

Mitteilung des Senats vom 3. April 2012

Bebauungsplan 2326 für Gebiete im Stadtteil Bremen-Huchting (Aufhebung von Staffelbau- und Gewerbeplänen)

(Bearbeitungsstand: 20. Oktober 2008)

für folgende Teilgebiete:

Ortsteil	Teil- gebiet	Gebietsabgrenzung
Grolland	Gro1	Zwischen Grollander Straße und Grollander Deich, um die Straße Steingraben
	Gro2	Zwischen Am Vorfeld, Oldenburger Straße, Emslandstraße, Deichhäuser Weg und Auf der Wurth
	Gro3	Zwischen Norderländer Straße und Grollander Deich
Kirchhuchting	Kh	Zwischen Auf der Höhpost, Wienberger Straße, Kleingärten hinter Dünsener und Steller Straße, Landesgrenze, Hermannsburg (teilweise), Rotterdamer Straße, hinter Arnheimer Straße und Friedhof Huchting, Stuhrer Landstraße, Kirchhuchtinger Landstraße, hinter Kladinger Straße und Kleinbahn
Mittelshuchting	Mh	Zwischen Huchtinger Heerstraße, Bokellandsweg, Luxemburger Straße, Kreuzblöckenweg, hinter Braaklandsweg, Heinrich- Plett- Allee, hinter Limburger Straße, hinter Flämische Straße, hinter Ostender Straße, hinter Mackenstedter Straße, Wehkamp und Luxemburger Straße

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2326 (Bearbeitungsstand: 20. Oktober 2008) vorgelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 8. März 2012 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangene datengeschützte Stellungnahme einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie enthalten ist. *)

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 326 zur Aufhebung von Staffelbau- und Gewerbeplänen für Teilgebiete im Stadtteil Bremen-Huchting (Bearbeitungsstand: 20. Oktober 2008) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme zu beschließen.**

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

Bebauungsplan 2326 für Gebiete im Stadtteil Bremen-Huchting (Aufhebung von Staffelbau- und Gewerbeplänen)

(Bearbeitungsstand: 20. Oktober 2008)

für folgende Teilgebiete:

Ortsteil	Teil- gebiet	Gebietsabgrenzung
Grolland	Gro 1	Zwischen Grollander Straße und Grollander Deich, um die Straße Steingraben
	Gro 2	Zwischen Am Vorfeld, Oldenburger Straße, Frieslandstraße, Emslandstraße, Deichhäuser Weg und Auf der Wurth
	Gro 3	Zwischen Norderländer Straße und Grollander Deich
Kirchhuchting	Kh	Zwischen Auf der Höhpost, Wienberger Straße, Kleingärten hinter Dünsener und Steller Straße, Landesgrenze, Hermannsburg (teilweise), Rotterdamer Straße, hinter Arnheimer Straße und Friedhof Huchting, Stuhler Landstraße, Kirchhuchtinger Landstraße, hinter Klad-dinger Straße und Kleinbahn
Mittelshuchting	Mh	Zwischen Huchtinger Heerstraße, Bokellandsweg, Luxemburger Straße, Kreuzblöckenweg, hinter Braak-landsweg, Heinrich-Plett-Allee, hinter Limburger Stra-ße, hinter Flämische Straße, hinter Ostender Straße, hinter Mackenstedter Straße, Wehkamp und Luxem-burger Straße

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2326 (Bearbeitungsstand: 20. Oktober 2008) und die Begründung zum Bebauungsplan 2326 (Bearbeitungsstand: 20. Oktober 2008 – aktualisierte Fas-sung) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 5. Februar 2009 einen Planauf-stellungsbeschluss gefasst.

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

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 5. Februar 2009 den Beschluss gefasst, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 abgesehen wird, da sich die Planaufstellung auf das Plan-gebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2326 wurde die frühzeiti-ge Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das Ergeb-nis der Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 5. Februar 2009 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2326 mit Begründung öffentlich aus-zulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 27. Februar bis 27. März 2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Huchting Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Trägerbeteiligung

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

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie ist in der Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie aufgeführt.

7. Änderung der Begründung

Die Begründung wurde nach der öffentlichen Auslegung wie folgt geringfügig redaktionell überarbeitet:

- unter Gliederungspunkt B) 1. – hier bei Kh,
- unter Gliederungspunkt D) 2. – hier bei Gro 1 und Gro 3,
- unter Gliederungspunkt E) 2. c)

Die vorgenannten Änderungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan 2326 (Bearbeitungsstand: 20. Oktober 2008 – aktualisierte Fassung) enthalten.

8. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Huchting hat im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Stellungnahme abgegeben.

Dem Ortsamt Huchting wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2326 zur Aufhebung von Staffelbau- und Gewerbeplänen im Stadtteil Bremen-Huchting (Bearbeitungsstand: 20. Oktober 2008) für die im Planentwurf bezeichneten Teilgebiete in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung (aktualisierte Fassung) zum Bebauungsplan 2326 für Gebiete im Stadtteil Bremen-Huchting (Aufhebung von Staffelbau- und Gewerbeplänen)

(Bearbeitungsstand: 20. Oktober 2008)

für folgende Teilgebiete:

Ortsteil	Teil- gebiet	Gebietsabgrenzung
Grolland	Gro1	Zwischen Grollander Straße und Grollander Deich, um die Straße Steingraben
	Gro2	Zwischen Am Vorfeld, Oldenburger Straße, Emslandstraße, Deichhäuser Weg und Auf der Wurth
	Gro3	Zwischen Norderländer Straße und Grollander Deich
Kirchhuchting	Kh	Zwischen Auf der Höhpost, Wienberger Straße, Kleingärten hinter Dünsener und Steller Straße, Landesgrenze, Hermannsburg (teilweise), Rotterdamer Straße, hinter Arnheimer Straße und Friedhof Huchting, Stuhler Landstraße, Kirchhuchtinger Landstraße, hinter Kladdinger Straße und Kleinbahn
Mittelshuchting	Mh	Zwischen Huchtinger Heerstraße, Bokellandsweg, Luxemburger Straße, Kreuzblöckenweg, hinter Braaklandsweg, Heinrich-Plett-Allee, hinter Limburger Straße, hinter Flämische Straße, hinter Ostender Straße, hinter Mackenstedter Straße, Wehkamp und Luxemburger Straße

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Huchting und umfasst die Ortsteile Grolland, Kirchhuchting und Mittelshuchting. Die Teilgebiete sind nach Ortsteilen benannt (schematisch, im Uhrzeigersinn) und mit fortlaufender Nummerierung versehen.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Teilbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Teil- gebiet	Entwicklung und Zustand
Gro1	Die kleine von der Grollander Straße abgehende Sackgasse Steingraben ist von einigen freistehenden Einfamilienhäusern verschiedener Epochen seit 1936 umgeben und vollständig bebaut.
Gro2	In den Bereichen der Straßen Am Vorfeld und An der Wurth befinden sich ein- bis zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser, vereinzelt auch Einzelhäuser verschiedener Zeiten seit den Dreißigerjahren. An der Emslandstraße befinden sich in den Erdgeschossen teils gewerbliche Nutzungen. Gegenüber der Einmündung der Straßen An der Wurth und Am Vorfeld befinden sich die denkmalgeschützte St.-Lukas-Kirche und ein Kindertagesheim.
Gro3	Die noch ablesbare ehemalige historische Burganlage mit rechtwinkligem Graben an drei Seiten beinhaltet keine historische Bausubstanz. Bei der Bebauung des Areals mit freistehenden Wohnhäusern in den Neunzigerjahren wurde der vorhandene alte Baumbestand erhalten und ist hier prägend.
Kh	Dieser Bereich wird überwiegend von Wohnbebauung unterschiedlicher Entstehungszeiten seit ca. 1900 bestimmt. An den Straßen Höhpost, Hohenhorster Weg teils Hermannsburg, Kirchhuchtinger Landstraße, An den Heidstücken, Hermannsburg und Stuhler Landstraße, Kladdinger Straße, Neuer Damm und Am Haßkamp gibt es freistehende Wohnhäuser, teils als Doppelhäuser unterschiedlicher Geschossigkeiten. An den Straßen Schlängbaum, Ruschkamp, Heiligenroder Straße, Kirchseelter Straße, Dünsener Straße und Steller Straße sowie Arnheimer Straße und teils Neuer Damm stehen kleinformatige Reihenhäuser. An Amsterdamer Straße, Utrechter Straße, Rotterdamer Straße und Arnheimer Straße sowie den Straßen

Köthmannsweide und Buddeskamp herrscht mehrgeschossiger Mehrfamilienhausbau der Fünfzigerjahre vor mit großzügigen Freireichen zwischen den Baukörpern. An der Kirchhuchtinger Landstraße gibt es gewerbliche Nutzungen, teils als Läden, teils andere nicht störende Gewerbe. Im Süden des Gebiets befindet sich der Friedhof Huchting mit Kapelle. An der Straße Hermannsburg steht die St.-Matthäus-Kirche, daneben eine Schule, beide aus den Sechzigerjahren. An der Straße Willakedamm steht die St.-Pius-Kirche. Benachbart befand sich die ehemalige Schule am Willakedamm. Die Gebäude wurden nach Aufgabe der Schulnutzung entfernt.

Mh Hier herrscht das gleiche Gemenge an Bauten vor wie im Teilgebiet Kh:

Einfamilien Einzelhausbebauung an der Luxemburger Straße, den Straßen Bokellandsweg, Braaklandsweg, Kreuzblöckenweg, Limburger Straße, Flämische Straße, Mackenstedter Straße, Wehkamp, Iprumper Straße und Hasberger Straße.

Reihenhäuser an der Flämischen Straße und den Straßen Bokellandsweg und Braaklandsweg.

Mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung der Sechzigerjahre mit großzügigen Freiflächen an Huchtinger Heerstraße, Löwener Straße, Brüsseler Straße und Heinrich-Plett-Allee.

An der Ecke Heinrich-Plett-Allee/Luxemburger Straße steht die Dietrich-Bonhoeffer-Kirche mit Gemeindehaus und Kindertagesheim. Gegenüber liegen die Post und dahinter die Schule Flämische Straße. An der Heinrich-Plett-Allee sind einige Läden angesiedelt.

2. Geltendes Planungsrecht

Allgemeines

Die im Plangebiet geltenden Bebauungspläne 246, 283, 296, 411 und 496 (nach 1945, rechtsverbindlich zwischen den Jahren 1959 und 1963) wurden auf der Grundlage der Bauordnung vom 21. Oktober 1906 und der Staffeldbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 23. März 1940 aufgestellt.

Aufgrund des § 173 Absatz 3 Satz 1 Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 zur Überleitung städtebaulicher Pläne gelten alle hier aufgeführten Pläne ohne zeitliche Begrenzung als Bebauungspläne im Sinne dieses Gesetzes. Diese Überleitungsregelung gilt gemäß § 233 Abs. 3 Baugesetzbuch weiterhin fort. Da diese Pläne nur in Verbindung mit den Regelungen der Bauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 21. Oktober 1906 und der Staffeldbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 6. Dezember 1917 bzw. 23. März 1940 ihren vollständigen Inhalt erhalten, gelten auch die Gesetzesbestimmungen in diesem Umfang fort. Insoweit sind sie Bestandteil der fortgeltenden Bebauungspläne.

Die Bebauungspläne 246, 283, 296, 411 und 496 sind als einfache Bebauungspläne einzustufen, da sie nicht auf Grundlage der Baunutzungsverordnung erstellt wurden. Dennoch enthalten sie alle Merkmale eines qualifizierten Bebauungsplanes. In Teilbereichen ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Grundstücke für öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen usw.

Planungsrecht für Teilgebiete

Für die einzelnen Teilgebiete des Bebauungsplans 2326 gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Teilgebiet	Plan-Nr.	Rechtsverbindlich seit	Festsetzungen
Gro1	411	16. 04. 1960	Gewerbeklasse IV, Baustaffel 1a, Vorgartenflächen.

Teil- gebiet	Plan- Nr.	Rechtsver- bindlich seit	Festsetzungen
Gro2	411	16. 04. 1960	Straßenbegrenzungslinien der Oldenburger Straße (Grollander Heerstraße), Einmündungsbereich Am Vorfeld und Stedingsehre sowie längs Grollander Heerstraße Gewerbeklasse III, ansonsten IV. Baustaffel 2a an den Straßen, 1a im rückwärtigen Bereich. Kindertagesstätte Am Vorfeld. Vorgartenflächen.
Gro3	411	16. 04. 1960	Bauland nach Gewerbeklasse IV. Vorgartenflächen.
Kh	246	28. 05. 1959	<p>Gewerbeklasse III teils an Kirchhuchtinger Landstraße und Hermannsburg, ansonsten Gewerbeklasse IV. Baustaffel 1 in Bereichen der Kirchseelter Straße, Steller Straße, Dünsener Straße, Helgoländer Straße, Hermannsburg sowie rückwärtige Bauzonen an der Kirchhuchtinger Heerstraße, Baustaffel 1a im Bereich Stuhler Landstraße, An den Heidstücken, südlicher Teil von Kirchhuchtinger Landstraße und Hermannsburg, Baustaffel 2 und 2a an Kirchhuchtinger Landstraße, Baustaffel 3 an Kirchhuchtinger Landstraße, Hermannsburg, Amsterdamer Straße, Utrechter Straße, Rotterdamer Straße und Arnheimer Straße, Baustaffel 4 an Amsterdamer Straße und Arnheimer Straße. Vorgartenflächen, Bereiche für Läden und für Garagen. Flächen für Kirchengelände, Schulgelände (Hermannsburg), für Kinderspielplatz und für Dauerkleingärten (an der Landesgrenze) sowie für Friedhof (zwischen Kirchhuchtinger Landstraße und An den Heidstücken).</p> <p>Die Kirchhuchtinger Landstraße ist in ihrem gesamten Umfang nicht im Geltungsbereich enthalten. Der Bebauungsplan 246 gilt dort weiterhin.</p> <p>Aus dem Geltungsbereich ausgeklammert ist der südliche Abschnitt der Straßenverkehrsfläche Hermannsburg. Hier gilt weiterhin der Bebauungsplan 246.</p> <p>Nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2326 enthalten ist ein Teilbereich der Grundstücke Kirchhuchtinger Landstraße mit den Hausnummern 145 bis 151 ungerade. Hier gilt der Bebauungsplan 2001.</p> <p>Im Bereich der Kleingärten hinter Groninger Straße, Leidener Straße und Haarlemer Straße gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2169 weiter, die die Laubengrößen im Kleingartengebiet regeln.</p>
	283	28. 05. 1959	Gewerbeklasse III an der Kirchhuchtinger Landstraße an den Einmündungen von Am Haßkamp, Neuer Damm und Kladdinger Straße, ansonsten Gewerbeklasse IV. Baustaffel 1 vereinzelt an Kirchhuchtinger Landstraße in hinteren Bauzonen, Baustaffel 1a Am Haßkamp, Neuer Damm, und Kladdinger Straße, Baustaffel 2 an Neuer Damm (zwischen Am Haßkamp und Kirchhuchtinger

Teil- gebiet	Plan- Nr.	Rechtsver- bindlich seit	Festsetzungen
			<p>Heerstraße), im Einmündungsbereich von Neuer Damm und Am Haßkamp in die Kirchhuchtinger Landstraße Baustaffel 2 und 2a sowie südlich davon Baustaffel 3. An Küsterland Baustaffel 3 und 4. Flächen für Läden an der Kirchhuchtinger Landstraße gegenüber Hermannsburg, Fläche für Schulgelände zwischen Am Haßkamp und Willakedamm, Fläche für Kinderspielplatz zwischen Küsterland und Buddeskamp, öffentliche Grünfläche zwischen Neuer Damm und Kleinbahn, Flächen für Garagen und Vorgartenbereiche.</p> <p>Die Kirchhuchtinger Landstraße ist in ihrem gesamten Umfang nicht im Geltungsbereich enthalten. Der Bebauungsplan 283 gilt dort weiterhin.</p>
	296	28. 05. 1959	<p>Gewerbeklasse III an der Kirchhuchtinger Landstraße, ansonsten Gewerbeklasse IV. Baustaffel 1 an Ruschkamp und Schlängbaum, Baustaffel 1a An der Höhpost, Hohenhorster Weg und teils Schlängbaum, Baustaffel 2a an Kirchhuchtinger Landstraße. Öffentliche Grünfläche am Schlängbaum, Flächen für Garagen und Vorgartenbereiche. Läden an Hohenhorster Weg/Kirchseelter Straße.</p> <p>Die Kirchhuchtinger Landstraße ist in ihrem gesamten Umfang nicht im Geltungsbereich enthalten. Der Bebauungsplan 296 gilt dort weiterhin.</p>
Mh	496	11. 06. 1963	<p>Gewerbeklasse III an Bokellandsweg, Heinrich-Plett-Allee und Luxemburger Straße (teilweise). Ansonsten Gewerbeklasse IV.</p> <p>Baustaffel 1a im rückwärtigen Bereich Bokellandsweg, Braaklandsweg beidseitig, Limburger Straße (Südseite), Flämische Straße rückwärtige zweite Bauzone, Wehkamp, Iprumper Straße, Hasberger Straße, teils Mackenstedter Straße und Luxemburger Straße, Kreuzblöckenweg (Westseite). Baustaffel 2 Kreuzblöckenweg (Ostseite), Limburger Straße und Flämische Straße. Baustaffel 2a Bokellandsweg, Ostender Straße und Flämische Straße, Mackenstedter Straße (2. Bauzone). Baustaffel 3 Huchtinger Heerstraße, Löwener Straße, Brüsseler Straße (Ostseite) und Heinrich-Plett-Allee.</p> <p>Bereiche für Garagen, private Stellplätze, Vorgartenflächen. Flächen für Gemeinbedarf (Schule und Kirche), Flächen für Trafos.</p>

Nicht aufgehoben wird die Fläche der Kirchhuchtinger Landstraße, soweit sie in den Bebauungsplänen 246, 283 und 296 enthalten ist, hier gelten die Bebauungspläne 246, 283 und 296 weiter.

Nicht aufgehoben wird ein Bereich des Bebauungsplanes 246 an der Hermannsburg mit den westlich und östlich anschließenden Bebauungen sowie Groninger Straße, Leidener Straße und Haarlemer Straße. In diesem Bereich knüpft der Bebauungsplan 2104, der Regelungen zu erdgeschoss-

sigen Erweiterungen (Wintergärten) enthält, an den Bebauungsplan 246 an. Eine ersatzlose Aufhebung des Bezugsbauungsplanes 246 kommt nicht in Betracht, weil der Bebauungsplan 2104 als Torso zurückbliebe.

Nicht aufgehoben wird der an die Landesgrenze anschließende Abschnitt der Hermannsburg, um hier die Zugriffsmöglichkeit auf Grundstücksflächen zu haben die für den abschließenden Ausbau der Straße notwendig sind. Der Bebauungsplan 246 gilt hier weiter.

Nicht aufgehoben wird ein Bereich des Bebauungsplanes 411, der die Straßenverkehrsfläche der B 75 sowie Emslandstraße und Frieslandstraße umfasst. Die Regelungen in diesem Bereich betreffen ausschließlich Regelungen zur Straßenverkehrsfläche, auf die nicht verzichtet werden kann.

Nicht aufgehoben wird ein Bereich im Bebauungsplan 496, der öffentliche Grünfläche entlang der Varreler Bäke an der Landesgrenze festsetzt. Die Festsetzung öffentliche Grünfläche ist in diesem Bereich noch nicht vollständig umgesetzt. Die Option zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche soll nicht aufgegeben werden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Allgemeines

Mit der Aufhebung der oben genannten Bebauungspläne werden folgende Ziele verfolgt:

- Vereinheitlichung des Planungsrechts, d. h. ausschließliche Anwendung des Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch und entsprechende Anwendung der Baunutzungsverordnung,
- Erhalt der städtebaulichen Strukturen bebauter Gebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem gegenwärtigen Zustand,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten, die durch das Nebeneinander von unverträglichen, jedoch nach altem, noch gültigem Städtebaurecht zulässigen Nutzungen entstehen könnten,
- Eindeutigkeit für Genehmigungen nach Fachrecht (BImSchG, TA Lärm usw.), da die Gewerbeklassen nicht mit den Baugebieten der Baunutzungsverordnung identisch sind.

Das Nebeneinander von noch geltendem altem Städtebaurecht für die oben genannten Pläne und des seit Anfang der Sechzigerjahre auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) bzw. später des Baugesetzbuches (BauGB) geschaffenen Baurechts für den größten Teil der Bebauungspläne in der Stadt Bremen führt bei der Beurteilung von Vorhaben zu einer unterschiedlichen rechtlichen Handhabung gleicher Sachverhalte.

Diese ist lediglich abhängig von der planungsrechtlichen Situation des Gebiets, in welchem das Vorhaben beantragt wird. Um den Bürgerinnen und Bürgern eine transparente, verständliche und übersichtliche Bauleitplanung anzubieten, sollen diejenigen Bebauungspläne aufgehoben werden, die noch die Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet von 1917 bzw. 1940 als Rechtsgrundlage haben. Eine Beurteilung der Vorhaben kann dann zukünftig ausschließlich nach einem einheitlichen Planungsrecht erfolgen.

Die Notwendigkeit der Aufhebung dieser alten Pläne wird auch hinsichtlich der Genehmigungsebene nach Fachrecht deutlich: So wird in den Immissionsbestimmungen (z. B. in der Technischen Anleitung zum Schutze gegen Lärm – TA Lärm [Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998] – sowie in den Bundesimmissionsschutzverordnungen für Sportanlagen und Verkehrslärm usw.) bei Genehmigungsverfahren ausschließlich auf die Gebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung, also z. B. Gewerbegebiet, allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet usw. Bezug genommen. Für die hier in Rede stehenden Bereiche ist eine Bewertung bzw. Einordnung nach den üblicherweise anzuwendenden Kriterien oft nicht eindeutig, da die Gewerbeklassen der Staffelbauordnung nicht mit den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung identisch sind.

Für die Planungs- und Rechtssicherheit ist daher die Aufhebung des alten Rechts geboten.

Für die Entscheidung über eine ersatzlose Aufhebung der Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und die ersatzweise Anwendung der Regelungen des § 34 BauGB bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist maßgeblich, dass der Zustand der einzelnen Teilbereiche mit ihrer nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans vorgesehenen Entwicklung übereinstimmt (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB).

Teil- Darstellungen des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Be-
gebiet kanntmachung vom 31. Mai 2001(Fortschreibungsstand 31. Januar 2006)

Gro1 Wohnbaufläche

Gro2 Wohnbaufläche

Gro3 Wohnbaufläche

Kh Wohnbaufläche, zwei Flächen für Gemeinbedarf (Schulen), Grün-
fläche (Friedhof)

Mh Wohnbaufläche, Fläche für Gemeinbedarf (Schule)

C) Planinhalt

Für die im Bebauungsplan 2326 bezeichneten Teilgebiete wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft. Abweichend hiervon gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans 2169 im Teilgebiet Kh weiter.

D) Auswirkungen des Bebauungsplanes

Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeines

Die Außerkraftsetzung der bisherigen Festsetzungen nach der Staffelbauordnung hat zur Folge, dass zukünftig bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben allein die Vorschriften des Baugesetzbuches und der Bau-nutzungsverordnung gelten.

Die betroffenen Bereiche liegen in Ortsteilen, die im Zusammenhang bebaut sind. Nach § 34 BauGB Abs. 1 „ist ein Vorhaben zulässig, wenn es nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“.

Die jeweils zulässige Bebauung und Nutzung ergibt sich dabei nicht ausschließlich aus der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft des Vorhabens, sondern schließt eine Bewertung der städtebaulichen Eigenart der gesamten „näheren Umgebung“ ein. Das sich daraus ergebende Rücksichtnahmegebot beinhaltet die Schutzwürdigkeit des gesamten umliegenden Gebiets.

In allen Teilgebieten liegen ausreichende Beurteilungskriterien zur Anwendung des § 34 BauGB vor. Die städtebaulichen Strukturen sind bereits weitgehend durch die bisherigen Festsetzungen vorgeprägt. Zukünftige Vorhaben, die sich in diesen Zusammenhang einfügen müssen, können deshalb keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen auslösen.

Konfliktträchtige Gemengelagen sind in den Aufhebungsbereichen nicht vorhanden. Somit können auch bei einer zukünftigen Beurteilung nach § 34 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist ausgeschlossen, da der städtebauliche Rahmen, in den sich ein Vorhaben einfügen muss, bereits besteht.

Die im Folgenden beschriebene Eigenart der einzelnen Teilgebiete entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001.

2. Eigenart der Teilgebiete

Für die einzelnen Teilgebiete ergibt sich nach Aufhebung der bisherigen Festsetzungen bei Betrachtung der Kriterien des § 34 BauGB im Grundsatz folgende „Eigenart der näheren Umgebung“, die jedoch für jedes einzelne Vorhaben gesondert betrachtet werden muss:

Teil- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare
gebiet Grundstücksfläche nach § 34 BauGB

Gro1 Das Gebiet ist zu Wohnzwecken genutzt und vollständig bebaut. Geringe Änderungen von Kubatur und Ausdehnung unter Berücksichtigung von Abstandsflächen sind möglich. Dafür ist die Beurteilung nach § 34 BauGB geeignet und ausreichend.

Gro2 Während die Bebauung der Straßen Am Vorfeld und An der Wurth entsprechend allgemeinem Wohngebiet beurteilt werden kann, zeigen sich entlang der B 75 mischgebietsartige Strukturen. Die Straßen Am Vorfeld und An der Wurth zeigen weitgehend freie Gartenbereiche; rückwärtige Bebauungen existieren hier nicht. Zur Beurteilung baulicher Neuerungen im Gebiet ist die Grundlage des § 34 BauGB ausreichend. Damit lassen sich auch die Gartenbereiche frei von Baulichkeiten erhalten.

Gro3 Das Gebiet ist vollständig, zumeist unter Ausnutzung der höchstmöglichen Dichte, mit Wohngebäuden bebaut. Der Spielraum für Erneuerungen und Erweiterungen ist somit gering. Dafür bietet § 34 BauGB ausreichend Beurteilungsgrundlage.

Kh Für das Gebiet lassen sich relativ eindeutige Nutzungszuordnungen herleiten. Außer an der Kirchhuchtinger Landstraße mit auch gewerblichen Strukturen (Läden, nicht störendes Gewerbe, entsprechend allgemeinem Wohngebiet bis Mischgebiet) herrscht fast ausschließlich Wohnnutzung entsprechend allgemeinem bis reinem Wohngebiet vor. Der Friedhof Huchting ist eindeutig abgegrenzt, ebenso die Bereiche für Kirchen und Schulen. Das ehemalige Schulgelände (Schule Willakedamm) befindet sich in städtischem Eigentum. Dadurch ist gewährleistet, dass über eine sachgerechte Folgenutzung zu gegebener Zeit planungsrechtlich entschieden wird. Das Potenzial für Nachverdichtungen ist im Übrigen weitgehend ausgeschöpft. Für die Beurteilung neuer Bauvorhaben bietet § 34 BauGB ausreichend Grundlage.

In den Kleingartenbereichen, in denen bisher der Bebauungsplan 2169 gilt, soll dieser zukünftig weiter gelten und gemeinsam mit dem § 34 BauGB die Bebauung steuern.

Mh Große Bereiche sind eindeutig einer Wohnnutzung zuzuordnen. Dies gilt sowohl für die Gebiete mit Geschosswohnungsbau der Sechzigerjahre als auch für die eng gebauten Reihenhäuser an der Flämischen Straße. Hier ist eine Nachverdichtung nahezu auszuschließen. In den übrigen Gebieten lässt sich eine bauliche Entwicklung auf Grundlage § 34 BauGB beurteilen, ohne Konfliktsituationen entstehen zu lassen.

E) Umweltbericht

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 2326 begründet kein neues Baurecht, sondern hebt bestehendes auf und ersetzt es durch die Regelungen des § 34 BauGB.

Die verschiedenen Teilgebiete sind auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen bereits überwiegend bebaut. Es bestehen allenfalls noch einzelne Baulücken. Art und Maß der baulichen Nutzung für diese Lücken ebenso wie für Ersatzbebauungen werden nach Rechtsverbindlichkeiten des Bebauungsplanes 2326 auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Vorhaben

müssen sich also in den vorgegebenen Rahmen einfügen, der sich aus den dort festgelegten Kriterien ergibt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Natur und Landschaft

Durch die nahezu vollständige Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Sicherung der Gartenflächen und Grünflächen (soweit vorhanden) durch die Regelungen des § 34 BauGB zur überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Natur und Landschaft nicht gegeben.

b) Lärm, Erschütterungen und Schadstoffe

Wie unter Punkt D) dieser Begründung ausgeführt, wurde untersucht, ob nach Aufhebung des alten Rechts in Gemengelagen gegebenenfalls verstärkte gewerbliche Aktivitäten und – damit zusammenhängend – erhöhte Umweltbelastungen entstehen könnten. Eine Gegenüberstellung der betreffenden Rechtsgrundlagen bei der Genehmigung von Vorhaben hat ergeben, dass keine diesbezüglichen Auswirkungen zu erwarten sind und es insofern durch die Aufhebung alten Rechts nicht zu zusätzlichen Belastungen des Menschen durch verstärkte Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und Schadstoffe kommen wird.

c) Altlasten/Boden und Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich altlastenrelevante Vornutzungen. Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Dennoch können altlastenrelevante Vornutzungen nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund des notwendigen hohen Prüfaufwandes und des speziellen Regelungsbedarfes (Aufhebung Staffelbau- und Gewerbepläne) dieses Bebauungsplanes können im Rahmen dieses Planverfahrens keine abschließenden Ermittlungen zu den Bodenbelastungen durchgeführt werden. Der in § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorgesehene Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird daher im Aufhebungsplan nicht nachgekommen.

Die Altlastenfrage ist Gegenstand der nachgeordneten Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren bei konkreten Bauvorhaben, in denen der Entwurfsverfasser und der Bauherr den Nachweis erbringen müssen, dass die für Bodenschutz zuständige Stelle ihre Stellungnahme zum Antragsverfahren abgegeben hat. Die zukünftige baurechtliche Grundlage für die Genehmigungsverfahren stellt § 34 BauGB.

Die BremLBO von 2010 sieht in diesen 34er-Gebieten keine Genehmigungsfreistellung mehr vor. In den Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die für Bodenschutz zuständigen Stellen beteiligt werden. Damit werden Gefahren für die Gesundheit an Standorten vermieden, die aufgrund altlastenrelevanter Vornutzungen Grundwasser- und Bodenverunreinigungen und Bodenverunreinigungen etc. aufweisen können.

d) Geruchsimmissionen

Für Gerüche gilt auch das Rücksichtnahmegebot. Beurteilungsmaßstab ist die Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL –.

e) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

f) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis e) hinaus nicht bekannt.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Planverfahren wurden mögliche Auswirkungen auf Schutzgüter durch Lärm, Erschütterungen, Luftschadstoffe sowie Altlasten thematisiert um

festzustellen, ob die Aufhebung alten Rechts zusätzliche Umweltbelastungen in diesen Wirkungsfeldern zur Folge hat. Festgestellt wurde, dass durch die Aufhebung der alten Pläne keine umweltrelevanten neuen Entwicklungsmöglichkeiten eingeleitet werden und insofern keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

F) Finanzielle Auswirkungen/Gender

1. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 2326 (Aufhebungsplan) entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

2. Gender

Bei dem Bebauungsplan 2326 handelt sich um einen Plan zur Aufhebung bisheriger Bebauungspläne. Durch den Aufhebungsplan sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 2326 für Gebiete im Stadtteil Bremen Huchting (Aufhebung von Staffelbau und Gewerbeplänen)

(Bearbeitungsstand: 20. Oktober 2008)

für folgende Teilgebiete:

Ortsteil	Teilgebiet	Gebietsabgrenzung
Grolland	Gro 1	Zwischen Grollander Straße und Grollander Deich, um die Straße Steingraben
	Gro 2	Zwischen Am Vorfeld, Oldenburger Straße, Frieslandstraße, Emslandstraße, Deichhäuser Weg und Auf der Wurth
	Gro 3	Zwischen Norderländer Straße und Grollander Deich
Kirchhuchting	Kh	Zwischen Auf der Höpstedt, Wienberger Straße, Kleingärten hinter Dünsener und Steller Straße, Landesgrenze, Hermannsburg (teilweise), Rottdamer Straße, hinter Arnheimer Straße und Friedhof Huchting, Stuhler Landstraße, Kirchhuchtinger Landstraße, hinter Kladdinger Straße und Kleinbahn
Mittelshuchting	Mh	Zwischen Huchtinger Heerstraße, Bokellandsweg, Luxemburger Straße, Kreuzblöckenweg, hinter Braaklandsweg, Heinrich-Plett-Allee, hinter Limburger Straße, hinter Flämische Straße, hinter Ostender Straße, hinter Mackenstedter Straße, Wehkamp und Luxemburger Straße

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die im Bebauungsplan 2326 bezeichneten Teilbereiche treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen der genannten Staffelbau- und Gewerbepläne außer Kraft. Die zukünftige baurechtliche Grundlage für die Genehmigungsverfahren stellt § 34 BauGB.

Da keine neuen baulichen Entwicklungen ermöglicht werden, ist weder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes betroffen, noch sind erhebliche Auswirkungen auf anderweitige umweltrelevante Schutzgüter zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht gegeben.

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Dennoch können altlastenrelevante Vornutzungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Altlastenfrage ist Gegenstand der nachgeordneten Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren bei konkreten Bauvorhaben, in denen der Entwurfsverfasser und der Bauherr den Nachweis erbringen müssen, dass die für Boden-

schutz zuständige Stelle ihre Stellungnahme zum Antragsverfahren abgegeben hat. Die zukünftige baurechtliche Grundlage für die Genehmigungsverfahren stellt § 34 BauGB. Die Bremische Landesbauordnung von 2010 sieht in diesen 34er-Gebieten keine Genehmigungsfreistellung mehr vor. In den Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass mögliche Risiken durch Bodenverunreinigungen ausgeschlossen werden.

b) Alternativenprüfung

Entfällt.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2326 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung wurde abgesehen, da sich die Planaufstellung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 BauGB).

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 27. Februar bis 27. März 2009) durchgeführt worden.

Im Zuge der Behördenbeteiligung hat der Beirat Huchting keine Stellungnahme abgegeben.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Änderungen in der Planung haben sich nicht ergeben.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

Stichtag des Festsetzens: 04.09.2017

Dieser Plan stellt die bebaubare Fläche dar. Die Flächen sind in den verschiedenen Bebauungsarten (BA) eingeteilt. Die Flächen sind in den verschiedenen Bebauungsarten (BA) eingeteilt. Die Flächen sind in den verschiedenen Bebauungsarten (BA) eingeteilt.

