

Mitteilung des Senats vom 9. November 2021

Bebauungsplan 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken (Bearbeitungsstand: 25. März 2021)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken (Bearbeitungsstand: 25. März 2021) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 30. September 2021 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2426 zu beschließen.**

Nach der Deputationssitzung wurden in der Senatsvorlage noch folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- Unter Punkt D 1 Finanzielle Auswirkungen wurde im dritten Absatz der vierte Satz ergänzt mit „sodass die Mittel für den Erwerb der Privatflächen durch Prioritätensetzung innerhalb des Budgets des Produktplans Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (PPL 68) dargestellt werden können.“
- Unter Punkt D 1 Finanzielle Auswirkungen wurde im dritten Absatz im letzten Satz 60 m² durch 80 m² ersetzt.

Nach der Deputationssitzung wurde in der Begründung noch folgende redaktionelle Änderung vorgenommen:

- Unter Punkt E 1 Finanzielle Auswirkungen wurde im dritten Absatz im letzten Satz 60 m² durch 80 m² ersetzt. Die beigefügte Begründung enthält diese Änderung bereits.

Der Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung und die Begründung zum Bebauungsplan 2426 mit Klischeeplan sind als Anlage beigefügt.

Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zum Bebauungsplan 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken

(Bearbeitungsstand: 25. März 2021)

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2426 (Bearbeitungsstand: 25. März 2021) und die entsprechende Begründung vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die damalige städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 13. Oktober 2011 beschlossen, den Bebauungsplan 2426 gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 17. Oktober 2011 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem Bebauungsplan 2426 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Absatz 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Zum Bebauungsplan 2426 ist am 29. Oktober 2013 vom Ortsamt Huchting eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung ist von der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2426 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB am 21. November 2013 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Huchting gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2426 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 5. März 2015 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2426 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 7. April 2015 bis 7. Mai 2015 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Huchting Kenntnis zu nehmen.

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

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der ersten öffentlichen Auslegung

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichts wird verwiesen. Nach Klärung von fachlichen Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen erhoben.

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

7. Änderungen beziehungsweise Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

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

7.1 Änderungen beziehungsweise Ergänzungen des Planentwurfes (nach erster Offenlage im Jahr 2015)

Der Planentwurf ist infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt inhaltlich geändert beziehungsweise angepasst worden:

- Anpassung Maß der baulichen Nutzung: Verkleinerung der Baufelder: In Teilbereichen wird die Geschößzahl von 4 auf 5 erhöht. Die Änderungen dienen der Präzisierung einer städtebaulichen Figur. Die Dichte und Höhe der Bebauung staffelt sich entlang der Straße „Auf den Kahlken“ von der Delfter Straße ausgehend ab. Der Bestand und der Bedarf des neuen Vorhabens finden Berücksichtigung.
- Die Festlegung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und die Lage von Einfahrtsbereichen wurde präzisiert. Die Festsetzungen zur Tiefgarage entfallen. Die Festsetzung Nummer 6 wurde entsprechend überarbeitet und die Festsetzung Nummer 7 neu eingefügt. Die alte Nummer 7 entfällt. Die Änderungen ordnen die Flächen für den ruhenden Verkehr und der Erschließung verbindlich. Über die Festsetzungen Nummer 6 und 7 in Verbindung mit den dargestellten Einfahrtsbereichen wird eine unbebaute Vorgartenzone gesichert.
- Die Festsetzung Nummer 5 wurde in Bezug auf die aktuellen Lärmwerte angepasst, da die Nachtlärmwerte als geringer anzunehmen sind gegenüber dem Zeitpunkt der ersten Auslegung.
- Die Festsetzung Nummer 8 (Überschreitung der maximalen Höhen durch technische Anlagen) wurde auf den aktuell üblichen Passus angepasst.
- Die Festsetzung Nummer 9 (Nutzung erneuerbarer Energien) wurde auf den aktuell üblichen Passus angepasst.
- Die Festsetzung Nummer 10 (Überschreitung der Baugrenzen) ist neu.
- Die Hinweise wurden aktualisiert.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 8. Mai 2020) enthält die vorgenannten inhaltlichen Ergänzungen und Änderungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen beziehungsweise -ergänzungen zuzustimmen.

7.2 Anpassungen beziehungsweise Ergänzungen der Begründung (nach erster Offenlage im Jahr 2015)

Aufgrund der vorgenannten inhaltlichen Planänderungen beziehungsweise -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung zum Bebauungsplanentwurf entsprechend inhaltlich überarbeitet und insbesondere unter folgenden Gliederungspunkten modifiziert:

- Unter B 1 und B 3 wurde der Text im Hinblick auf die durch Zeitablauf erforderlichen Anpassungen geändert.
- Unter C 1 wurde die Art der baulichen Nutzung in Bezug auf das Thema Einzelhandel aktualisiert.
- Unter C 2 wurde das Maß der baulichen Nutzung überarbeitet.
- Unter C 3 wurde der Text bezüglich der Bauweise/Baugrenze überarbeitet und präzisiert.
- Unter C 4 wurde der Text bezüglich Erschließung, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen überarbeitet und präzisiert.
- Unter C 5 wurde der Absatz zum Lärmschutz ergänzt.
- Die Gliederungspunkte C 6 Klimaschutz, Energieeinsparung und C 7 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen wurden neu eingefügt.
- Unter D Umweltbelange wurde die Liste der zugrundeliegenden Unterlagen ergänzt und die Kapitel Altlasten und Lärm aktualisiert sowie das Kapitel Klimaschutz, Energieeinsparung neu eingefügt.
- Unter E 1 wurde die Formulierung zu den finanziellen Auswirkungen der Kampfmittelbeseitigung und unter E 2 die Formulierung zur Genderprüfung aktualisiert.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 8. Mai 2020) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der angepassten beziehungsweise ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 8. Mai 2020) zuzustimmen.

8. Zweite öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Huchting gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2426 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 25. Juni 2020 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2426 mit Begründung erneut öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 28. Juli 2020 bis 9. September 2020 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Huchting Kenntnis zu nehmen.

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

9. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der zweiten öffentlichen Auslegung

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu nachrichtlichen Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Die Stellungnahme der Abteilung 5 hat zu einer inhaltlichen Änderung der Planzeichnung in Form der Gehwegverbreiterung geführt (siehe unter 11.1), die die Grundzüge der Planung berührt.

10. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Im Nachgang der Auslegung wurde über das Ortsamt von einem Bürger die Sorge mitgeteilt, dass das Grundstück nicht genügend Fläche für die Pflichtstellplätze bietet. Diesem wurde mitgeteilt, dass grundsätzlich die vorhandene Grundstücksfläche für die notwendigen Pflichtstellplätze ausreicht und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Pflichtstellplätze nachzuweisen sind.

11.1 Änderungen beziehungsweise Ergänzungen des Planentwurfes (nach zweiter Offenlage im Jahr 2020)

Der Planentwurf ist infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt inhaltlich geändert beziehungsweise angepasst worden:

- Die textliche Festsetzung in der Planzeichnung Nummer 3, zweiter Spiegelstrich, wurde wortgleich der Formulierung in der Begründung angepasst. „in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 45 bis ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (zum Beispiel schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird“;
- Die textliche Festsetzung Nummer 4 wurde um die Ziffer 4. 3 ergänzt:
„In dem Wurzelbereich der außerhalb des Plangebiets vorhandenen, nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume, deren Baumkronen in das Plangebiet hineinragen (dargestellter Kronenbereich + 1,5 m), sind Nebenanlagen unzulässig. Stellplätze und Zufahrten sind hier in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.“
- In der Planzeichnung sind im Bereich der heutigen privaten Grundstücke in der Delfter Straße ein 30 cm breiter Streifen und in der Straße Auf den Kahlken ein 60 cm breiter Streifen als Straßenverkehrsfläche erstmals zeichnerisch festgesetzt.
- In der textlichen Festsetzung Nummer 6 wurde die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen von 1,00 m auf 1,30 m erhöht.
- Die textliche Festsetzung Nummer 8 wurde wie folgt neu gefasst:
„Im Plangebiet ist bei der Errichtung der Gebäude eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) nach dem Stand der Technik auf den Dächern zu errichten.“

- Die textliche Festsetzung Nummer 9 wurde überarbeitet. „Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen können für Terrassen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.“
- Zusätzlich wurde die Festsetzung Nummer 10 aufgenommen. Diese ermöglicht ausnahmsweise großzügige Terrassen im Vorgartenbereich (bis zur Straßenbegrenzungslinie) für gastronomische Betriebe wie zum Beispiel Cafés/Bäcker.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 25. März 2021) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen beziehungsweise -ergänzungen (Bearbeitungsstand: 25. März 2021) zuzustimmen.

11.2 Anpassungen beziehungsweise Ergänzungen der Begründung (nach zweiter Offenlage im Jahr 2020)

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen beziehungsweise -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet und insbesondere unter folgenden Gliederungspunkten redaktionell und inhaltlich geändert:

- Begründung Seite 2 und 3

B 3 Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes und C 1 Art der baulichen Nutzung

Die Begründung wurde bezüglich der Verweise auf den Senatsbeschluss vom 8. Dezember 2020 „Wohnungsbauperspektiven 2020 bis 2023 plus“ und den Senatsbeschluss vom 23. Februar 2021 zum „Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen – Fortschreibung 2020“ aktualisiert.

- Begründung Seite 8

C 3 Bauweise

Für den Nordwesten des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten damit die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Einzelbaukörper mit 55 m Gebäudelänge zulässig sind. Die Festsetzung beruht auf der besonderen städtebaulichen Situation des Eckgrundstücks und der tatsächlichen Grundstücksgrenzen.

- Begründung Seite 8

C 4 Erschließung, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die öffentlichen Gehwege entlang der Delfter Straße und auf den Kahlken entsprechen nicht der Bremer Barrierefreiheitsrichtlinie hinsichtlich der notwendigen Breite von 2,5 m. In der Planzeichnung im Bereich der privaten Grundstücke in der Delfter Straße ist ein 30 cm breiter Streifen und in der Straße auf den Kahlken ein 60 cm breiter Streifen als Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt.

Im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor für das Flurstück 3/11, Gemarkung VL 64, Flur 64, wird vereinbart, dass dieser im Bereich seines Flurstücks den Gehweg in der notwendigen Breite herstellt und die benötigten Flächen an die Stadt überträgt.

Um die Bestandsbäume mit Schutzstatus zu schützen sind in deren Wurzelbereich (dargestellter Kronenbereich + 1,5 m) Nebenanlagen unzulässig. Stellplätze und Zufahrten sind hier in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.

Im Einzelfall soll der Bau einer Terrasse im Vorgartenbereich für einen gastronomischen Betrieb ermöglicht werden.

— Begründung Seite 9

C 6 Energieversorgung/Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien und D e) 13 Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Begründung konkretisiert die Ziele des geänderten textlichen Festsetzung Nummer 8. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) wird verpflichtend für die Neubauten festgesetzt. Mit dem Investor des Neubaus werden detaillierte Regelungen zur Größe und Betriebsaufnahme einer PV-Anlage in einem städtebaulichen Vertrag geschlossen. Für die Bestandsbauten ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bei genehmigungspflichtigen erheblichen An- und Umbauten im Einzelfall die Umsetzungsmöglichkeit der Festsetzung zu prüfen; ansonsten ist der Bestand von der PV-Errichtungspflicht nicht betroffen.

— Begründung Seite 10

D c) Lärm

Hier erfolgt der informatorische Hinweis, dass die Umsetzung des straßenrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 bis Mittelshuchting einschließlich der Straßenbahnlinie 8 bis zur Landesgrenze Bremen/Niedersachsen (Verlängerung Süd) voraussichtlich im Jahr 2021 beginnen wird.

— Begründung Seite 12

D f) Funkmasten

Auf den Gebäuden Delfter Straße 8 und Auf den Kahlken 1 befinden sich zwei Funkmastanlagen. Von diesen sind gemäß Bundesnetzagentur von Personen die aufgeführten Sicherheitsabstände immer einzuhalten. Dies gilt in diesem Fall im Besonderen für die Bauphase (Kranführer). Die zukünftige Bebauung liegt außerhalb dieser Schutzabstände.

Auf den Kahlken 1:

- Sicherheitsabstand horizontal = 17,73 m
- Sicherheitsabstand vertikal = 3,34 m

(bezogen auf die Unterkante der niedrigsten Sendeantennen in 32,98 m Höhe über Grund).

Delfter Straße 8

- Sicherheitsabstand horizontal = 19,44 m
- Sicherheitsabstand vertikal = 3,63 m

(bezogen auf die Unterkante der niedrigsten Sendeantennen in 31,40 m Höhe über Grund).

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 25. März 2021) enthält die vorgenannten inhaltlichen Änderungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der angepassten beziehungsweise ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 25. März 2021) zuzustimmen.

12. Dritte öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die nach der zweiten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen erforderten eine dritte öffentliche Auslegung die von der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung am 22. April 2021 beschlossen wurde. Die Auslegungsfrist wurde auf zwei Wochen verkürzt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Huchting gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2426 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 2 BauGB).

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 18. Mai 2021 bis 1. Juni 2021 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Huchting Kenntnis zu nehmen.

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

13. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der zweiten öffentlichen Auslegung

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu nachrichtlichen Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben.

14. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

15.1 Änderungen beziehungsweise Ergänzungen des Planentwurfes (nach dritter Offenlage im Jahr 2021)

Der Planentwurf ist bereits vor dritter Offenlage wie folgt redaktionell berichtigt worden und so ausgelegt worden:

- In der Planzeichnung wurde schon vor dritter Offenlage die textliche Festsetzung Nummer 3 im zweiten Spiegelstrich wie folgt berichtigt: "[...] nachts bei Außenpegeln > 45 bis ≤ 50 dB(A) [...]". Der Operator wurde entsprechend von "=" zu "≤" geändert.

15.2 Anpassungen beziehungsweise Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet und insbesondere unter folgenden Gliederungspunkten rein inhaltlich erläuternd ergänzt:

- Begründung Seite 7

C 4 Erschließung, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Entsiegelung und Kinderspielflächen

Die Überschrift wurde um die Themen Entsiegelung und Kinderspielflächen ergänzt. Das Kapitel wurde um einen ausführlichen informativ-erläuternden Hinweis zu den im Vollzug des Plans relevanten Vorgaben aus dem Kinderspielflächenortsgesetz ergänzt.

- Begründung Seite 12

D d) Entsorgung

Es wurden als Hinweis detaillierte Möglichkeiten zur Umsetzung des Ziels zum Erhalt des Gebietswasserhaushaltes und der Hinweis auf Überflutungsgefahren aufgenommen.

Behördlicherseits wurde noch folgende Änderung aufgenommen:

- Da der Planentwurf vor dem 23. Juni 2021 öffentlich auslag ist gemäß § 25e BauNVO (Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland) auf ihn die BauNVO in der bis zum 23. Juni 2021 geltenden Fassung anzuwenden; auf diese Fassung weist der Plan hin. In der Planbegründung erfolgt unter „Hinweise“ dazu eine klarstellende Erläuterung.

16. Absehen von erneuter öffentlicher Auslegung

Die Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung und stellen Randkorrekturen der planerischen Festsetzungen dar, ohne dass wesentliche inhaltliche Veränderungen der Planung beziehungsweise Betroffenheiten entstehen. Durch diese Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs (siehe Gliederungspunkt 15 des Berichts) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

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

B. Stellungnahme des Beirates

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

C. Beschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken (Bearbeitungsstand: 25. März 2021) zu beschließen.

Falk-Constantin Wagner

(Sprecher)

Begründung (aktualisierte Fassung) zum Bebauungsplan 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken

(Bearbeitungsstand: 25. März 2021)

A. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Huchting, Ortsteil Sodenmatt.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Huchting zentral an der Delfter Straße. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 12 800 m².

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich in einem Gebäude eines ehemaligen Drogeriemarktes eine Bäckerei und ein Küchenstudio. Im

Süden des Plangebietes werden Grundstücke durch einen nichtstörenden Handwerksbetrieb (Elektroinstallationsbetrieb) einschließlich Betriebsleiterwohnen genutzt.

Das Gelände eines ehemaligen Autohauses mit Werkstatt und Lackiererei im Nordwesten liegt weitgehend brach. Im südlichen Teil des Areals wurde auf Grundlage des alten Planungsrechts, aber unter Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplans 2426 im Jahr 2015 der Neubau einer Kindertagesstätte (Kita) genehmigt. Die Einrichtung ist mittlerweile errichtet und bezogen.

Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind von mehrgeschossigen Wohnungsbauten (vier bis acht Geschosse) geprägt. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Straße Auf den Kahlken finden sich neben einem achtgeschossigen Wohnhaus auch Reihen- und Einzelhäuser. Auf der nördlichen Seite der Delfter Straße liegen Wohnhäuser mit bis zu neun Geschossen und verschiedene Schulgebäude mit bis zu sieben Geschossen

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes liegt ein konkretes Interesse eines Investors vor. Er beabsichtigt an diesem Standort einen kleinen Lebensmittelmarkt und circa 60 Wohnungen zu errichten. Die geplante Bebauung mit einem kleinteiligen Nahversorger und Wohnungen entspricht den Zielen der Stadtgemeinde Bremen für dieses Areal.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die sich im Geltungsbereich der Neuplanung befindenden Flächen sind in dem seit 23. Februar 1967 rechtskräftigen Bebauungsplan 622 als Gewerbegebiet festgesetzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Planbereich soll zониert als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Zur Delfter Straße orientiert, kann sich Einzelhandel zur Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche ansiedeln. Ebenso sind hier an der zentralen Quartiersachse Delfter Straße, an der sich unter anderem schulische Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen befinden, gemischte Nutzungen, wie zum Beispiel Wohnungen, Geschäfte, Büros, Arztpraxen, Dienstleistungsbetriebe, Kindertagesstätten und andere wohnbezogene Infrastruktur städtebaulich sinnvoll.

Der südliche Randbereich des Geltungsbereiches soll im Kontext mit den umgebenden Wohnnutzungen vorwiegend zu Wohnzwecken entwickelt werden. Der vorhandene, nicht störende Handwerksbetrieb kann in das geplante allgemeine Wohngebiet integriert werden. Mögliche Konflikte zwischen dem bisher im Bebauungsplan 622 festgesetzten Gewerbegebiet und den unmittelbar angrenzenden Reinen Wohngebieten werden dadurch aufgelöst.

Gemäß dem aktuellen Bericht zur Flächenbereitstellung der Stadt Bremen von 2018 und dem Senatsbeschluss vom 8. Dezember 2020 „Wohnungsbauperspektiven 2020-23 plus“ ist der Innenentwicklung Vorrang zu geben. Dabei soll gleichzeitig die Bereitstellung eines räumlich sowie bautypologisch ausdifferenzierten Wohnangebotes Beachtung finden. Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat es sich dabei auch zum Ziel gesetzt, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen.

In Huchting steht derzeit nur ein geringes Flächenpotenzial für eine Innenentwicklung von Bauflächen zur Verfügung. Nur der Bebauungsplan 2178 mit circa 50 Wohneinheiten ist zurzeit in der Aufstellung.

Aufgrund der Nähe zu Bildungs- und Naherholungsbereichen sowie der Einbindung in den gewachsenen Siedlungskörper ohne Durchgangsverkehre bietet sich das Plangebiet gut für gemischte Nutzungen an.

Gemäß dem durch die Bremische Bürgerschaft am 23. Februar 2021 beschlossenen „Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen – Fortschreibung 2020“ (ZNK) soll sich die Einzelhandelsentwicklung insbesondere auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren und die Nahversorgungszentren konzentrieren.

Daneben ist auch die wohnortnahe Grundversorgung Ziel des Zentren- und Nahversorgungskonzepts.

Das Bebauungsplangebiet ist ein Nahversorgungsstandort in integrierter Lage außerhalb der räumlich definierten Versorgungsbereiche. Dort sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld lebenden Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Künftiger Einzelhandel im Plangebiet soll diesen Anforderungen entsprechen. Einzelhandel, der darüber hinaus zentrums- oder nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet, soll nicht zugelassen beziehungsweise reglementiert werden.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele soll ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

4. Planverfahren

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor: Auf der Grundlage von § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB wird bei einer Gesamtgröße des Plangebiets von rund 12 800 m² und einer nur anteilig überbaubaren Grundfläche nach § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung der Schwellenwert von 20 000 m² der zulässigen überbaubaren Grundfläche deutlich unterschritten. Auch liegen die weiteren Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB vor: Die Festsetzung Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass nach Maßgabe von § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind. Auch waren bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu beachten.

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine Mischung aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen mit Einzelhandel, Büros, Gastronomie und weiteren nichtstörenden Gewerbebetrieben. Ebenso sind Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Es besteht ein Interesse eines Investors, ein Gebäude mit Einzelhandel zur Versorgung der umliegenden Bevölkerung im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Geschossen zu errichten. Somit könnte sich mitten im Stadtteil ein ergänzendes Versorgungsangebot etablieren und eine sinnvolle Nachnutzung der Gewerbebrache entwickeln.

Die im Plangebiet schon entstandene Kita wird über den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Im Mischgebiet wird der Einzelhandel entsprechend den Planungszielen reglementiert.

Nach Maßgabe des bestehenden und über § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB zu berücksichtigenden Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen – Fortschreibung 2020 (ZNK) sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Da sich das Bebauungsplangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Bremer Sortimentsliste ausgeschlossen. Dadurch soll eine Schwächung insbesondere des Huchtinger Stadtteilzentrums an der Kirchhuchtinger Landstraße/Roland-Center und des Nahversorgungszentrums Kirchhuchtinger Landstraße verhindert werden. Einzelhandelsbetriebe dürfen aber in einem branchenüblichen Randsortiment durchaus zentrenrelevante Waren führen, sodass diese Beschränkung nur auf das Hauptsortiment eines Ladens zielt. Zentrenrelevante Sortimente sind im Einzelnen:

- Augenoptik
- Bekleidung (inklusive Berufsbekleidung, Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Hausrat/Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inklusive Wolle)
- Lederwaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inklusive Tonträger)
- Medizinische und orthopädische Geräte (inklusive Hörgeräte)
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel und Campingartikel
- Uhren/Schmuck
- Waffen/Jagdbedarf
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant) sind nur zur Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung zulässig. Lebensmittelmärkte im Plangebiet werden daher auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt. Die nächstgelegenen vergleichbaren Einkaufsangebote für Lebensmittel befinden sich an der Heinrich-Plett-Allee (circa 400 m Entfernung Luftlinie), Kirchhuchtinger Landstraße (circa 650 m Entfernung Luftlinie) und an der Dovemoorstrasse (circa

900 m Entfernung Luftlinie). Mit einem neuen Lebensmittelversorger im Plangebiet könnte daher eine gewünschte wohnungsnaher Ergänzung des Nahversorgungsangebotes im Stadtteil entstehen. Dies ist auch als Entwicklungsziel für die Nahversorgung im Stadtteil im ZNK festgehalten. Die relevanten Lebensmittelangebote im Stadtteilzentrum Huchting (ein Vollsortimenter, ein Discounter) befinden sich in einer Entfernung von 1 000 bis 1 200 m (Luftlinie), die relevanten Lebensmittelangebote im Nahversorgungszentrum Kirchhuchtinger Landstraße befinden sich in einer Entfernung von 750 bis 1 000 m (Luftlinie), sodass aufgrund der räumlichen Distanz Beeinträchtigungen des Stadtteilzentrums durch neue Lebensmittelläden im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente können nur in kleinen, ortstypischen Nachbarschaftsläden bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² in Abweichung von § 6 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Somit wäre zum Beispiel die Ansiedlung eines kleinen Blumenladens, eines Bäckers oder einer Apotheke möglich. Auch der im Plangebiet vorhandene Einzelhandelsbetrieb Delfter Straße 23 – Backwarenverkauf – fällt unter diese Kategorie. In Bremen und insbesondere in Huchting sind Läden diesen Typs mehrfach vertreten und stellen eine Ergänzung des Nahversorgungsangebotes für die Bevölkerung dar. Aus städtebaulichen Gründen ist diese Beschränkung in Abweichung von § 6 Absatz 2 BauNVO notwendig, da mit der Verkaufsflächenbegrenzung dieses Anlagentyps auf maximal 200 m² gewährleistet wird, dass die Kaufkraftbindung insgesamt auf das unmittelbare Wohnumfeld begrenzt bleibt und die Zentralen Versorgungsbereiche in Huchting nicht negativ berührt werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind entsprechend dem Zentrenkonzept im Einzelnen:

- Drogeriewaren (inklusive Kosmetika und Parfümerieartikel)
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwaren)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Die Bremer Sortimentsliste ist gutachterlich abgeleitet aus der konkreten Situation der Bremer Einzelhandelslandschaft in den definierten zentralen Versorgungsbereichen sowie an den bestehenden übrigen Standorten. Diese wird auch für die konkrete Situation im Plangebiet zugrundegelegt.

Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzung der Ziffer 2.1 ist diejenige Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu zählen, ausgehend von den Innenmaßen des Gebäudes, alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen, einschließlich der zugehörigen Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und sonstige Flächen, sowie auch außerhalb des Gebäudes befindliche Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft vom Betreiber genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen daher auch in einem (gemischten) Selbstbedienungsladen Thekenbereiche, die vom Kunden aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit nicht betreten

werden dürfen, in denen die Ware für ihn sichtbar ausliegt, den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören. Die Vorkassenzone sowie nach der Kassenzone, der Kassenvorraum, einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware oder Verstauen in den Einkaufswagen und von Flächen zum Entsorgen des Verpackungsmaterials (Wareneinpack- und Verpackungsentsorgungszone) sowie Ein- und Ausgangsbereich (Windfang mit räumlicher Zuordnung zum Inneren des Gebäudes) und Bereich der Pfandrückgabe gehören zur Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören unmittelbar neben dem Eingangsbereich (außerhalb des Gebäudes) liegende überdachte oder nicht überdachte Stellflächen für Einkaufswagen.

Die festgesetzten Regelungen für Einzelhandelsnutzungen schränken als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung die Grundstückseigentümer in gewissen Maßen ein. Diese Einschränkungen der Privatnützigkeit des Eigentums sind jedoch angesichts des verfolgten Ziels des Schutzes und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der Sicherung einer wohnortnahen Nahversorgung notwendig, sowie verhältnismäßig und damit zumutbar.

Vergnügungsstätten wie zum Beispiel Spielhallen oder Wettbüros werden im Plangebiet ausgeschlossen. Der Nutzungsausschluss – abweichend von § 6 Absatz 2 und 3 BauNVO – ist auf der Grundlage des § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO gerechtfertigt; die Eigenart des Mischgebietes wird durch diese Einschränkung nicht berührt und es bleibt insoweit die allgemeine Zweckbestimmung dieses Baugebiets in Form einer gleichwertigen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe gewahrt. Jedoch würde die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der beabsichtigten Entwicklung von Wohnnutzungen, Geschäften, Büros, Praxen oder Kindertagesstätten entgegenwirken und im Umfeld der Schulen und Reinen Wohngebiete außerhalb des Plangebietes zu Konflikten führen.

Damit Konflikte mit den ruhebedürftigen Nutzungen insbesondere in den an das Plangebiet angrenzenden Reinen Wohngebieten nicht auftreten, sind im festgesetzten Mischgebiet nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die das das Plangebiet umgebende Wohnen nicht stören. Zum Schutz der unmittelbar an das Mischgebiet angrenzenden Wohnbebauung vor störenden Gewerbebetrieben wird hier also nach Maßgabe des § 1 Absatz 4 Nummer 2 BauNVO (Differenzierung nach der Art der Betriebe) auf das Emissionsverhalten der Nutzungen abgestellt. Im Genehmigungsverfahren ist im jeweiligen Einzelfall ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Weitere Ausführungen sind im Kapitel D) Umweltbelange enthalten.

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dort kann nach Maßgabe der Anforderungen des § 4 BauNVO, ergänzend zum Bestand, ein weiteres Gebäude errichtet werden.

Mit der Festsetzung als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet wird sowohl dem Bedarf an gemischten Nutzungen als auch dem Wohnungsbedarf im Stadtteil Rechnung getragen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert festgesetzt. Im Bereich der Delfter Straße, an der bereits großmaßstäbliche Wohn- und Schulgebäude vorhanden sind, sollen höhere Gebäude mit bis zu fünf Geschossen entstehen können. Nach Süden soll sich die Bebauung mit geringerer Höhe und kleinvolumiger entwickeln. Dementsprechend werden die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der Gebäude gestaffelt festgesetzt.

Bei den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) wurden nach Maßgabe von § 17 Absatz 1 BauNVO die für beide Gebietskategorien maßgeblichen Obergrenzen eingehalten: Für das festgesetzte Mischgebiet die GRZ 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet die GRZ 0,4.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe entspricht bei Gebäuden mit Flachdächern zum einen der Höhe der Attika, zum anderen der Höhe an den Balkonen und Loggien. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern entspricht sie durchgängig dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die ausgebauten Straßen Auf den Kahlken und Delfter Straße außerhalb des Plangebietes als Bezugspunkt.

Die realisierten Gebäudehöhen können für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Aufzugsüberfahrten, Klimaanlage et cetera) und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien um bis zu einem Meter überschritten werden. Die technischen Dachaufbauten müssen jedoch einen Abstand von mindestens 3 Metern zur Außenfassade einhalten und eingehaust sein. Anlagen zur Solarenergiegewinnung können ausnahmsweise einen Abstand von mindestens 2 Metern einhalten und sind von der Pflicht der Einhausung befreit. Durch das Zurücksetzen soll das Hineinwirken in den öffentlichen Straßenraum verhindert werden.

3. Bauweise, Baugrenzen

In Anlehnung an das bauliche Umfeld zum Plangebiet wird überwiegend nach Maßgabe von § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Gebäude bis maximal 50 m Länge und mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden dürfen. Die im Mischgebiet festgesetzten Baugrenzen geben einen klaren Rahmen für die Stellung höherer Gebäudekörper.

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten damit die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Einzelbaukörper mit 55m Gebäudelänge zulässig sind. Die Festsetzung beruht auf der besonderen städtebaulichen Situation des Eckgrundstücks und der tatsächlichen Grundstücksgrenzen.

Im Wohngebiet ermöglichen die Baugrenzen eine flexible Ausnutzung der Grundstücke. Dies kommt der kleinteiligen Eigentümer- und Nutzungsstruktur entgegen. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass die Kronen- und Wurzelbereiche nach der Baumschutzverordnung geschützter Bäumen, die sich unmittelbar an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden, nicht beeinträchtigt werden.

4. Erschließung, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Entsiegelung und Kinderspielflächen

Das Plangebiet ist verkehrlich von der Heinrich-Plett-Allee durch die Delfter Straße und die Straße Auf den Kahlken erschlossen. Es bestehen im Straßennetz des Quartiers keine Wendemöglichkeiten für größere Anlieferungsfahrzeuge wie zum Beispiel Sattelschlepper. Nutzungen, die von solchen Fahrzeugen frequentiert werden, müssen für entsprechende Wendemöglichkeiten auf den privaten Flächen sorgen. Ein Rückwärtsrangieren von Anlieferungsfahrzeugen im öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig. Das Rückwärtsrangieren von Anlieferungsfahrzeugen auf Flächen, auf denen öffentlicher Verkehr (wie Kundenparkplätze, et cetera) stattfindet, ist durch geeignete bauliche und organisatorische Maßnahmen (zum Beispiel Anlieferung außerhalb der Öffnungszeiten) auf ein Minimum zu reduzieren.

Durch die vorhandene Busverbindung und die planfestgestellte Straßenbahnplanung (Linie 1 und 8) ist das Gebiet gut an das ÖPNV-Netz

angebunden. Im Anschlusspunkt der Delfter Straße an die Heinrich-Plett-Allee liegt in rund 350 m Entfernung die heutige Bushaltestelle und planfestgestellte Straßenbahnhaltestelle (Linie 1). Mit knapp 200 m in noch kürzerer Entfernung am Ende der Straße Auf den Kahlken soll ebenfalls eine Straßenbahnhaltestelle (Linie 1 und 8) entstehen. Die Fahrzeit bis in die Innenstadt beträgt heute rund 35 Minuten, wird sich aber durch den Straßenbahnausbau und den dadurch entfallenden Umstieg deutlich reduzieren.

Das Areal ist an ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz im Quartier angebunden. Über die Delfter Straße und sich daran anschließende ruhige Wohnstraßen und separate Fußwege und Radwege können Schulen, Schwimmbad und Kitas, der Sodenmattsee und das Stadtteilzentrum auf kurzen Wegen erreicht werden.

Aufgrund der Änderung des Planungsrechts ist davon auszugehen, dass sich die Verkehre im Gebiet verändern. Der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan 622 setzt für das gesamte Areal gewerbliche Nutzungen fest. Die zulässige gewerbliche Nutzung und der hiermit verbundene zulässige Lkw-Verkehr wird mit dem neuen Planungsrecht deutlich reduziert. Nur eine mischgebietsverträgliche Nutzung ist nach neuem Planungsrecht zulässig. Die Auswirkungen dieser planbedingten Verkehrsentwicklung werden unter D c) Lärm behandelt.

Der notwendige Stellplatzbedarf für die geplanten Nutzungen soll auf den Baugrundstücken abgedeckt werden. Oberirdische Stellplätze sind direkt an den Straßen unzulässig. Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze soll nicht mit Pkw-Stellplätzen belegt sein. Ziel ist die Herstellung eines attraktiven Vorbereichs ohne parkende Pkws. Stellplätze und Zufahrten sind deshalb nur in der überbaubaren Grundstücksfläche beziehungsweise in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

Die öffentlichen Gehwege entlang der Delfter Straße und Auf den Kahlken entsprechen nicht der Bremer Barrierefreiheitsrichtlinie hinsichtlich der notwendigen Breite von 2,50 m. Diese Gehwege werden sowohl durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplangebiet eine höhere Fußgängerfrequenz erfahren als auch durch den künftigen Straßenbahnhaltepunkt. Im Bereich der privaten Grundstücke in der Delfter Straße ist ein 30 cm breiter Streifen und in der Straße Auf den Kahlken ein 60 cm breiter Streifen als Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt, um eine Erweiterung der Gehwege planungsrechtlich abzusichern. Diese geringfügige Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche betrifft einerseits ein brachliegendes Grundstück, wo im Zuge der Neubebauung die Errichtung des Gehweges erfolgen soll. Die weitere Realisierung soll langfristig im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechtes beziehungsweise eines freiwilligen Ankaufs erfolgen. Nähere Vereinbarungen erfolgen im Städtebaulichen Vertrag.

Zum Erhalt offener Randbereiche zu den das Plangebiet umgebenden Flächen und den unterschiedlichen Baugebieten werden Nebenanlagen, die Gebäude sind, auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ebenso soll der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze möglichst offen und unversiegelt bleiben. Ausnahmsweise können hier großzügige Terrassen errichtet werden, sofern sie einem gastronomischen Betrieb dienen. Dieser muss in seiner Nutzung, wie beispielsweise eine Bäckerei, Eisdielen oder ein Café, gebietsverträglich sein. Überdachte Nebenanlagen, die zur Unterbringung von Müll oder Fahrrädern oder ähnlichem dienen, sind deshalb nur in der überbaubaren Grundstücksfläche oder den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig. Sie

dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Sofern sie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze liegen, sind sie mit überwiegend lichtdurchlässigen Wandelementen herzustellen und an mindestens zwei Außenseiten, hierzu zählt auch das Dach, zu begrünen. Für die Begrünung sollten vorrangig heimische Pflanzenarten gewählt werden. Die Festsetzung erfolgt aufgrund von § 86 Bremische Landesbauordnung als örtliche Bauvorschrift.

Um die außerhalb des Plangebiets vorhandenen Bestandsbäume zu erhalten, die einen Schutzstatus nach der Baumschutzverordnung haben, sind nach textlicher Festsetzung Ziffer 4.3 in deren Wurzelbereichen (dargestellter Kronenbereich + 1,5 m) Nebenanlagen unzulässig. Stellplätze und Zufahrten sind hier in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.

Im Vollzug des Plans wird im Baugenehmigungsverfahren das Ortsgesetz über Kinderspielflächen in der Stadtgemeinde Bremen (Kinderspielflächenortsgesetz, KSpOG) vom 24. November 2020 (Brem. GBl. 2020, Seite 1473) relevant werden. Gemäß § 2 Absatz 1 KSpOG unter Verweis auf § 8 Absatz 3 BremLBO wird darin verlangt, dass bei Gebäuden mit insgesamt mehr als drei Wohnungen mit jeweils mehr als 40 m² Wohnfläche die Größe der erforderlichen Kinderspielfläche auf dem Baugrundstück mindestens 10 m² je Wohnung betragen muss; der Vollzug des KSpOG fällt in die Zuständigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde. Nach Maßgabe von § 9 Absatz 7 Nummer 6 der Bremischen Bauvorlagenverordnung ist bei Kinderspielflächen von Vorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten die konkrete Ausstattung nach Absatz 1 und 2 zuvor mit der für die Spielförderung von Kindern zuständigen Stelle abzustimmen und in den erforderlichen Bauvorlagen darzustellen. Die Verpflichtung gilt auch, sofern die Anzahl der Wohneinheiten durch mehrere zusammenhängende Bauanträge erreicht wird. Gemäß § 8 Absatz 3 BremLBO sind auf dem Baugrundstück also hausnah, oder auch in unmittelbarer Nähe auf benachbarten geeigneten Grundstücken, „ausreichend große“ Kinderspielplätze unter bestimmten Voraussetzungen anzulegen.

Beim vorliegenden Bebauungsplan 2426 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Eine Kinderspielfläche an einer bestimmten Stelle im Plangebiet wurde nicht festgesetzt. Gleichzeitig ist es so, dass auf dem Grundstück ausreichend Fläche für hausnahe Kinderspielplätze zur Verfügung steht. Die Einhaltung der Anforderungen gemäß § 2 Absatz 1 KSpOG und § 8 Absatz 3 BremLBO zu Kinderspielflächen hat die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass für das nördliche Grundstück derzeit im Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung geplant ist; sie ist jedenfalls ein planerisch mögliches „Angebot“ des Bebauungsplans 2426. Sollte dieses Konzept also umgesetzt und genehmigt werden, besteht im Vollzug des Plans – unter dem Aspekt der Sicherheit – ein möglicher, jedoch zu lösender Konflikt zwischen einer möglichen Spielnutzung im Hofbereich – soweit im Vollzug des Plans genehmigungsfähig (siehe oben) – mit der stark frequentierten Parkplatznutzung durch den Supermarkt. Für diesen Fall ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob die gegebenenfalls im Einzelfall tatsächlich benötigten Spielflächen möglicherweise auf den Dächern beziehungsweise im Staffelgeschoss im 4. OG untergebracht werden können. Derzeit sind nur kleine 1- bis 2-Zimmerwohnungen geplant, deren ruhebedürftige Räume nicht zu den Terrassen ausgerichtet sind. Grundsätzlich sind aber auch andere, größere Wohnungszuschnitte möglich. Da das Gebäudevolumen begrenzt ist, reduziert sich bei größeren Wohnungen oder beim Wegfall des Einzelhandels

der Stellplatzbedarf im Hof. In diesem Fall könnten größere zusammenhängende Flächen im Hof für hausnahe Spielbereiche genutzt werden.

5. Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Verkehrsflughafens Bremen, aber außerhalb der festgelegten Lärmschutzbereiche und im Einflussbereich der geplanten Erweiterung der Straßenbahnlinien 1 und 8. Durch die textliche Festsetzung Nummer 3 wird sichergestellt, dass in den Wohn- und Schlafräumen eine hinreichende Wohnruhe gewährleistet ist. Weitere Ausführungen sind im Kapitel D c) Umweltbelange, Lärm, enthalten.

6. Energieversorgung/Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Mit der textlichen Festsetzung Nummer 8 wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) verpflichtend festgesetzt. Eine Verschattung der Anlage durch die umliegende Bebauung und Bestandsbäume ist aufgrund der geplanten Höhe für den Neubau kaum zu erwarten. Das brachliegende Grundstück kann grundsätzlich an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Die Nutzung von Solarenergie ist für den Neubau somit wirtschaftlich darstellbar. Mit dem Investor des Neubaus werden detaillierte Regelungen zur Größe und Betriebsaufnahme einer PV-Anlage in einem städtebaulichen Vertrag geschlossen. Die in der Straße Auf den Kahlken liegenden Bestandsbauten staffeln sich in ihrer Höhe nach Südosten ab. Aufgrund der Festsetzungen über die hier zulässigen Höhen, ist für diese Gebäude auch zukünftig keine maßgebliche Verschattung durch umliegende Bebauung zu erwarten und der Betrieb einer PV-Anlage auch insoweit grundsätzlich wirtschaftlich darstellbar. Auf dem derzeitigen eingeschossigen Bestandsgebäude nordöstlich des Neubaus in der Delfter Straße 21/23 erscheint derzeit ein wirtschaftlicher Betrieb einer PV-Anlage aufgrund der Verschattungen durch Bäume und Gebäude nicht darstellbar; im Übrigen ist der Bestand von Gebäuden, sofern er nicht wesentlich erweitert wird, von der PV-Errichtungspflicht der textlichen Festsetzung Nummer 8 ausgenommen. Sollte jedoch hier ein den Bestand erweiternder Neubau mit einer zulässigen viergeschossigen Bebauung erfolgen, greift die planerische PV-Errichtungspflicht und ist auch eine wirtschaftliche Nutzung einer PV-Anlage zu erwarten. Im Einzelfall ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgrund einer möglichen größeren Verschattung von Gebäuden oder Gebäudeteilen zum Beispiel durch aufwachsende Bäume, über eine Befreiung von dieser Festsetzung bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen des § 31 Absatz 2 BauGB zu entscheiden.

7. Hinweise

Es wird auf naturschutzrechtliche Regelungen, Kampfmittelräumung und archäologische Bodenfunde hingewiesen. Vorsorglich wird für Einzelmaßnahmen, die die festgesetzten Höhen überschreiten, auf luftverkehrsrechtliche Zustimmungs- beziehungsweise Genehmigungspflichten hingewiesen.

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

D. Umweltbelange

Im Rahmen des oben unter B 4. angewandten beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung

mit § 13 Absatz 3 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB als Verfahrenserleichterung abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und nach § 1a BauGB im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt. Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange darstellen:

- B-Plan 2426 Bremen-Huchting, Historische Recherche, Ergebnisbericht, Geologie und Umwelttechnik, Diplom Geologe Jochen Holst, 24. März 2014
- Autohandel-Autowerkstatt 28259 Bremen, Delfter Straße 17 bis 19, Untersuchung auf Bodenkontamination, Jagau Ingenieurbüro, 28816 Stuhr-Brinkum, 17. Juli 2009
- B-Plan-Gebiet 2426 Bremen-Huchting, Delfter Straße Ecke Auf den Kahlken, Örtliche Erkundung von Verdachtsstellen, Ergebniskurzbericht, Diplom Geologe Jochen Holst, 16. Juni 2014,
- Ergänzende Analyse und Bewertungen des Bodens, Diplom Geologe Jochen Holst 7. Mai 2015 und 22. Mai 2015
- Fluglärm 24h Kartierung 2018 (SUBV)

a) Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren für den Innenbereich gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Betriebsgelände eines Autohauses, welches nahezu vollständig versiegelt ist, sowie die mit Handwerksbetrieben mit Wohnungen und Hausgärten versehenen Grundstücke. In den südlichen Bereichen des Plangebietes bestehen an den Grundstücksgrenzen einige Gehölze. Baumbestand ist nur auf einem Grundstück an den Grundstücksgrenzen vorhanden. Nach der Bremer Baumschutzverordnung geschützte Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich geschützte Gehölze außerhalb des Plangebietes. Die überbaubaren Flächen und die Flächen für Stellplätze sind so angeordnet, dass die Kronen- und Wurzelbereiche dieser geschützten Gehölze nicht beeinträchtigt werden.

Im Vergleich zum derzeitigen Planungsrecht wird der Eingriff in Natur und Landschaft durch eine verringerte Bebauungsdichte vermindert. Ein Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet ist nicht erforderlich.

b) Altlasten

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung auf weiten Teilen des Plangebietes bestand ein Verdacht auf Altlasten. Durch eine historische Recherche wurden folgende altlastenrelevante Verdachtsbereiche identifiziert:

- Bereich der ehemaligen Tankstelle,
- ehemalige oberirdische Dieseltankstelle,
- Schrottlager,
- Werkstatt und Lackiererei.

Vom Eigentümer des Grundstücks des ehemaligen Autohandels wurde ein Gutachten zur Verfügung gestellt, im Rahmen dessen bereits im Jahr 2009 für die wichtigsten Verdachtsbereiche Untersuchungen des Untergrunds erfolgten. Ergänzend dazu wurden im Auftrag des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr durch das Büro Geologie und Umwelttechnik Holst weitere Erkundungen des Untergrunds durchgeführt.

Es wurden insgesamt 14 Bohrungen ausgeführt. Sowohl bei der Bodenansprache im Gelände als auch bei den stichprobenartigen Untersuchungen im Labor wurden im Rahmen beider Untersuchungen keinerlei Auffälligkeiten festgestellt, die zu einem Konflikt mit der geplanten Nutzung als Misch- beziehungsweise Allgemeines Wohngebiet führen könnten. Auch bei einer Nachuntersuchung im Mai 2015 im Bereich des Grundstücks der Kindertagesstätte wurde im Ergebnis keine Altlastenproblematik erfasst. Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nicht erforderlich.

c) Lärm

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Flughafen Bremen Fluglärmbelastungen ausgesetzt: Es wirkt also der nachfolgend näher aufgeführte Umgebungslärm auf das Plangebiet ein. Südlich des Plangebiets liegt die Trasse der Bremen–Thedinghauser Eisenbahn (BTE); für diesen Bereich ist der Planfeststellungsbeschluss für die Erweiterung der Straßenbahntrasse der Linien 1 und 8 gefasst worden. Relevanter Lärm aus dem motorisierten Individualverkehr oder Gewerbelärm, der auf das Bebauungsplangebiet wirkt, ist nicht vorhanden.

Fluglärm:

Der Bebauungsplan befindet sich außerhalb der Lärmschutzbereiche des Bremer Flughafens. Weder die Tag-Schutzzonen noch die Nacht-Schutzzone sind betroffen, sodass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist.

Dennoch bestehen durch landende und startende Flugzeuge Lärmimmissionen, die als störend empfunden werden können. Die Landebahn des Flughafens befindet sich in einer Entfernung von circa 2,75 km vom Bebauungsplangebiet. 2017 wurden die Lärmkarten für den Flughafen Bremen nach den Anforderungen der EU-Umgebungslärmrichtlinie erstellt. Sie stellen den 24-Stunden L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) und den L_{NIGHT} (Nachtlärmindex) dar. L_{DEN} und L_{NIGHT} werden in dB(A) (Dezibel, A bewertet) angegeben und quantifizieren die mittlere durchschnittliche Belastung über ein Jahr. Nach dieser Kartierung wurde im Plangebiet ein Pegel L_{DEN} von 55 bis 60 dB(A) berechnet. Der L_{NIGHT} liegt unterhalb von 50 dB(A).

Schienenverkehrslärm:

Die Umsetzung des straßenrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 bis Mittelshuchting einschließlich der Straßenbahnlinie 8 bis zur Landesgrenze Bremen/Niedersachsen (Verlängerung Süd) wird voraussichtlich im Jahr 2021 beginnen.

Im Süden des Plangebietes sind gemäß Planfeststellungsbeschluss Lärmschutzwände vorgesehen. Die entsprechenden Lärmschutzwände weisen im betroffenen Bereich optimierte Wandhöhen von größtenteils 1,5 m auf.

Im Bebauungsplan ist daher in Ziffer 3 festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten ist, dass:

- in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber innen (bei geschlossenem Fenster) der Mittelungspegel von maximal 35 dB(A) nicht überschritten wird;
- in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 45 bis ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (zum Beispiel schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird;
- für hausnahe Freibereiche (Terrasse, Loggien, Wintergärten) durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen ist, dass ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

Insbesondere durch die im festgesetzten Mischgebiet zulässigen Nutzungen können Lärmimmissionen auf die umgebende Wohnbebauung einwirken. Im Osten und Süden des Plangebietes besteht Reines Wohngebiet und im Westen überwiegend Allgemeines Wohngebiet. Mögliche Störungsquellen, zum Beispiel die Anlieferung von Einzelhandelsbetrieben oder Kundenstellplätze sind im Einzelfall so anzuordnen oder auszubilden, dass die umgebenden Nutzungen nicht relevant gestört werden. Die konkrete Verträglichkeit bei entsprechenden Vorhaben ist in den Bauantragsverfahren nachzuweisen. Durch die textliche Festsetzung Nummer 3 ist gesichert, dass nur Nutzungen zulässig sind, die das umgebende Wohnen nicht stören.

Verkehrslärmfernwirkung:

Zudem wurde der mit der geplanten Wohnbebauung und gewerblichen Nutzung vom Plangebiet ausgehende Lärm im Verhältnis zum derzeit planungsrechtlich möglichen Zustand betrachtet. Bei der Abschätzung der durch die Planung bedingten Pkw-Mehrverkehre, Ziel- und Quellverkehre, auch von motorisiertem Besuchs- und Güterverkehr, war insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich bei rund 50 Prozent des Planvorhabens um die Überplanung des Bestands handelt und nur im Übrigen Neubauvorhaben, teilweise unter Aufstockung der Geschosse planerisch ermöglicht werden. Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch verkehrserzeugende Nutzungen, wie zum Beispiel eine Kindertagesstätte geprägt. Für die restlichen, derzeit ungenutzten Flächen im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass gegenüber den Ausnutzungsmöglichkeiten des im Bebauungsplan 622 bisher festgesetzten Gewerbegebietes die durch die neue Nutzung im Mischgebiet induzierten Lärmimmissionen durch Verkehr nicht wesentlich höher ausfallen. Eine relevante planbedingte Verkehrszunahme ist daher nicht zu erwarten.

Im Ergebnis wird die planbedingte Zunahme von Verkehrs- und Gewerbelärm als geringfügig eingeschätzt.

d) Entsorgung

In der Delfter Straße und Auf den Kahlken besteht ein Trennsystem für Schmutz- und Niederschlagswasser. Nach Angaben der Hansewasser ist die Hydraulik im Kanalnetz leistungsfähig. Wenn möglich, sollten Niederschläge auf den Baugrundstücken versickern, eine Begrünung von Dachflächen ist gemäß Begrünungsortsgesetz vorzusehen.

Laut Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Planungsgebiet voraussichtlich möglich. Eine Versickerung ist der Ableitung in den Niederschlagswasserkanal vorzuziehen.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen des naturnahen Umgangs mit Regenwasser im Vollzug des Plans zu prüfen. Ziel ist der Erhalt des Gebietswasserhaushaltes durch Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung, Speicherung und Rückhaltung (wie Grünflächen; Versickerungsmulden; Mulden-Rigolen-System; Tiefbeete; Baumrigolen; durchlässige beziehungsweise teildurchlässige Pflasterung; Dachbegrünung; offene Wasserflächen; Verdunstungsteiche; Multifunktionale Flächen; Regenwassernutzung).

Für das Planungsgebiet sind Überflutungsgefahren bei einem 30-jährigen Regenereignis bekannt. Es wird daher im Sinne der Starkregenvorsorge im Vollzug des Plans für den Entwässerungsantrag ein Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges oder selteneres Starkregenereignis empfohlen.

e) Klimaschutz, Energieeinsparung

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Absatz 5 BauGB). Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nummer 8, dass Photovoltaikanlagen auf Neubauten zu errichten sind.

f) Funkmasten

Auf den Gebäuden Delfter Straße 8 und Auf den Kahlken 1 befinden sich zwei Funkmستانlagen. Von diesen sind gemäß Bundesnetzagentur von Personen die aufgeführten Sicherheitsabstände immer einzuhalten. Dies gilt in diesem Fall im Besonderen für die für die Bauphase (Kranführer). Die zukünftige Bebauung liegt außerhalb dieser Schutzabstände.

- Auf den Kahlken 1:
 - Sicherheitsabstand horizontal = 17,73 m
 - Sicherheitsabstand vertikal = 3,34 m (bezogen auf die Unterkante der niedrigsten Sendeantennen in 32,98 m Höhe über Grund).
- Delfter Straße 8
 - Sicherheitsabstand horizontal = 19,44 m
 - Sicherheitsabstand vertikal = 3,63 m (bezogen auf die Unterkante der niedrigsten Sendeantennen in 31,40 m Höhe über Grund).

E. Finanzielle Auswirkungen/Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum.

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Nur wegen der 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 – durch Prioritätensetzung innerhalb des Budgets des Produktplans Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (PPL 68) dargestellt.

Der Plan trifft regelnde Aussagen über die Vergrößerung der Verkehrsfläche, um den Gehweg um 30 bis 60 cm auf 2,5 m zu erweitern. Hierfür sind Privatflächen zu erwerben. Für das noch unbebaute

Grundstück wird durch Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor eine Vereinbarung zur Flächenübertragung und Herstellung des Gehwegs getroffen. Für die hier benötigten rund 80 m² sind keine erheblichen finanziellen Auswirkungen zu erwarten. Im Bereich der anderen Grundstücke ist der Flächenerwerb sehr langfristig und sukzessive über das Vorkaufsrecht zu vollziehen. Die Umsetzung der Baumaßnahme ist entsprechend nicht zu terminieren. Aus diesem Grund kann zum heutigen Zeitpunkt keine Berechnung der finanziellen Auswirkungen für den Erwerb der hier benötigten rund 80 m² gegeben werden.

2. Gender-Prüfung

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Der Bebauungsplan schafft unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Lebensmittelangebot, nichtstörende gewerbliche Nutzungen sowie für das Wohnen und die Betreuung von Kindern. Das Planungsrecht soll für Kinder, Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen zugängliche Nutzungen ermöglichen. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an alle Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

für ein Gebiet in Bremen - Huchting
zwischen Deifler Straße und Auf den Kahliken

(Bearbeitungsstand: 25.03.2021)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  WA Allgemeine Wohngebiete
-  MI Mischgebiete
- GRZ Grundflächenzahl
- OK Oberkante Gebäude in Metern über Straßenoberkante als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
-  Baugrenze
-  o Offene Bauweise
-  a Abweichende Bauweise
-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Einfaßbereich
-  Ungrenzung für Flächen von Stellplätzen und Nebenanlagen. Die Ungrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt
- St Stellplätze
- Na Nebenanlagen



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Planansetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.