnungen sind entweder auf der östlichen Gebäudeseite anzuordnen oder können durch verglaste Loggien oder Wintergärten kompensiert werden (Textliche Festsetzung Nr. 7.4).

Weitere Ausführungen hierzu enthält das Kapitel D) Umweltbelange.

7. Bäume, Entwicklung von Natur und Landschaft

Um der Grünschräffur im Flächennutzungsplan Bremen 2025 und den Aussagen des Landschaftsprogramms Bremen Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die explizit die Grünfunktion im Gebiet erhalten und stärken sollen.

Auf dem neu gefassten Dorfplatz wird ein bestehender großer Baum als zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen festgesetzt. Dieser Baum steht mitten auf dem neu dimensionierten Dorfplatz in der Achse der Kirche und erhält damit eine besondere Bedeutung. Weiterhin gibt es im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nur auf dem Schulgrundstück und entlang des Alten Dorfweges einigen Baumbestand, der als zu schützen festgesetzt wird.

Aus Gründen der Leitungsführung sind Baumpflanzungen in der Kirchhuchtinger Landstraße im öffentlichen Straßenraum kaum möglich. Um eine dem dörflichen Anspruch an dieses Quartier angemessene Begrünung zu erreichen, werden an der Kirchhuchtinger Landstraße an drei markanten Stellen auf privaten Grundstücken bzw. der Fläche für Gemeinbedarf Standorte für zu pflanzende großkronige Bäume festgelegt. Diese Bäume werden in den Straßenraum hineinwirken und diesen mitprägen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken entlang der Erschließungsstraßen je 10 m Grundstücksbreite ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen ist. Die separat an der Kirchhuchtinger Landstraße festgesetzten Bäume können angerechnet werden. Alternativ kann eine Hecke aus einheimischen Heckenpflanzen von mindestens 0,5 m Tiefe und 1,0 m Höhe auf mindestens 60% der Grundstücksbreite angepflanzt, dauerhaft erhalten und nach Abgang ersetzt werden (Textliche Festsetzung Nr. 8.).

Weiter wird auf Stellplatzanlagen festgesetzt, dass zur Begrünung dieser Anlagen je fünf Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen ist (Textliche Festsetzung Nr. 9.).

Die Grundstücksabgrenzungen sollen nur als Hecke aus einheimischen Heckenpflanzen von mindestens 0,5 m Tiefe und 1 m Höhe zulässig sein. Im Mischgebiet MI, MI kann entlang der Erschließungsstraßen von der Anpflanzung von Hecken abgesehen werden (Textliche Festsetzung Nr. 10.).

Zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet wird festgesetzt, dass Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 20°, die größer als 20 m² sind, mit einer Dachbegrünung zu versehen sind (Textliche Festsetzung Nr. 11.).

8. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Es wird ein reduzierter Energiebedarf durch Energieeinsparung angestrebt. Dies kann durch die Verwendung erneuerbarer Energien (z.B. thermische Solarenergie) bewirkt werden. Um hierfür die Voraussetzung zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 12., dass die tragenden Konstruktionen der Dächer sowie die Haustechnik so auszubilden sind, dass darauf zusätzlich zur Dachbegrünung die Errichtung von Solaranlagen möglich ist.

9. Sonstige Festsetzungen

Für einen bestehenden und befahrbaren Weg wird ein Geh- und Radfahrrecht festgesetzt. Dieser Weg soll den Alten Dorfweg mit der Grünanlage jenseits der Kirchhuchtinger Landstraße verbinden. Die Lage dieser Wegeverbindung ist entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen und im Einklang mit den Bauabsichten des Grundstückseigentümers festgelegt. Sie kann bei einer Bebauung des derzeit freien Grundstückes, auf dem sie festgesetzt ist, so verschoben werden, dass sich eine optimale Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes ergibt. Die Breite des Weges wird mit mindestens 2,5 m festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 5.).

Im Bereich der Schulflächen ist über der Verkehrsfläche des Verbindungsweges zwischen Kirchvorplatz und Altem Dorfweg eine Möglichkeit zur Überbauung (Arkade/Durchgang) festgesetzt, um die alte Schule mit den Neubauten auf der anderen Seite dieses Weges verbinden zu können.

10. Archäologie, Boden

Das Plangebiet umfasst den historischen Teil des Dorfes Kirchhuchting, Somit ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme findet sich im Bebauungsplan wieder.

Weiteres siehe unter D) Umweltbelange.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da

- die festgesetzte maximal bebaubare Grundfläche von ca. 16.000 m² unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt,
- der Bebauungsplan 2474 keine Vorhaben zulässt, die einer Pflicht zur Durchführung einer gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet:

Bäume, Grünstrukturen, geschützte Arten

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine naturschutzfachliche Bestandsaufnahme der Bäume und des Quartierpotentials für Fledermäuse und Vögel durchgeführt (Planungsgruppe Grün, 21.03.2018). Die nach der Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume sowie alle Einzelbäume außerhalb geschlossener Gehölzbestände wurden erfasst. Die Bäume wurden auf potentielle bzw. tatsächliche Ruhestätten von Fledermäusen und Vögel untersucht. Der leer stehende Dorfkrug wurde ebenfalls auf seine Eignung als Quartier für Tiere untersucht.

Durch den Gutachter konnten keine tatsächlich genutzten Quartiere oder Spuren, die auf eine Nutzung hindeuten, weder im bzw. am Gebäude des Gasthofs „Dorfkrug“, noch im Baumbestand im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Die 64 untersuchten Bäume im Plangebiet wiesen nur ein geringes Quartierpotential auf. Die entdeckten und untersuchten Baumhöhlen und Spalten eigneten sich höchstens als Tages- bzw. Sommerquartiere, nicht jedoch als Winterquartiere. Zwei potentielle Quartiere konnten aufgrund der Höhe nicht eingesehen werden. Relevante Beeinträchtigungen geschützter Arten sind bei Beachtung der Hinweise zur Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen nicht zu erwarten.

Der geschützte Baumbestand sowie prägende Einzelbäume sind als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt. Verglichen mit dem Ortsgesetz über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist eine Begrünung neuer Stellplätze in größerem Umfang vorzusehen. Im Zusammenhang mit den festgesetzten Neuanpflanzungen von Bäumen und Hecken sowie der gegenüber den Höchstmaßen des § 17 der BauNVO reduzierten Grundflächenzahl GRZ wird der besonderen Bedeutung der Durchgrünung des Plangebietes Rechnung getragen.

Lärm

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind gemäß § 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Planbereich wurde mit Stand von 26.02.2018b durch das Büro T&H Ingenieure, Bremen, ein Gutachten erstellt, das die Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu diesem Thema bietet.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich (tagsüber 55 dB(A), nachts 45 / 40 dB(A). Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.)

Die Untersuchungen ergeben für das Plangebiet erhöhte Belastungen durch Verkehrslärm, ausgehend von der Kirchhuchtinger Landstraße. Demnach entstehen direkt an der Kirchhuchtinger Landstraße tags Werte von 65 bis 70 dB(A) und nachts Werte von 55 bis über 60 dB(A). Dahinter und in der westlichen Hälfte des Plangebiets werden tags Werte von 50 bis unter 60 dB(A) und nachts Werte von 50 bis unter 60 dB(A) erreicht, die übrigen Flächen zum Alten Dorfweg hin werden mit Werten von tags 55 bis 60 dB(A), nachts 50 bis 55 dB(A) und im Lärmschatten der Gebäude um 40 dB(A) belastet. In kleinen Randbereichen im Norden und Süden des Bebauungsplangebietes wird nachts der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten. Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzzonen des Flughafenbereichs. Relevante zusätzliche Belastungen durch Fluglärm gibt es nicht. Ebenso gibt es keine nennenswerten Belastungen durch Gewerbelärm.

Das Bebauungsplangebiet ist in vielen Bereichen bereits bebaut und auch zu Wohnzwecken genutzt. Eine Neubebauung, die auch Wohnungen beinhaltet, ist aktuell nur in der Baulücke zwischen Kirchhuchtinger Landstraße Nr. 36 und Nr. 50 vorgesehen. Der vollständige Verzicht auf eine Wohnnutzung wäre angesichts der beabsichtigten gemischten Nutzungen auch an der lärmbelasteten Kirchhuchtinger Landstraße keine städtebaulich sinnvolle Alternative. Ein lebendiges, urbanes Stadtteilzentrum benötigt auch das Wohnen und eine Schulnutzung an dieser Stelle.

Trotz der Schallbelastung lassen sich mit geeigneten baulichen Maßnahmen und der Anordnung der Bauzonen sowohl in den Gebäuden wie auch auf den Freibereichen Werte erzielen, die den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen entsprechen. Dazu werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Um im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen, werden Festsetzungen getroffen, im Mischgebiet MI, MI* und im Allgemeinen Wohngebiet WA, WA* durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie eine auf die Lärmquelle abgestimmte Grundrissgestaltung, Loggien, Wintergärten, Schallschutzfenster, schallgedämmte Laibungen usw. zu gewährleisten, so dass in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ein Innenraumpegel von nachts 30 dB(A) und tagsüber 35 dB(A) nicht überschritten wird und Außenwohnbereiche mit zulässigen Lärmwerten ermöglicht werden (Textliche Festsetzung Nr. 7.).

Um der Verkehrslärmbelastung zu begegnen, werden auf den Flächen für Gemeinbedarf, auf denen eine Schule errichtet werden kann, die Grundrisse so gestaltet, dass schutzbedürftige Räume auf der östlichen oder südlichen, von der Kirchhuchtinger Landstraße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Andernfalls ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen (Textliche Festsetzung Nr. 7.6). Durch die Schallabschirmung des neuen Schulgebäudes können rückwärtig zur Lärmquelle geschützte Schulhofbereiche entstehen.

Altlasten, Bodenverunreinigungen

Im Planbereich wurden aufgrund von Hinweisen für 2 Grundstücke historische Recherchen bezüglich altlastverdächtiger Nutzungen durchgeführt. Da sich die relevanten Nutzungen sowohl in der Kirchhuchtinger Landstraße 56 (ca. 1962-1975 Tankstelle) als auch Kirchhuchtinger Landstraße 64 (1976-1978 Chemische Reinigung) bestätigt haben, wurden technische Untersuchungen in Form von Sondierungen sowie Boden- und Bodenluftbeprobungen vorgenommen, um erhebliche Konflikte mit der geplanten Nutzung auszuschließen (Altlastenuntersuchungen im Gebiet des B-Plan-Änderungsverfahrens 1359 Kirchhuchtinger Landstraße in Bremen, ifab Ing.-Büro für Altlasten und Bodenschutz, 10.05.2004).

Auf dem Grundstück Kirchhuchtinger Landstraße 56 wurde eine kleinräumige Verunreinigung des Bodens festgestellt. Die Analyse einer Bodenprobe ergab eine Belastung von 20.000 mg/Kg TS Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sowie 36 mg/Kg TS Benzol. Die gemessenen Konzentrationen liegen um ein Vielfaches höher als der Maßnahmenschwellenwert der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA). Da in den übrigen zur Erkundung dieses Grundstücks vorgenommenen Sondierungen (insgesamt 8 Bohrungen) keine auffälligen Belastungen festzustellen waren, ist von einem sehr kleinräumigen Schadensbereich auszugehen. Von einer Kennzeichnung im Bebauungsplan wird deshalb abgesehen.

Auf dem ehemaligen Grundstück Kirchhuchtinger Landstraße 64 (heute im Bereich des Grünstreifens an der Werner-Lampe-Straße gelegen) wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Für die übrigen Grundstücke im Plangebiet liegen keine Hinweise auf altlastverdächtige Nutzungen vor.

Boden- Grundwasser

Zur Beurteilung der Bodensituation im Plangebiet wurden 14 Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) herangezogen. Zwei weitere Bohrungen liegen etwas außerhalb des Gebietes am nordöstlichen Rand. Somit ergibt sich ein relativ genaues Bild des Untergrundes.

Ferner wurde die Baugrunderkarte Bremen und die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung berücksichtigt.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 4,5 m bis 5 mNN.

Unter einer humosen Schicht („Mutterboden“) liegen überwiegend flächendeckend Fein-, Mittel- und Grobsande vor, die einen guten Baugrund darstellen. Es sind daher Gründungen aller Art, bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich. Es scheint in einigen Bereichen im obersten Meter sowie im Bereich um 4 m unter Gelände eine dünne Lage Schluff und Ton vorzukommen. In diesen Bereichen ist die Setzungsempfindlichkeit stark erhöht. Hier sollte durch Sondierungen vor dem Bau der Untergrund erkundet werden.

Die Sande stellen gleichzeitig den oberen Grundwasserleiter dar. Die Grundwasser-sole wird ab ca. -10 m NN (ab ca. 15 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2015) ergaben freie Grundwasserstände um 2,75 mNN (ab ca. 1,75 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 3,75 mNN (ab 0,75 m unter Geländeoberfläche) zu erwarten. In Zeiten mit hohen Grundwasserständen können zusätzlich ergiebige Regenfälle für einen weiteren Anstieg des Grundwassers sorgen. Hier ist besonders Vorsorge bei Kellerbauten zu tragen.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6-7; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 50-100 mg/l; Sulfate: 20-40 mg/l; Magnesium: 1-5 mg/l; Calcium: 50-75 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

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

Wasserwirtschaft / Starkregenereignisse

Die Bebauungsplaninhalte ermöglichen einen, wasserwirtschaftlich gebotenen, naturnahen Umgang mit Regenwasser.

Bezüglich der Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen im Kontext der Klimaanpassung (Projekt KLAS - Klimaanpassungsstrategie Extreme Regenereignisse für Bremen) werden folgende Hinweise gegeben:

Für das Plangebiet sind für zwei Teilbereiche besondere Überflutungsgefahren bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregenereignissen bekannt, die in Abbildung 1 dargestellt sind.

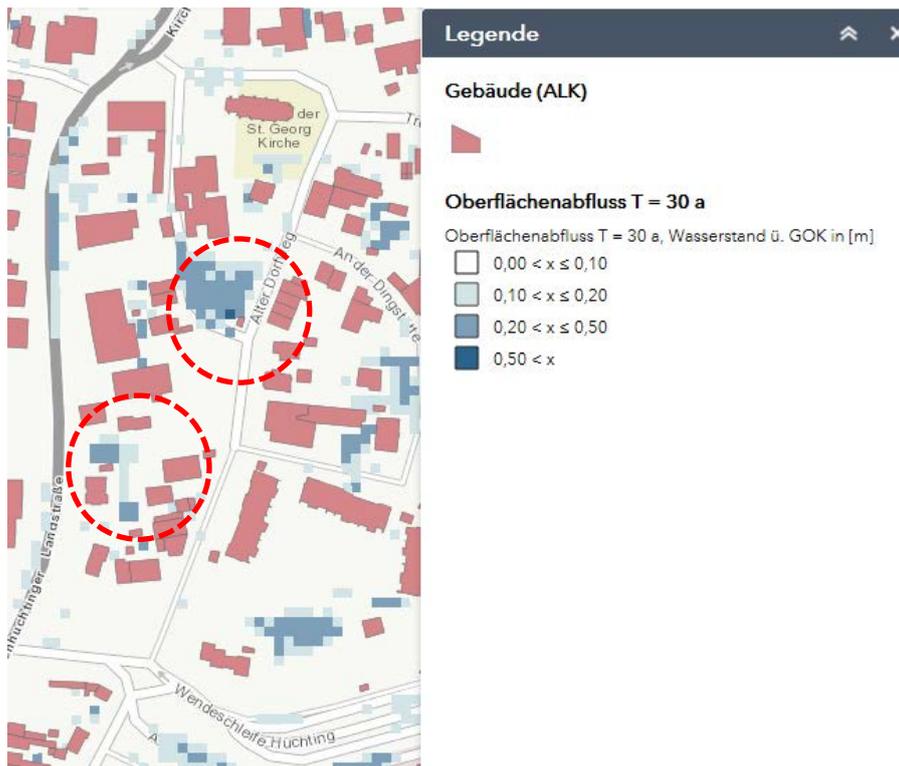


Abbildung 1: Überflutungsgefahren bei Starkregenereignissen im Planungsraum. Dargestellt ist ein seltenes Starkregenereignis (30-jähriges Ereignis).

Über die dargestellten Teilbereiche hinaus können grundsätzlich Starkregenereignisse stattfinden. Für das gesamte Plangebiet wird daher empfohlen, dass Vorkehrungen getroffen werden, damit die Abflüsse eines 30-jährigen Regenereignisses (Starkregen) schadlos auf den Grundstücken verbleiben können.

Bei Neubauten in den als überflutungsgefährdet dargestellten Bereichen sollten bauliche Sicherungsmaßnahmen im Sinne der Überflutungsvorsorge durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise zu Starkregenereignissen.

Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet sind weitgehend privat. Die Erschließungsstraßen sind nahezu vollständig hergestellt. Lediglich im Bereich des Alten Dorfweges ermöglicht der Bebauungsplan künftig die Fortführung des straßenbegleitenden Gehweges auf neuer Straßenverkehrsfläche, für die der Stadtgemeinde Kosten entstehen können.

Im Bebauungsplan sind Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen, auf denen eine Schulerweiterung der Grundschule Kirchhuchting errichtet werden kann. Kosten entstehen durch den Grunderwerb und die Errichtung der Anlagen.

Wegen der möglicherweise notwendigen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Gender-Prüfung

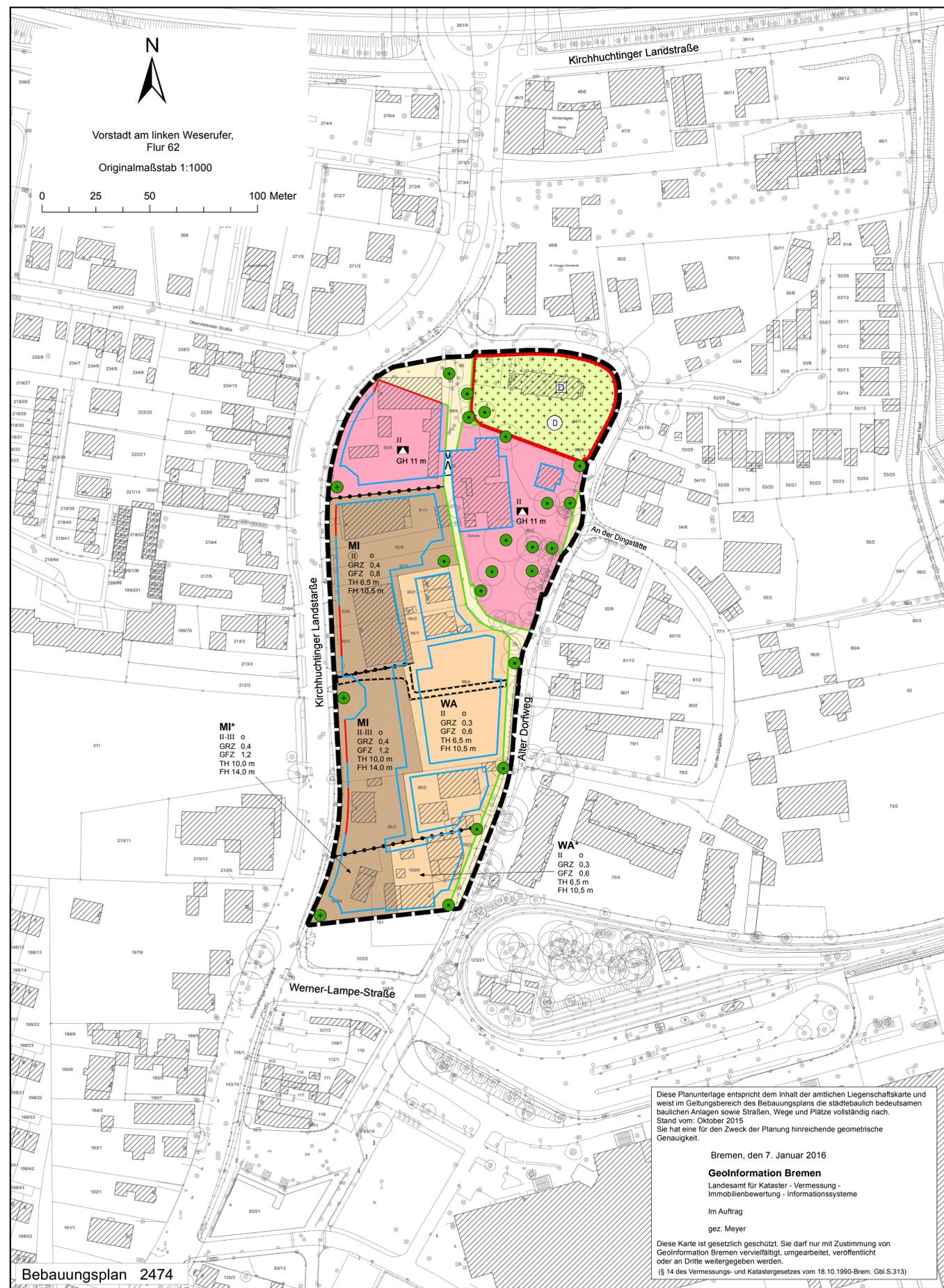
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2474 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet mit Einschränkungen fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich. Die Schule ist offen für Kinder beiderlei Geschlechts.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat



Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom: Oktober 2015
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 7. Januar 2016

Geoinformation Bremen
Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme

Im Auftrag
gez. Meyer

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. Gbl.S.131)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GFZ** Geschossflächenzahl
- GRZ** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- II-III** Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
- (II)** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- GH** Gebäudehöhe in Metern über dem Bezugspunkt, Höchstmaß
- TH** Traufhöhe in Metern über dem Bezugspunkt, Höchstmaß
- FH** Firsthöhe, in Metern über dem Bezugspunkt, Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

GEMEINBEDARF

- Flächen für Gemeinbedarf
- Schule

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.

GRÜNFLÄCHEN

- Friedhof

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNG

- Arkade / Durchgang
- Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen
- Bäume erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- Bäume zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen anderer Bebauungspläne außer Kraft.
2. Im Mischgebiet MI, MI* sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen zum Waschen und Reinigen von Kraftfahrzeugen nicht zulässig.
3. Im Mischgebiet MI, MI* können im Erdgeschoss der Hauptgebäude Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Erdgeschoss der Hauptgebäude nicht zulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht zulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Die mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche kann bei Einhaltung einer durchgängigen Breite von mindestens 2,5 m auf dem Baugrundstück verschoben werden.
6. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der vor der jeweiligen Fassade liegenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Mittelachse der jeweiligen Fassade.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

7. Schallschutz
Innerhalb des Plangebietes sind erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vor allem durch Verkehrslärm zu erwarten.

Daher ist für Neubauten und bei wesentlichen Umbauten im Plangebiet durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, schallabsorbierende Ausgestaltung der Fensterlaibungen) sicherzustellen, dass
 - 7.1 in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber ein Innenlärmpegel von maximal 35 dB(A) erreicht wird,
 - 7.2 in Aufenthaltsräumen nachts bei Außenpegeln > 45 und ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) "am Ohr des Schlafenden" bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird,
 - 7.3 bei Außenpegeln > 50 und ≤ 60 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) "am Ohr des Schlafenden" bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird und
 - 7.4 hausnahe Freireiche (Terrassen, Balkone und Loggien) von Wohnungen an den Hausseiten angeordnet werden, die nach Osten ausgerichtet sind. Es ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
 - 7.5 Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI* sind schutzbedürftige Wohnräume ausschließlich nach Osten auszurichten.
 - 7.6 Bei der Errichtung von Schulen auf der Gemeinbedarfsfläche sind die Grundrisse so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume auf der östlichen oder südlichen Gebäudeseite angeordnet werden. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.
 - 7.7 Der Nachweis der konkret erforderlichen Vorkehrungen hat im Einzelfall zu erfolgen. Im Einzelfall kann von den Anforderungen 7.1 bis 7.6 abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Außenlärmpegel niedriger liegt.
8. Im Mischgebiet MI, MI* und im Allgemeinen Wohngebiet WA, WA* ist auf den Grundstücken entlang der Erschließungsstraßen alle 10 m ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume sind anzurechnen. Alternativ kann eine Hecke aus einheimischen Heckenpflanzen von mindestens 0,5 m Tiefe und 1,0 m Höhe angepflanzt werden, die dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen sind.
9. Auf den Stellplatzanlagen ist, je fünf Stellplätze, ein einheimischer Laubbaum zwischen die Stellplätze zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
10. Grundstücksabgrenzungen sind nur in Form einer Hecke aus einheimischen Heckenpflanzen von mindestens 0,5 m Tiefe und 1,0 m Höhe zulässig. Im MI, MI* kann entlang der Erschließungsstraße von der Anpflanzung von Hecken ausnahmsweise abgesehen werden.
11. Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 20° sind mit einer Dachbegrenzung auszustatten. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer mit weniger als 20 m² Größe.
12. Die tragenden Konstruktionen der Dächer und die Haustechnik sind so auszubilden, dass darauf die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist.

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. eines jeden Jahres zulässig (§§ 39 und 44 BNatSchG).
Ausnahmen und Befreiungen von diesen Vorschriften des Artenschutzes sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Werden Bäume mit Nistkästen gefällt, sind diese gereinigt in der Nähe wieder aufzuhängen. Sollten bei der Fällung Hinweise auf Fledermausquartiere zu Tage treten, sind die Fällarbeiten unverzüglich zu stoppen und die Naturschutzbehörde ist zu informieren."

Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. – 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2474

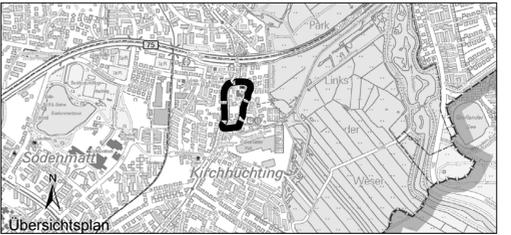
für ein Gebiet in Bremen - Huchting zwischen Alter Dorfweg und Kirchhuchtinger Landstraße

(Bearbeitungsstand: 28.05.2018)

HINWEISE (FORTSETZUNG)

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Im Plangebiet sind für zwei Teilbereiche besondere Überflutungsgefahren bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregenereignissen bekannt. Bei Neubauten in diesen Bereichen sollten bauliche Sicherungsmaßnahmen im Sinne der Überflutungsvorsorge durchgeführt werden. Über die dargestellten Teilbereiche hinaus sind können grundsätzlich Starkregenereignisse stattfinden. Für das gesamte Plangebiet wird daher empfohlen, dass Vorkehrungen getroffen werden, damit die Abflüsse eines 30-jährigen Regenereignisses (Starkregen) schadlos auf den Grundstücken verbleiben können.



Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen,

Im Auftrag

Senatsrat

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausgelegen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt Huchting vom bis ausgelegen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

.....
Senator
.....
Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Bearbeitet: Schilling
Gezeichnet: Scharf 28.05.2018 (TÖB/ö.A.)
Verfahren: Eickhoff

Bebauungsplan 2474