

Mitteilung des Senats vom 20. November 2018

Bebauungsplan 2474 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Alter Dorfweg und Kirchhuchtinger Landstraße

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2474 (Bearbeitungsstand: 27. September 2018) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 1. November 2018 den als Anlage beigelegten Bericht erstattet.

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2474 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Alter Dorfweg und Kirchhuchtinger Landstraße (Bearbeitungsstand: 27. September 2018) zu beschließen.**

*) Die Anlage zu dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich und liegt zur Einsichtnahme in der Bürgerschaftskanzlei aus.

Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Bebauungsplan 2474 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Alter Dorfweg und Kirchhuchtinger Landstraße

(Bearbeitungsstand: 27. September 2018)

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2474 (Bearbeitungsstand: 27. September 2018) und die entsprechende Begründung vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 10. September 2015 beschlossen, den Bebauungsplan 2474 gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 17. September 2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem Bebauungsplan 2474 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

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

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

Zum Bebauungsplan 2474 ist am 11. Mai 2017 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, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2474 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 2. August 2017 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Huchting gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2474 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 14. Juni 2018 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2474 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 2. Juli 2018 bis 3. August 2018 gemäß § 3 Abs. 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 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Empfehlung der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

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

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

7.1 Änderungen beziehungsweise Ergänzungen des Planentwurfes

Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen ist der Planentwurf insbesondere infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt geändert beziehungsweise angepasst worden:

Der Geltungsbereich wurde in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches um wenige Quadratmeter verkleinert und der Standort des anzupflanzenden Baumes geringfügig verschoben. Grund ist die Anpassung des Geltungsbereiches an den Planfeststellungsbereich für die Verlängerung der Straßenbahnlinien 1 und 8.

Am Alten Dorfweg wird die Fläche für Gemeinbedarf Schule entsprechend des heutigen Ausbauzustandes des Gehweges zugunsten von Straßenverkehrsfläche geringfügig verkleinert.

Die Bauzone in der östlichen Fläche für Gemeinbedarf (Schule) wird bis zum Hausmeisterhaus vergrößert, um auch für das alte Schulgebäude gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten.

Unter Hinweise wird ein Satz der Luftfahrtbehörde aufgenommen, die Bauhöhen betreffend, ab denen Genehmigungen dieser Behörde einzuholen sind.

Für die Fläche der Wegeverbindung zwischen Altem Dorfweg und Kirchhuchtinger Landstraße wird aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse nur noch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Radfahrrecht entfällt.

Der beigegefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 27. September 2018) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen beziehungsweise Planergänzungen zuzustimmen.

7.2 Anpassungen beziehungsweise Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen beziehungsweise Planergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet und unter folgenden Gliederungspunkten modifiziert:

Die Begründung wurde unter C) 4. Verkehrsflächen ergänzt durch den Hinweis auf den Planfeststellungsbeschluss zu den Straßenbahnlinien 1 und 8. Der westliche Rand des Geltungsbereiches folgt der Grenze dieses Planfeststellungsbeschlusses.

Unter C) 9. sonstige Festsetzungen wird der Absatz bezüglich der Wegeverbindung textlich neu gefasst. Das Radfahrrecht ist entfallen.

Unter D) Lärm wird im zweiten Absatz der Zusatz aufgenommen: für allgemeine Wohngebiete, um die bezeichneten Orientierungswerte genauer zu definieren.

Ebenfalls unter D) Lärm wird im letzten Absatz die erklärende Ergänzung aufgenommen, dass der Nachweis auf Basis aller Lärmkarten, inklusive Flugverkehr, zu erfolgen hat.

Der Text unter E) 2. zur Gender-Prüfung wurde präzisiert.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 27. September 2018) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der angepassten beziehungsweise ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 27. September 2018) zuzustimmen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung und stellen Randkorrekturen dar, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung beziehungsweise Betroffenheiten entstehen. Durch diese Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs (siehe Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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

Die vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt. 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

Der Beirat Huchting hat den Entwurf des Bebauungsplanes 2474 in seiner öffentlichen Sitzung am 21. August 2018 behandelt.

Im Rahmen dieser Beiratssitzung stimmte der Beirat Huchting dem Bebauungsplanentwurf zu.

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

C. Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2474 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Altem Dorfweg und Kirchhuchtinger Landstraße (Bearbeitungsstand: 27. September 2018) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Senator)

Jürgen Pohlmann
(Vorsitzender)

Begründung zum Bebauungsplan 2474 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Alter Dorfweg und Kirchhuchtinger Landstraße (Bearbeitungsstand: 27. September 2018).

A. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Huchting, Ortsteil Kirchhuchting.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

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

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

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

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

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

2. Geltendes Planungsrecht

Die vorhandene Schulfläche ist durch den am 13. März 1994 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan 2024 gesichert. Dieser setzt Fläche für Gemeinbedarf Schule, Baugrenzen, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie ein beziehungsweise drei Geschosse fest.

Der Bebauungsplan 2093 vom 8. November 1999 umfasst Flächen im Süden des Geltungsbereiches. An der Kirchhuchtinger Landstraße und Werner-Lampe-Straße ist Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise, am Alten Dorfweg allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise in offener Bebauung festgesetzt.

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

Der Flächennutzungsplan Bremen 2025, Bekanntmachung vom 28. Februar 2015, stellt für die Flächen im Plangebiet gemischte Bauflächen, teilweise Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/sonstiges Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben, historischer Dorfkern und zentraler Versorgungsbereich dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

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

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

Auf dem Grundstück des leerstehenden Dorfkruges, Kirchhuchtinger Landstraße 30, soll die Erweiterung der Grundschule ermöglicht werden. Nach der Schulstandortplanung für die Stadtgemeinde Bremen (Planungsstand 5. Mai 2018) ist es erforderlich, die bislang zweizügige Grundschule Kirchhuchting zu einer dreizügigen gebundenen Ganztagschule zu entwickeln. Damit wird den steigenden Schülerzahlen und der veränderten Schulsituation im Stadtteil Rechnung getragen.

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

Der Platz zwischen der möglichen Schulerweiterung und vor der Kirche lässt sich durch eine geänderte Ausrichtung der Randgebäude in eine neue, angemessene Form und Größe fassen, sodass er sich für öffentliche Veranstaltungen in Bezug auf die Kirche und den Ortsteil besser nutzen lässt als der beengte, gegenwärtige dreieckige, Vorplatz. Für diesen Platz soll eine neue, seiner historischen Bedeutung

als Keimzelle Huchtings angemessene Ausformung gefunden werden. Damit kommt auch der an diesen Platz angrenzenden Fassade der möglichen Schulerweiterung eine besondere Bedeutung als Gegenüber zu Kirche und Gemeindehaus zu.

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

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

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

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

Entlang der Kirchhuchtinger Landstraße wird Mischgebiet (MI, MI*) festgesetzt, damit sich hier neben dem Wohnen auch Gewerbe, zum Beispiel in Form von Einzelhandel, entwickeln kann. Damit soll die

Ortsumitte Huchtings gestärkt werden. Die Ermöglichung von Geschäftsstrukturen beidseitig der Kirchhuchtinger Landstraße kann gemeinsam genug Kraft entwickeln, um insgesamt die notwendige Kundenfrequenz zu sichern.

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

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

Basierend auf den sich im Plangebiet abzeichnenden Grundstückszuschnitten werden Baugrenzen so festgesetzt, dass immer wieder nicht

überbaubare Bereiche entstehen, die Durchblicke ermöglichen sollen und der Begrünung dienen können.

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

4. Verkehrsflächen

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches wird von der Grenze des Planfeststellungsbeschlusses für die Erweiterung Straßenbahnlinien 1 und 8 definiert.

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

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

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

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

6. Lärmimmissionen

Das gesamte Gebiet ist durch Immissionen, insbesondere des Verkehrs der Kirchhuchtinger Landstraße, belastet. Damit dennoch ein gesundes Wohnen ermöglicht werden kann, werden für die einzelnen Bereiche im Gebiet mit der Festsetzung Nr. 7. Vorkehrungen getroffen, die zu einer Minimierung der Auswirkungen durch Lärm auf das Wohnen beitragen. Entsprechend wird festgesetzt, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, schallgedämmte Laibungen und so weiter zu gewährleisten ist, dass in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ein Innenraumpegel von nachts 30 dB(A) und tagsüber 35 dB(A) nicht überschritten wird. So sollen

durch entsprechende Grundrissgestaltung Schlaf- und Kinderzimmer nach Osten beziehungsweise Norden ausgerichtet oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen beziehungsweise Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen ausgestattet werden. Im MI* sind schutzbedürftige Räume ausschließlich in Richtung Osten auszurichten.

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

Weitere Ausführungen hierzu enthält das Kapitel D) Umweltbelange.

7. Bäume, Entwicklung von Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

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

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

8. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

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

9. Sonstige Festsetzungen

Zwischen dem Alten Dorfweg und der Grünanlage jenseits der Kirchhuchtinger Landstraße soll auf privatem Grundstück eine Wegeverbindung festgesetzt und mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belegt werden. In Teilen ist diese Wegeverbindung von den Anliegern auch befahrbar. Die Lage dieser Wegeverbindung ist entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen und im Einklang mit den Bauabsichten des Grundstückseigentümers festgelegt. Sie kann bei einer Bebauung des derzeit freien Grundstückes, auf dem sie festgesetzt ist, so verschoben werden, dass sich eine optimale Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes ergibt. Die Breite des Weges wird mit mindestens 2,5 m festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5.).

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

10. Archäologie, Boden

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

Weiteres siehe unter D) Umweltbelange.

D. Umweltbelange

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

- die festgesetzte maximal bebaubare Grundfläche von circa 16 000 m² unter dem Schwellenwert von 20 000 m² liegt,
- der Bebauungsplan 2474 keine Vorhaben zulässt, die einer Pflicht zur Durchführung einer gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden.

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

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

Bäume, Grünstrukturen, geschützte Arten

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine naturschutzfachliche Bestandsaufnahme der Bäume und des Quartierpotenzials für Fledermäuse und Vögel durchgeführt (Planungsgruppe Grün, 21. März 2018). Die nach der Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume sowie alle Einzelbäume außerhalb geschlossener Gehölzbestände wurden erfasst. Die

Bäume wurden auf potenzielle beziehungsweise tatsächliche Ruhestätten von Fledermäusen und Vögel untersucht. Der leer stehende Dorfkrug wurde ebenfalls auf seine Eignung als Quartier für Tiere untersucht.

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

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

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

Lärm

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

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Planbereich wurde mit Stand von 26. Februar 2018 durch das Büro T&H Ingenieure, Bremen, ein Gutachten erstellt, das die Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu diesem Thema bietet.

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

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

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

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

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

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

Der Nachweis der konkret erforderlichen Vorkehrungen zum Lärmschutz im Gebiet hat im Einzelfall, auf Basis aller Immissionsquellen inklusive Flugverkehr zu erfolgen. Im Einzelfall kann von den Anforderungen 7.1 bis 7.6 abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Außenlärmpegel niedriger liegt (textliche Festsetzung Nr.7.7).

Altlasten, Bodenverunreinigungen

Im Planbereich wurden aufgrund von Hinweisen für zwei Grundstücke historische Recherchen bezüglich altlastverdächtiger Nutzungen durchgeführt. Da sich die relevanten Nutzungen sowohl in der Kirchhuchtinger Landstraße 56 (circa 1962 bis 1975 Tankstelle) als auch Kirchhuchtinger Landstraße 64 (1976 bis 1978 chemische Reinigung) bestätigt haben, wurden technische Untersuchungen in Form von Sondierungen sowie Boden- und Bodenluftproben vorgenommen, um erhebliche Konflikte mit der geplanten Nutzung auszuschließen (Altlastenuntersuchungen im Gebiet des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens 1359 Kirchhuchtinger Landstraße in Bremen, ifab Ing.-Büro für Altlasten und Bodenschutz, 10. Mai 2004).

Auf dem Grundstück Kirchhuchtinger Landstraße 56 wurde eine kleinräumige Verunreinigung des Bodens festgestellt. Die Analyse einer Bodenprobe ergab eine Belastung von 20 000 mg/Kg TS Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sowie 36 mg/Kg TS Benzol. Die gemessenen Konzentrationen liegen um ein Vielfaches höher als der Maßnahmenschwellenwert der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA). Da in den übrigen zur Erkundung dieses Grundstücks vorgenommenen Sondierungen (ins-

gesamt acht Bohrungen) keine auffälligen Belastungen festzustellen waren, ist von einem sehr kleinräumigen Schadensbereich auszugehen. Von einer Kennzeichnung im Bebauungsplan wird deshalb abgesehen.

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

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

Boden- Grundwasser

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

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

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

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

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

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

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

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

Wasserwirtschaft/Starkregenereignisse

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

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

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

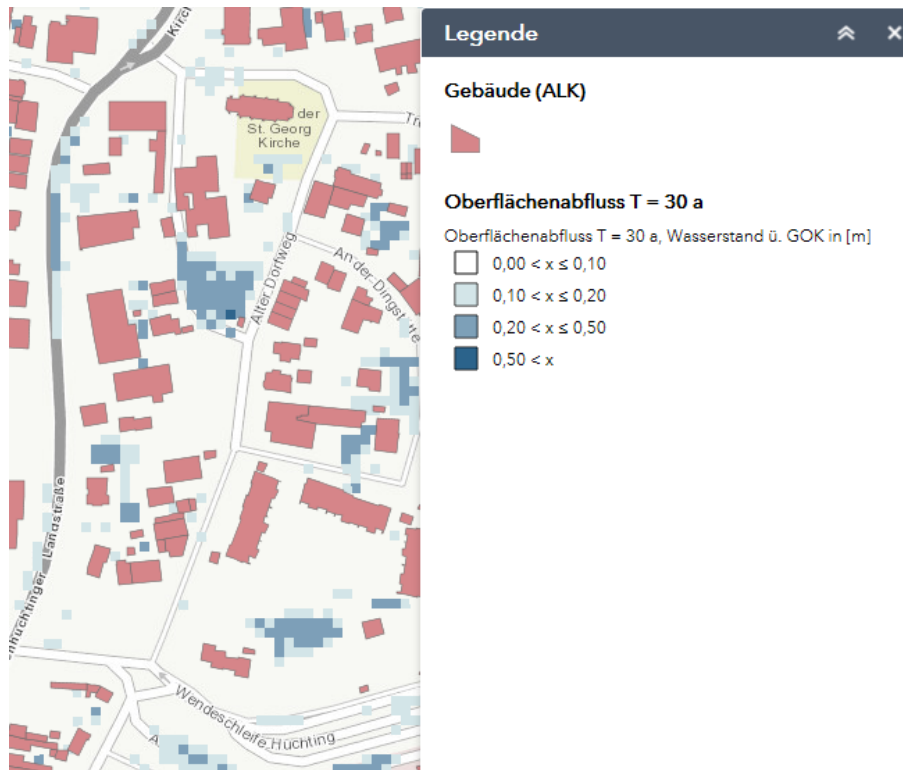


Abbildung 1: Überflutungsgefahren bei Starkregenereignissen im Planungsraum. Dargestellt ist ein seltenes Starkregenereignis (30-jähriges Ereignis).

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

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

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise zu Starkregenereignissen.

Kampfmittel

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

Sonstige Umweltbelange

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

E. Finanzielle Auswirkungen/Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

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

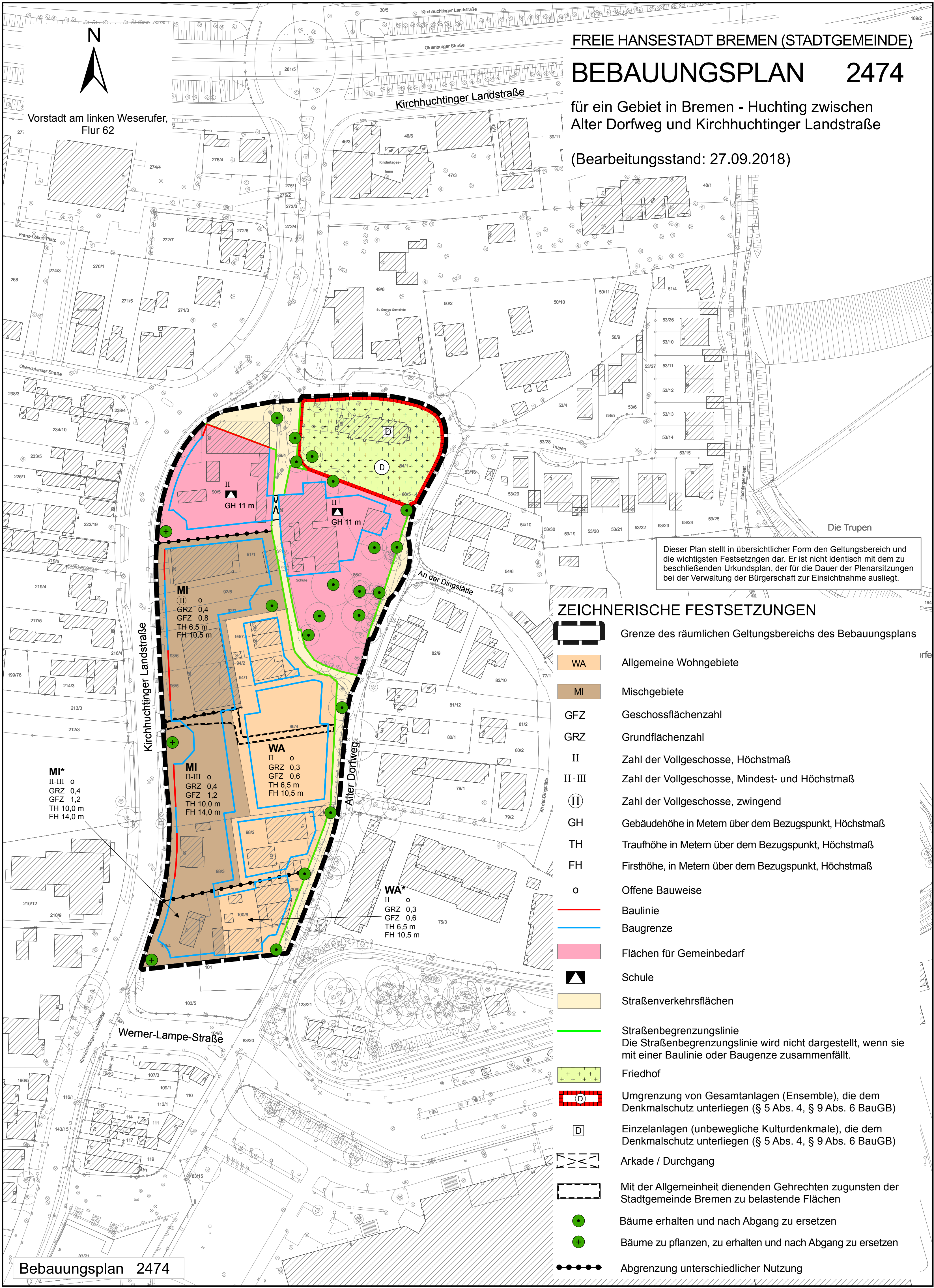
Im Bebauungsplan sind Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen, auf denen eine Schulerweiterung der Grundschule Kirchhuchting errichtet werden kann. Kosten entstehen durch den Grunderwerb und die Errichtung der Anlagen.

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

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

2. Gender-Prüfung

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



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 Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- II - III Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- GH Gebäudehöhe in Metern über dem Bezugspunkt, Höchstmaß
- TH Traufhöhe in Metern über dem Bezugspunkt, Höchstmaß
- FH Firsthöhe, in Metern über dem Bezugspunkt, Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Flächen für Gemeinbedarf
- Schule
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
 Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.
- Friedhof
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Arkade / Durchgang
- Mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen
- Bäume erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- Bäume zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung