BREMISCHE BÜRGERSCHAFT **Drucksache 21/896 S**
Stadtbürgerschaft 01.09.2026
21. Wahlperiode

Mitteilung des Senats vom 1. September 2026

Bebauungsplan 2538 für ein Gebiet in Bremen-Huchting, zwischen Kirchhuchtinger Landstraße, südwestlich St. Georgs Kirche und Alter Dorfweg

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2538 (Bearbeitungsstand: 16.Juni 2026) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 13. August 2026 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, in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan 2538 mit dem Bearbeitungsstand vom 16. Juni 2026 zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zum Bebauungsplan 2538 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Kirchhuchtinger Landstraße, südwestlich St. Georgs Kirche und Alter Dorfweg (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2026)

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2538 (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2026) und die entsprechende Begründung vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch

1. Planaufstellungsbeschluss

   Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 22. April 2021 beschlossen, dass für das Plangebiet der Bebauungsplan 2538 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).

Dieser Beschluss ist am 3. Mai 2021 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem Bebauungsplan 2538 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch). Die Voraussetzungen nach § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

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

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

   Zum Bebauungsplan 2538 ist am 26. Februar 2024 vom Ortsamt Huchting eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung im Rahmen einer öffentlichen Versammlung der Einwohnenden durchgeführt worden.

   Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund dieser Beteiligung nicht ergeben.

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

   Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 2538 ist mit den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, insbesondere dem Beirat, die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch vom 17. Januar 2024 bis 9. Februar 2024 schriftlich durchgeführt worden. Am 30. Januar 2024 fand zudem eine Veranstaltung in Präsenz in den Räumen der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zur Grobabstimmung statt. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

   Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 18. Dezember 2025 die Veröffentlichung der Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf 2538 (Bearbeitungsstand: 5. November 2025) im Internet nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

   Der Planentwurf mit Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen

Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 6. Januar 2026 bis 6. Februar 2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden diese Unterlagen im gleichen Zeitraum bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zur Einsicht bereitgehalten.

Die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch sind für den Bebauungsplan 2538 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 Baugesetzbuch).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch informiert worden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben ausschließlich Hinweise in ihren Stellungnahmen gegeben, die nicht die Bauleitplanung, sondern die Planumsetzung betreffen.

5.1 Die Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven – hat anlässlich der Beteiligung mit Stellungnahme vom 19. Januar 2026 Folgendes mitgeteilt:

„…die Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven lehnt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ab.

Anders als dargestellt beziehungsweise in der Begründung beschrieben, gibt es keinen wirklichen Bezug des Plangebiets zu einer Ortsmitte oder gar zum Stadtteilzentrum. Seit mehr als 80 Jahren, nämlich der erfolgten Begradigung der Kirchhuchtinger Landstraße, lässt sich auch nicht mehr von restaurierbaren Bezügen zu einem relevanten Ortskern mit jüngerer oder greifbarer Historie sprechen.

Die getroffenen Festsetzungen sind offensichtlich nicht mit dem Eigentümer der wesentlichen Flächen abgestimmt. Insofern zweifeln wir zum jetzigen Zeitpunkt auch das Planerfordernis an. Wir befürchten, dass es sich gar nicht um einen wirklichen ‚Angebotsbebauungsplan‘ handelt, sondern vielmehr um den Versuch, vollendete Tatsachen zu schaffen. Damit ist aber hinsichtlich einer folgenden Detailplanung, der Chancen für eine städtebauliche Entwicklung und eine tatsächliche bauliche Realisierung nichts gewonnen.“

Die städtische Deputation für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Einschätzung der IHK wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung ausführlich dargestellt, umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von hoher historischer Bedeutung für den Stadtteil. Dies wurde auch in allen Beteiligungsprozessen vom Beirat, aber auch in der Interessenvertretung der Huchtinger Unternehmen so bewertet (IHU). Darüber hinaus stehen die Gebäude des historischen Ortskerns auch unter Ensembleschutz.

Das von der IHK angezweifelte Planerfordernis ergibt sich dadurch, dass die an dieser Stelle vorgesehene Grundschulerweiterung hier nicht mehr benötigt wird. Zudem hat der Eigentümer selbst den bestehenden Bebauungsplan beklagt. Mit diesem Bebauungsplanverfahren wird die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf (Schule) aufgehoben und die Nutzungsmöglichkeiten deutlich erweitert. Die Stellungnahme bildet offensichtlich nicht die Interessen des Eigentümers ab. Es kann deshalb aus der Stellungnahme kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Die städtische Deputation für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung empfiehlt diesbezüglich, den Entwurf unverändert zu lassen.

5.2 Stellungnahmen weiterer Behörden

Darüber hinaus haben andere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Änderungen und geringfügigen inhaltlichen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Diesbezüglich wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichts verwiesen.

6. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Änderungen des Planentwurfs und der Begründung nach der Öffentlichkeitsbeteiligung

7.1 Geringfügige Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs

Nach der Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch ist der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und insofern wie folgt geringfügig redaktionell angepasst beziehungsweise klarstellend inhaltlich präzisiert worden:

- Anpassung der textlichen Festsetzung Nummer 7: Satz 1 wurde in zwei Sätze aufgegliedert. In der Festsetzung 7.3 wurde die Aufzählung präziser formuliert.

- In der Planzeichnung wird die Fläche der vorhandenen Treppenanlage des historischen Schulgebäudes von Verkehrsfläche zu Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ geändert. Damit wird die tatsächliche Nutzung planerisch nachvollzogen.

- In den nachrichtlichen Übernahmen bezüglich der Luftfahrthindernisse ist der Wert von 18 auf 18,8 m über NHN für bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse, für die Zustimmung beziehungsweise Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 beziehungsweise § 15 Luftverkehrsgesetz einzuholen ist, erhöht worden.

- Die nachrichtliche Übernahme zur Hochwasserschutzlinie wurde eingefügt: Die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft in unmittelbarer Nähe zur festgesetzten Hochwasserschutzlinie. Sollten bauliche Änderungen im landseitigen 20-Meter-Streifen der gewidmeten Hochwasserschutzlinie geplant sein, ist frühzeitig ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Befreiung bei der Wasserbehörde zu stellen.

7.2 Geringfügige Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen sowie weiterer Hinweise im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Die Anpassungen und Ergänzungen sind redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung.

- Unter Kapitel C. 2. „Maß der baulichen Nutzung“ wird wie folgt präzisiert:

  „Die Fläche der Treppenanlage des historischen Schulgebäudes wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ festgesetzt. Damit wird die tatsächliche Nutzung planerisch nachvollzogen.“

- Unter Kapitel C. 8. „Entwässerung“ werden folgende Erläuterungen aufgenommen: „Die rechtlichen Vorschriften zum Umgang mit Niederschlagswasser sind zu beachten. Unabhängig hiervon sollte es das Ziel sein, dass das auf bebauten oder befestigten Flächen anfallende

Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf im Wege der Versickerung und Verdunstung zugeführt wird, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit wasserrechtliche Vorschriften diesem nicht entgegenstehen.“

— Unter Kapitel C. 9. „Immissionsschutz“ wird präzisiert, dass die Orientierungswerte aus der DIN 18005 stammen und die Erläuterung aufgenommen, dass von der Bundesstraße 75 Emissionen (Lärm, Abgase) ausgehen.

— Unter Kapitel C. 14. „Kampfmittel“ wird mit dem Satz „Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen“ die Aussage präzisiert.

— Unter Kapitel C. 17. „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ wird die Höhenangabe, für die eine Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich ist, von 18 auf 18,8 m über NHN erhöht. Zusätzlich wurde der Hinweis über den auf landseitigen 20-Meter-Streifen der gewidmeten Hochwasserschutzlinie im nördlichen Planbereich ergänzt.

8. Absehen von einer erneuten Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen wurden keine Hinweise und Anmerkungen vorgetragen, die eine Änderung des Planentwurfes notwendig machen. Die Begründung wurde geringfügig klarstellend ergänzt und redaktionell überarbeitet. Durch die nach der Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch vorgenommenen geringfügigen Anpassungen und Ergänzungen des Planentwurfes (siehe Punkt 7. dieses Berichts) sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden. Auch führen diese Anpassungen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.

Die nach der durchgeführten Veröffentlichung im Internet erfolgten geringfügigen redaktionellen und inhaltlichen Anpassungen beziehungsweise Ergänzungen des Planentwurfs führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Ebenso werden hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung soll gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch 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.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde verzichtet, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

Von einer erneuten Veröffentlichung in Internet wurde daher gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch abgesehen.

B. Stellungnahme des Beirates

Das Ortsamt Huchting hat die Planungen zur Kenntnis genommen und diese grundsätzlich positiv gewertet. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

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 um Weiterleitung über den Senat an die Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung des Bebauungsplans 2538 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Kirchhuchtinger Landstraße, südwestlich St. Georgs Kirche und Alter Dorfweg (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2026).

Falk-Constantin Wagner
Vorsitzender

Begründung zum Bebauungsplan 2538

für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Kirchhuchtinger Landstraße, südwestlich St. Georg-Kirche und Alter Dorfweg

Bearbeitungsstand: 16.06.2026

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis ... 2
A. Plangebiet ... 4
1. Lage und Abgrenzung ... 4
2. Umgebung ... 4
3. Entwicklung und Zustand ... 4
4. Raumordnung / Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung ... 5
5. Geltendes Planungsrecht ... 5
B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ... 5
1. Planungsziele und –zwecke ... 5
2. Erforderlichkeit des -Bebauungsplans ... 6
3. Verfahren ... 6
C. Planinhalt ... 7
1. Art der baulichen Nutzung ... 7
2. Maß der baulichen Nutzung ... 8
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise ... 8
4. Öffentliche Verkehrsflächen ... 9
5. Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten ... 9
6. Mobilitätskonzept ... 9
7. Ver- und Entsorgung ... 10
8. Entwässerung ... 10
9. Immissionsschutz ... 10
10. Klimaschutz, Klimaanpassungsmaßnahmen ... 11
11. Artenschutz ... 11
12. Baumschutz und Anpflanzungspflichten ... 12
13. Altlasten ... 12
14. Kampfmittel ... 12
15. Denkmalschutz und Archäologie ... 13
16. Örtliche Bauvorschriften ... 13
17. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ... 14
D. Umweltbelange ... 15
1. Auswirkungen durch Lärm ... 15
2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft (hier Biotope, Bäume, Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft) ... 16
3. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... 18
4. Klimaschutz / Maßnahmen der Klimaanpassung ... 18

5. Gutachten 19
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung 19
E. Finanzielle Auswirkungen 19
F. Genderprüfung 20

A. Plangebiet

1. Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2538 (BP 2538) umfasst rund 2.800 m² in der historischen Dorfmitte von Kirchhuchting. Er umgreift das Grundstück des „Alten Dorfkrugs“ einschließlich Teile der nördlich gelegenen Verkehrsflächen und Teile des östlich angrenzenden Fußweges. Das Plangebiet grenzt im Norden an den Platz vor der Kirche, im Osten an das Schulgrundstück, im Süden an ein privates Nachbargrundstück und im Westen an die Kirchhuchtinger Landstraße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in der Planzeichnung des BP 2538 bestimmt.

2. Umgebung

Das Plangebiet liegt unmittelbar am historischen Dorfplatz, neben der denkmalgeschützten Kirche und dem alten Schulgebäude. Der Dorfplatz repräsentiert zusammen mit der sich daran östlich anschließenden kleinteiligen Bebauung die dörflichen Ursprünge Kirchhuchtings.

Für den motorisierten Verkehr ist das Grundstück des Alten Dorfkrugs über die Kirchhuchtinger Landstraße erschlossen. Sie ist eine bedeutende Verbindungsstraße im Stadtteil zur Nachbargemeinde Stuhr und erschließt das Einkaufszentrum Roland Center. Gegenüber dem Dorfplatz befindet sich der Kreuzungsbereich der Obervielander Straße und der Kirchhuchtinger Landstraße. Über die Obervielander Straße soll in Zukunft das neue Sodenmattquartier erschlossen werden.

3. Entwicklung und Zustand

Auf dem Grundstück des Alten Dorfkrugs befinden sich die Bestandgebäude der alten Gaststätte nebst Saal und Anbauten für die Kegelbahn sowie Garagen und Schuppen. Darüber hinaus gehören Teile des gepflasterten Dorfplatzes zum Grundstück. Die wenigen, nicht versiegelten Flächen sind von Spontangehölz geprägt, ein schützenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Das zweigeschossige Haupthaus der ehemaligen Gaststätte „Alter Dorfkrug“ ist seit 2024 unter Denkmalschutz gestellt. Das Gebäude des heutigen Saalanbaus ist nicht Teil des Denkmals, aber in seiner Kubatur Teil des geschützten Ensembles. Damit ist ein Saalabriss grundsätzlich möglich, wenn ein Neubau im vergleichbaren baulichen Rahmen erfolgt. Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich der unter Denkmalschutz stehenden Kirche und Gaststätte. Diese bilden zusammen mit der Schule das typische Ensemble einer historischen Dorfmitte. Das Plangebiet umfasst den historischen Teil des Dorfes Kirchhuchting, es ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen.

Das Plangebiet gehört gemäß dem kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept zur Stadtteilzentrums-Ergänzungslage. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ist hier zulässig und gewünscht.

Die Rad- und Fußwege an der Kirchhuchtinger Landstraße sind schmal und entsprechen nicht den aktuellen Standards. Eine Verbesserung der Situation ist wünschenswert.

4. Raumordnung / Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit der Raumordnung vereinbar; das Bremische Raumordnungsgesetz (BremROG, BremGBl. 2023, Nummer. 127, verkündet am 28.12.2023, am 29.12.2023 in Kraft getreten) wurde beachtet. Aufgrund seiner geringen Fläche und wegen der vorgesehenen Nutzungsarten auf zumeist überbauter Fläche weist der vorliegende Plan keine Raumbedeutsamkeit auf.

5. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar.

Für das Plangebiet besteht der mit Bekanntmachung am 21.12.2018 in Kraft getretene BP 2474.

Dieser wurde prozessual angegriffen. Die planbetroffene Eigentümerin des Grundstücks Alter Dorfkrug hat ein Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Bremen angestrengt, welches aktuell anhängig ist.

Der angegriffene BP 2474 setzt die private Eigentumsfläche des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule fest, um dort die Erweiterung der Grundschule möglich zu machen. Diese Erweiterung ist aber aufgrund des bereits an anderer Stelle erfolgten Neubaus der Grundschule Kirchhuchting nicht mehr zwingend erforderlich. Nach wie vor werden in Huchting Flächen für Schulstandorte benötigt. Hier besteht zum Teil auch ein temporärer Bedarf für Containerlösungen. Im Jahr 2025 gab es deshalb Gespräche mit der Eigentümerin zur Anpachtung der Fläche. Derzeit wird seitens der Bildungsbehörde diese Lösung allerdings nicht mehr weiterverfolgt.

Der geltende BP 2474 wird deshalb durch den BP 2538 in diesem Bereich aufgehoben und geändert. Der Aufstellungsbeschluss für den BP 2538 wurde am 22.04.2021 gefasst.

Gemäß dem aktuellen Landschaftsprogramm für Bremen (Lapro) liegt das Plangebiet in einem Siedlungsbereich mit einer besonderen Freiraumfunktion. Es weist Altbaumbestände mit hoher Bedeutung des vorhandenen Ensembles für das Landschaftsbild aus und formuliert das Ziel, diese durch entsprechende Maßnahmen weiterzuentwickeln.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Planungsziele und –zwecke

Planerisches Ziel ist es, die Bebauung und Nutzung in der historischen Ortsmitte von Kirchhuchting ortsbildverträglich zu steuern. Für den BP 2474 wurden unter anderem in enger Abstimmung mit dem Beirat Huchting hierzu detaillierte Planungsziele entwickelt. Diese bilden auch die Planungsgrundlage für den BP 2538.

Im Focus steht, die städtebaulichen Qualitäten im Gebiet zu bewahren und die Entwicklung entlang der Kirchhuchtinger Landstraße gezielt zu lenken beziehungsweise weiterzuentwickeln.

Da sich, wie oben beschrieben, die schulpolitischen Ziele geändert haben, wird das Plangebiet für eine Schulnutzung nicht mehr benötigt. Das historische Schulgebäude wird weiter von dem Senator für Kinder und Bildung (SKB) genutzt. Zurzeit befindet

sich dort der Huchtinger Standort der Regionale Beratungs- und Unterstützungszentren (ReBUZ) Süd. Die Angebote der ReBUZ richten sich an Schülerinnen und Schüler, Eltern, Lehrkräfte und anderes schulisches Personal. In den ReBUZ arbeiten (Sonder-) Pädagoginnen und Pädagogen, Schulpsychologinnen und Schulpsychologen, Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen sowie weitere Fachkräfte. Ein baulicher Erweiterungsbedarf für das Grundstück Alter Dorfkrug ist nach Aussage von SKB nicht mehr gegeben. Somit kann auf die im Bebauungsplan 2474 festgesetzte Schulerweiterungsfläche nebst der hierfür zulässigen Überbauung des öffentlichen Weges für das Plangebiet des Bebauungsplans 2538 verzichtet werden.

2. Erforderlichkeit des -Bebauungsplans

Der BP 2474 setzt eine private Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule fest, die zuvor im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als private Baufläche Baurecht besaß. Da die Fläche für den Schulbau nicht mehr benötigt wird, ist der Änderungs-, und Aufhebungsbebauungsplan 2538 gerechtfertigt und damit nach § 1 Absatz (Abs.) 8 in Verbindung mit (i.V.m.) § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die für das Grundstück getroffenen, eher groben Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung waren auf eine Gemeinbedarfsnutzung ausgerichtet. Eine Gemeinbedarfsnutzung impliziert, dass die Gemeinde in der Entwicklung des Hochbaus stark eingebunden ist und stadtgestalterische Aspekte auch im Bauantragsverfahren umsetzen kann. Diese Einflussmöglichkeit entfällt bei einer privaten Nutzung und Entwicklung.

Das nunmehr geplante Nutzugsspektrum eines Mischgebiets entspricht dem Planungsziel, die Ortsmitte in Ihrer Funktion zu stärken. Damit neben der Nutzung auch Gebäudekubatur und Dichte dem Ziel der hier ortsbildtypischen Entwicklung entsprechen, ist eine höhere Ausdifferenzierung der Festsetzungen einschließlich der notwendigen Gestaltungsfestsetzungen für dieses Grundstück erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft daher neben der Änderung der Nutzungsart auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung. Diese orientieren sich am besonderen städtebaulichen und historischen Kontext.

Auch ist die damals im BP 2474 festgesetzte Überbaubarkeit des öffentlichen Weges für eine bauliche Verbindung des bestehenden Schulgebäudes mit dem geplanten Neubau nicht mehr erforderlich.

3. Verfahren

Die Voraussetzungen für die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor. Bei dem BP 2538 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung, da die oben genannten Ziele und Inhalte der Wiedernutzbarmachung der ehemals für Schulbau vorgesehenen Fläche dienen. Die überbaubare Grundstücksfläche beläuft sich gemäß § 13a Abs. 1 Satz (S.) 2 Nr. 1 BauGB auf weniger als 20.000 m², da es sich um einen überwiegend versiegelten Innenbereich mit einer Gesamtfläche von rund 2800 m² handelt.

Auch liegen die Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB nicht vor. Es wird durch den BP nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen

keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Mit der Aufstellung des BP 2538 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der genannten Planungsziele geschaffen werden.

C. Planinhalt

Städtebauliches Ziel für die Planaufstellung des BP 2538 zur Änderung des BP 2474 ist es, unter Bewahrung der wesentlichen Planungsziele des BP 2474 die festgeschriebene Nutzung „Gemeinbedarf Schule“ aufzuheben und eine Entwicklung am Standort zu ermöglichen, die sich ortsbildverträglich einfügt und die im BP 2474 festgesetzte Nutzungstypologie eines Mischgebietes der südlich angrenzenden Bereiche aufgreift.

Da keine konkreten Bebauungs- und Nutzungsinteressen der Eigentümerin artikuliert wurden, wurde ein Planentwurf erarbeitet, der eine funktionsneutrale, standortverträgliche und mischgebietstypische Nutzung im Sinne eines Angebotsbebauungsplanes ermöglicht.

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit dieser Gebietskategorie wird Wohn- und gewerbliche Nutzung ermöglicht.

Neben der Gebietskategorie eines Mischgebiets (MI) ist der Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen zur Reinigung von Kraftfahrzeugen als „sonstiger Gewerbebetrieb“ im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Ziel dieses auf § 1 Abs. 5 BauNVO gestützten Nutzungsausschlusses von an sich in einem MI allgemein zulässigen Nutzungsarten ist es, im gleichen Sinn wie auf den südlich angrenzenden Flächen im BP 2474 bereits geregelt, das Ortseilzentrum als Geschäftslage zu stärken. Auch geht es mit Blick auf den Nutzungsausschluss von Vergnügungsstätten darum, dass schon die Ansiedlung einer einzigen Vergnügungsstätte geeignet sein kann, einen sogenannten trading-down-Effekt auszulösen, also eine milieubedingte Abstufung des Quartiers nach unten, bedingt durch die Störung des Wohnens, vor allem der Nachtruhe, und auch mit Blick auf die Ansiedlung anderen Gewerbes, dass ggf. verdrängt werden kann, zu vermeiden. In unmittelbarer Nachbarschaft der Kirche soll hier zudem insbesondere das dörfliche Erscheinungsbild gewahrt bleiben und das Ortsbild beeinträchtigende Bauten wie Tankstellen oder Autowaschanlagen ausgeschlossen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebiets ist damit weiterhin gewahrt.

Wohnungen im Erdgeschoss können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die in einem Mischgebiet zulässige Wohnnutzung wird also im Erdgeschoss nur ausnahmsweise genehmigungsfähig. Damit wird auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO eine an sich allgemeine Nutzungsart in eine nur ausnahmsweise zulassungsfähige umgewandelt. Mit dieser Nutzungsumwandlung wird das planerische Ziel verfolgt, das Erdgeschoss vorrangig der gewerblichen Nutzung vorzubehalten, um eine entsprechende Belebung des Ortszentrums Huchting durch gewerbliche Nutzung an dieser Stelle zu erreichen. Der allgemeine Gebietscharakter bleibt gewahrt.

Im Weiteren sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Erdgeschoss im zeichnerisch festgesetzten Bereich zulässig.

Die Fläche der der Treppenanlage des historischen Schulgebäudes wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Damit wird die tatsächliche Nutzung planerisch nachvollzogen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Festsetzungen, die sich an den Vorgaben für die Mischgebiete im BP 2474 orientieren, getroffen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Damit wird der in §17 BauNVO benannte Orientierungswert der GRZ von 0,6 für eine in Mischgebieten um 0,2 unterschritten**.**

Bei der Regelung der Höhenentwicklung werden, die nach dem BP 2474 festgesetzten Eckwerte zur städtebaulichen Struktur südlich des Plangebiets des BP 2538 nach Norden hin erweitert. Die Neubauten sollen sich in ihrer Höhe und dem Maß der baulichen Nutzung der Kirche und Schule unterordnen. Die Wirkung des Ensembles von Kirche, Gaststätte und Schulgebäude darf nicht beeinträchtigt werden. Die Höhenfestsetzungen für den möglichen Ersatzbau des Saalanbaus des „Alten Dorfkrugs“ mit Traufhöhe von 4 m und Firsthöhe von 10 m orientieren sich am Bestand, da aus Denkmalschutzgründen nur ein Gebäude, das sich innerhalb der historischen Konturen bewegt, hier umgesetzt werden soll. Somit war zum Schutz dieses öffentlichen Belangs des Denkmalschutzes und Schutz des Ortsbildes gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die absolute Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Südlich des „Alten Dorfkrugs“ ist zudem nach § 16 Abs. 5 BauNVO nur für diesen Grundstücksteil eine eingeschossige Bauweise mit bis zu 4 m Gebäudehöhe über Straßenoberkante als Flachdachbau zulässig, um einen schlichten Verbindungsbau zwischen dem denkmalgeschützten „Dorfkrug“ und einem möglichen mehrgeschossigen Neubau im Süden zuzulassen.

Mit den detaillierten Höhenfestsetzungen von einer Traufhöhe bis zu 10 m beziehungsweise Firsthöhe bis zu 13 m über Straßenoberkante und die gestalterische Vorgabe einer Dachneigung von mindestens 20° für das südliche Baufeld als örtliche Bauvorschrift (siehe auch Kapitel C 16 dieser Planbegründung) wird das Ziel verfolgt, dass sich eine ortsbildtypische Dachlandschaft mit geneigten Dächern abbildet. Dies ist an dieser Stelle im Stadtteil, durch das oben beschriebene zu bewahrende Ortsbild begründet, erforderlich.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der vor der jeweiligen Fassade liegenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Mittelachse der jeweiligen Fassade.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Im Plan werden die Kubatur der alten Gaststätte, eine offene Bauweise und eine wie oben erläutert maximale GRZ von 0,4 sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Der Saalanbau der Gaststätte darf in Rücksprache mit der Denkmalpflege rückgebaut und an gleicher Stelle in nahezu identischer Kubatur wiederaufgebaut werden. Bei einem Wiederaufbau muss, um den Fußverkehrsraum zu verbessern, die westliche Gebäudeseite um 1 m zum Bestand zurückspringen. Für den Bereich des „Alten Dorfkrugs“ sind die festgelegten Baulinien deshalb zwingend einzuhalten.

Bei der im südlichen Grundstücksteil dargestellten Baulinie ist ein geringfügiges Abweichen von dieser zulässig, wenn das grundsätzliche Planungsziel gewahrt bleibt, dass sich der Baukörper zur Straße hin orientiert.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die festgesetzten Flächen im Plangebiet sind vollständig über die umgebenden Straßen erschlossen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht der Bestandssituation und führt nicht zu einer erheblich höheren Ausnutzbarkeit des Gebietes. Daher sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das umliegende sowie das innere Straßen- und Wegenetz zu erwarten. Im BP werden keine neuen Erschließungswege festgesetzt. Für die Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs und für die gesicherte Nutzung des Platzes wird die Verkehrsfläche entlang der Kirchhuchtinger Landstraße geringfügig verbreitert und die heutige Fläche vor dem „Alten Dorfkrug“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Nahbereich des Grundstücks befinden sich einige öffentliche Stellplätze gegenüber der Kirche. Diese sind in den Vormittagsstunden (während der Schulzeit) stark frequentiert. Um sicherzustellen, dass es bei einer großzügigen baulichen Nutzung des Grundstücks durch regelmäßige Anlieferungen und Besuche (zum Beispiel Pflegedienst, Krankentransport, Paket- und Essenslieferung) zu keiner Blockierung der Kirchhuchtinger Landstraße oder des Platzes vor der Kirche kommt, wurden örtliche Bauvorschriften zur Herstellung von Besuchsstellplätzen getroffen. Im Vergleich zu den Festsetzungen des BP 2474 wird die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des Bestandsgebäudes „Dorfkrug“ deutlich verkleinert. Dies ermöglicht den Erhalt des Gebäudes bzw. eine bauliche Nachnutzung des Saalbaus auf dieser Fläche.

Die gesicherte Erschließung ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren durch die Antragstellenden nachzuweisen.

5. Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten

Nebenanlagen sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze, Carports und Garagen nur in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen anzuordnen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die Zufahrt für den motorisierten Verkehr nur von der Kirchhuchtinger Landstraße entlang der südlichen Grundstücksgrenze zulässig. Zufahrten, Carports, Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen, dass das Ein- und Auffahren auf das Grundstück ausschließlich in Vorwärtsfahrt erfolgt.

Nicht überdachte Zufahrten und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (zum Beispiel Rasengittersteine) herzustellen.

6. Mobilitätskonzept

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der diverse Nutzungsoptionen zulässt. Aus diesem Grund wurde kein Mobilitätskonzept erstellt. Entlang der Kirchhuchtinger Landstraße befinden sich im Bereich des Plangebiets keine öffentlichen Stellplätze. Schon heute besteht an den Wochentagen aufgrund der Schulnutzung ein hoher Parkdruck im Alten Dorfweg und den angrenzenden Straßen. Das Halten und Parken an der Kirchhuchtinger Landstraße ist auszuschließen, da dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs negativ beeinflussen würde. Das illegale Halten und Parken auf dem Fuß- und Radweg ist zu

unterbinden. Es werden deshalb örtliche Bauvorschriften zu den notwendigen Besuchsstellplätzen und Rangierflächen auf privatem Grund erlassen.

Es werden keine neuen Fuß- und Radwege festgesetzt, die bestehenden aber in ihrem Bestand gesichert und geringfügig erweitert.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bebaut und mit Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erschlossen.

8. Entwässerung

Das Plangebiet ist bebaut und an die öffentliche Entwässerung angeschlossen. Das Grundstück Alter Dorfkrug ist schon heute im hohen Maß versiegelt. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird das zukünftige Maß der Versiegelung nicht über dem heutigen liegen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass durch die Planung sich die Abflussmenge nicht wesentlich erhöht.

Für den Bereich der Zufahrt am südlichen Rand des Plangebietes besteht eine Überflutungsgefahr bei Starkregen. Hier ist im besonderen Maße darauf zu achten, dass Regenwasser versickern und die Zufahrt und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Es ist zu vermeiden, dass durch Baumaßnahmen, beispielsweise durch eine Anhebung des Geländes, an dieser Stelle die Überflutungsgefahr für angrenzende Grundstücke oder Grundstücksteile steigt.

Die rechtlichen Vorschriften zum Umgang mit Niederschlagswasser sind zu beachten.

Unabhängig hiervon sollte es das Ziel sein, dass das auf bebauten oder befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf im Wege der Versickerung und Verdunstung zugeführt wird, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit wasserrechtliche Vorschriften diesem nicht entgegenstehen.

9. Immissionsschutz

Das Gebiet ist durch Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, insbesondere des Verkehrs der Kirchhuchtinger Landstraße belastet. Innerhalb des Plangebietes sind erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung) für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts, vor allem durch Verkehrslärm, zu erwarten.

Damit dennoch ein gesundes Wohnen ermöglicht werden kann, werden in der textlichen Festsetzung Nr. 7. Vorkehrungen getroffen, die zu einer Minimierung der Auswirkungen durch Lärm auf das Wohnen beitragen. Entsprechend wird festgesetzt, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, schallgedämmte Laibungen usw. zu gewährleisten ist, dass in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ein Innenraumpegel von nachts 30 dB(A) und tagsüber 35 dB(A) nicht überschritten wird. So sollen durch entsprechende Grundrissgestaltung Schlaf- und Kinderzimmer nach Osten ausgerichtet oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen bzw. Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen ausgestattet werden.

Für die Freibereiche ist sicherzustellen, dass diese so angeordnet bzw. durch bauliche Maßnahmen so ausgestaltet werden, dass ein Pegel von 60 dB(A) entsprechend der Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten wird.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.3. soll der Nachweis der konkreten erforderlichen Vorkehrungen im bauaufsichtlichen Verfahren erfolgen. Wenn der Außenlärmpegel erheblich niedriger liegt, kann von den in den Festsetzungen geforderten Anforderungen ggf. abgewichen werden. Dies kann z. B: dann eintreten, wenn sich aufgrund veränderter Mobilität (E-Autos, Ausbau des Straßenbahnnetzes etc.) der Verkehrslärm, aber auch der schon vorhandene Umgebungslärm, der auf das Plangebiet einwirkt, zukünftig erheblich verringert. Auch kann durch eine sinnvolle Anordnung der neuen Gebäude im Südosten ein ruhiger Gartenbereich geschaffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch von der B75 Emissionen (Lärm, Abgase) ausgehen.

Die planbedingten Mehrverkehre, also Ziel- und Quellverkehre durch PKW und Lieferverkehr, werden als geringfügig erachtet. Zwar werden durch die geplante neue Mischbebauung von maximal 30 Wohnungen und neuen Gewerbeeinheiten zusätzliche PKW-Verkehrsbewegungen erwartet. Das sind jedoch weniger als 200 täglich und damit im Rahmen der Abwägung als geringfügig einzustufen. Dabei wird auch berücksichtigt, dass von der bisher geplanten Schule ebenfalls Mehrverkehre ausgegangen wären.

10. Klimaschutz, Klimaanpassungsmaßnahmen

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen ein schon derzeit bebautes Grundstück. Gemäß dem Klima-Informationssystem Bremen liegt das Gebäude des „Alten Dorfkrug“ innerhalb einer Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und im Einwirkbereich einer Kaltluftströmung. Da die Kubatur des „Dorfkrug“ unverändert bleiben soll, ist für diesen Bereich keine negative bioklimatische Veränderung zu erwarten. Die restlichen Grundstücksbereiche sind im Klima-Informationssystem Bremen entweder ohne Beurteilung oder mit einer günstigen bioklimatischen Situation bewertet. In Flächen mit günstigen bioklimatischen Situationen sollen das Maß der Verdichtung, die Baukörperstellung und eine möglichst geringe Bauhöhe beachtet werden.

Die vorherrschende Windrichtung in Bremen ist West-Süd-West. Mit den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und Höhen bleibt gewährleistet, dass ein Durchströmen von West nach Ost weiterhin möglich ist.

Um das Maß der versiegelten Fläche zu begrenzen, wird eine Grundstücksfläche mit einer GRZ 0,4 festgesetzt.

Die Anforderungen des § 13 Klimaschutzgesetz (KSG) wurden berücksichtigt.

11. Artenschutz

Im Rahmen des Planverfahrens für den BP 2474 wurde eine naturschutzfachliche Bestandsaufnahme der Bäume und des Quartierpotentials für Fledermäuse und Vögel durchgeführt (Planungsgruppe Grün, 08.05.2018). Die Bäume wurden auf potenzielle beziehungsweise tatsächliche Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln untersucht. Der leerstehende „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 „Alter Dorfkrug“, noch im Baumbestand im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Bei der Begehung des Bestands wurden im Verfahren keine geschützten Arten festgestellt. Da derzeit kein konkretes Bauvorhaben geplant ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Zukunft geschützte Arten am Standort ansiedeln. Es ist deshalb zum Zeitpunkt einer Bauantragstellung zu prüfen, ob sich geschützte Arten (insbesondere Fledermäuse) im alten Gebäudebestand angesiedelt haben und besondere Schutzmaßnahmen zur Umsiedlung zu treffen sind.

12. Baumschutz und Anpflanzungspflichten

Für das Bebauungsplangebiet wurden die nach der Bremer Baumschutzverordnung (BremBaumSchV) geschützten Bäume sowie alle Einzelbäume außerhalb geschlossener Gehölzbestände erfasst.

Da der Planaufstellungsbeschluss des BP 2538 vom 22.04.2021 und damit nicht älter als fünf Jahre ist, ist nach der Übergangsvorschrift des § 13 der „neuen“ Baumschutzverordnung - Verordnung zum Schutz von Bäumen in der Freien Hansestadt Bremen (BremBaumSchV) vom 17. Juni 2025 (Brem.GBl. 2025, S. 584, 627), zuletzt Berichtigung (GBl. 2025 S. 627), noch die bis dahin geltende „alte“ Baumschutzverordnung anwendbar: Der Schutzstatus von Bäumen richtet sich bei der Aufstellung dieses BP daher noch nach der Baumschutzverordnung vom 5. Dezember 2002 (Brem.GBl. S. 647; 2009 S. 298), die zuletzt durch Artikel 1 Abs. 9 des Gesetzes vom 27. Mai 2014 (Brem.GBl. S. 263) geändert worden ist. Im Planvollzug gilt die aktuelle Fassung der BremBaumSchV, vgl. § 13 Abs. 3 der Übergangsvorschrift.

Im Plangebiet befindet sich ein geschützter Baum, eine Winterlinde, auf heute privatem Grund. Dieser ortsbildprägende Baum steht nordöstlich des „Dorfkrug“ innerhalb der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Er war bereits im Bebauungsplan 2474 als geschützter Baum festgesetzt und steht unmittelbar an der Grenze zum öffentlichen Grund. Diese Festsetzung wird übernommen.

Das Plangebiet ist Teil eines mit einer Grünschraffur („Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen“) im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiches. Innerhalb dieser Flächen hat die Ausstattung mit Bäumen und anderen Bepflanzungen eine besondere Bedeutung.

Weiterhin ist an der Erschließungsstraße je 10 m Grundstücksbreite ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Für zwei neu zu pflanzende großkronige Bäume werden im Plangebiet zwei Standorte festgelegt. Weitere werden zeichnerisch nicht festgesetzt, um im Planvollzug flexibel zu bleiben. Alternativ kann eine Hecke aus einheimischen Heckenpflanzen von mindestens 8 m Länge, 0,5 m Tiefe und 1,0 m Höhe gepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

13. Altlasten

Der Bodenschutz- und Altlastenbehörde liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

14. Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Erschließung von Flächen beziehungsweise vor Beginn von Baumaßnahmen muss daher eine

Kampfmittelsuche durchgeführt werden. Erd- und Gründungsarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen – Kampfmittelräumdienst – zu benachrichtigen.

15. Denkmalschutz und Archäologie

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben der denkmalgeschützten Kirche. Das zweigeschossige Gebäude des „Alten Dorfkrug“ im Plangebiet steht ebenfalls unter Denkmalschutz und bildet mit dem Saalanbau ein Ensemble. Der Saalanbau darf unter Zustimmung des Landesamtes für Denkmalpflege gegebenenfalls abgerissen werden, wenn er in nahezu derselben Kubatur wiedererrichtet wird.

Das Plangebiet liegt somit im Umgebungsschutzbereich von zwei Denkmälern nach § 10 des Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln.) Hier heißt es, dass die Umgebung eines Denkmals nicht verändert werden darf, wenn dadurch das Erscheinungsbild und die Eigenart des Denkmals beeinträchtigt werden. Alle Baumaßnahmen bedürfen hier in der Regel einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Das Plangebiet umfasst den historischen Teil des Dorfes Kirchhuchting, somit ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme findet sich im Bebauungsplan wieder.

16. Örtliche Bauvorschriften

Um eine ortsbildbewahrende Entwicklung zu fördern, werden örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung, Begrünung und Anpflanzgeboten erlassen.

Zur Grundstücksabgrenzung sind nur Hecken aus einheimischen Heckenpflanzen zulässig. Zusätzliche Zäune und Mauern müssen in ihrem Erscheinungsbild hinter der Hecke deutlich zurücktreten. Neben der Wahrung des Ortsbildes dienen diese Festsetzungen auch der Sicherung und Verbesserung der bioklimatischen Situation.

Die festgesetzten Dachneigungen dienen ebenfalls dem Ziel, das Ortsbild zu wahren und angemessen fortzuentwickeln.

Da im Nahbereich des Grundstücks periodisch, insbesondere zum Schulbeginn, ein hoher Parkdruck besteht und sicherzustellen ist, dass es durch Anlieferungs- und Besuchsverkehre (zum Beispiel Pflegedienst, Krankentransport, Paket- und Essenslieferung) zu keiner regelmäßigen Blockierung der Kirchhuchtinger Landstraße oder des Platzes vor der Kirche kommt, wurden örtliche Bauvorschriften zur Herstellung von Besuchsstellplätzen getroffen. Diese dienen auch dem Schutz des Rad- und Fußverkehrs. Nur durch ein Stellplatzanagebot auf dem Grundstück kann verhindert werden, dass regelmäßig illegal auf der Straße oder dem Rad- und Gehweg gehalten/geparkt wird.

Sofern mehr als vier Wohneinheiten hergestellt werden, ist mindestens ein Besuchsstellplatz nachzuweisen. Dieser soll auf dem Grundstück liegen. Für alle anderen Nutzungen ist mindestens ein für die Öffentlichkeit zugänglicher und entsprechend gekennzeichneter behindertengerechter Besuchsstellplatz nachzuweisen. Dieser soll auf dem Grundstück liegen oder ausnahmsweise an einem unmittelbar angrenzenden Grundstück. Dieser Stellplatz ist zusätzlich zum Besuchsstellplatz für die ggf. geplante Wohnnutzung herzustellen.

Für alle Nutzungen ist sicherzustellen, dass ausreichend Rangier- bzw. Stellflächen für regelmäßige Lieferverkehre zur Verfügung stehen.

Die in der textlichen Festsetzung 11 benötigten Stellplätze können auch auf dem unmittelbar angrenzenden südlichen Grundstück nachgewiesen werden, sofern sie über eine Baulast gesichert sind.

17. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nach Maßgabe von § 9 Abs. 6 BauGB enthält der Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme im Hinblick auf die Flugsicherung und gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen durch die Luftfahrtbehörde.

Bei Überschreitung der Höhe von 18,8 Meter über Normalnull (m ü. NN) durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß §§ 12, 14 bzw. 15 des Luftverkehrsgesetz (LuftVG) einzuholen.

Als weitere nachrichtliche Übernahme wurde das im Bestand vorhandene Kulturdenkmal als Einzelanlage umgrenzt.

Ebenso ist nachrichtlich übernommen, dass die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in unmittelbarer Nähe zur festgesetzten Hochwasserschutzlinie verläuft. Sollten bauliche Änderungen im landseitigen 20-Meter-Streifen der gewidmeten Hochwasserschutzlinie geplant sein, ist frühzeitig ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Befreiung bei der Wasserbehörde zu stellen.

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen zudem informatorische Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

Baumschutz:

Die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz von Bäumen der Freien Hansestadt Bremen (BremBaumSchV) bleiben von den Festsetzungen unberührt. Nach der Übergangsvorschrift des § 13 der BremBaumSchV vom 17. Juni 2025 (Brem.GBl. 2025, S. 584, 627), zuletzt Berichtigung (GBl. 2025 S. 627) findet im vorliegenden Planaufstellungsverfahren mit einem Planaufstellungsbeschluss vom 22.04.2021, der also nicht älter als fünf Jahre ist, noch die „alte“ Baumschutzverordnung vom 5. Dezember 2002 (Brem.GBl. S. 647; 2009, S. 298) Anwendung, die zuletzt durch Artikel 1 Abs. 9 des Gesetzes vom 27. Mai 2014 (Brem.GBl. S. 263) geändert worden ist.

Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar bzw. 29. Februar eines jeden Jahres zulässig (§§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Ausnahmen und Befreiungen von diesen Vorschriften des Artenschutzrechts sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Werden Bäume mit Nistkästen gefällt, sind diese gereinigt in der Nähe wieder aufzuhängen. Sollten bei der Fällung Hinweise auf Fledermausquartiere zu Tage treten, sind die Fällarbeiten unverzüglich zu stoppen und die Naturschutzbehörde ist zu informieren.

Artenschutz:

Naturschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen, zum Beispiel für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01. März bis 30. September, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

D. Umweltbelange

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung. Das Grundstück ist großflächig bebaut beziehungsweise versiegelt. Es liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da:

• die festgesetzte maximal bebaubare Grundfläche von ca. 16.000 m² unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt,

• der BP 2538 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 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Gleichwohl werden 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, hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes und der relevanten Umweltauswirkungen betrachtet und bewertet. Auch wurden die Anforderungen aus § 13 Klimaschutzgesetz (KSG) berücksichtigt.

1. Auswirkungen durch Lärm

Zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im BP 2474 Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Diese gelten ähnlich für den BP 2538.

Zur Beurteilung der Lärmsituation im konkreten Planbereich wurde ein Schallgutachten an das Büro M+O Immissionsschutz in Auftrag gegeben. Dieses liegt mit Stand vom 17.04.2025 vor. Nachstehend ist ein Auszug aus diesem Schallgutachten abgebildet.

„…Nach § 1 Absatz 6, Ziffer 1 BauGB [1] sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dabei ist die Flächennutzung nach § 50 BImSchG [1] so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. (...) Für städtebauliche Planungen (Bebauungspläne) bestehen grundsätzlich keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes (§ 1 (6) und (7) BauGB) sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 BauGB). Die Bauleitplanung hat demnach die Aufgabe, unterschiedliche Interessen im Sinne unterschiedlicher Bodennutzungen im Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen.

Grenzen bestehen lediglich bei der Überschreitung anderer rechtlicher Regelungen (z. B. wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist). (…)“

Grundlage für die Beurteilung bilden die DIN 18005, Teil 1 und die Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung der Stadt Bremen. Weiter heißt es in dem Gutachten:

„Zur Handhabung der Orientierungswerte heißt es in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht eingehalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

(…)

Der Orientierungswert von 60 dB(A) für Mischgebiete (MI) im Tageszeitraum wird im Plangebiet mehrheitlich nicht eingehalten. Die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) am Tage wird jedoch nicht überschritten. Der Orientierungswert von 50 dB(A) wird im Nachtzeitraum im gesamten Untersuchungsgebiet nicht eingehalten. Die Gesundheitsschwelle von 60 dB(A) in der Nacht wird jedoch nicht überschritten. Ein ungestörter Schlaf bei teilweise geöffneten Fenstern (Kippung) ist bei Pegeln > 45 dB(A) nicht mehr möglich. (…)“

Unter Würdigung der Erkenntnisse aus dem o. g. Schallgutachten werden Lärmschutzfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der städtebaulichen Situation sind alternativ aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B: die Errichtung von Schallschutzwänden nicht umsetzbar.

Der vollständige Verzicht auf eine Wohnnutzung wäre angesichts der beabsichtigten gemischten Nutzung auch an der lärmbelasteten Kirchhuchtinger Landstraße keine städtebaulich sinnvolle Alternative. Ein lebendiges, urbanes Stadtteilzentrum benötigt auch das Wohnen. Daher ist für Neubauten und bei wesentlichen Umbauten im Plangebiet durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, schallabsorbierende Ausgestaltung der Fensterlaibungen, Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung) sicherzustellen, dass trotz der Schallbelastung Werte erzielt werden, die Arbeiten und Wohnen am Standort ermöglichen. Dazu werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der Nachweis der konkret erforderlichen Vorkehrungen zum Lärmschutz im Gebiet hat im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft (hier Biotope, Bäume, Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft)

<u>Biotope, Bäume, Tiere</u>

Für das Bebauungsplangebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des BP 2474 eine naturschutzfachliche Bestandsaufnahme der Bäume und des Quartierpotentials für Fledermäuse und Vögel durchgeführt (Planungsgruppe Grün, 21.03.2018). Die nach der in der Planaufstellung hier noch zu berücksichtigenden „alten“ Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume (s. o.) sowie alle Einzelbäume

außerhalb geschlossener Gehölzbestände wurden erfasst. Die Bäume wurden auf potenzielle beziehungsweise tatsächliche Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln untersucht. Der leerstehende „Dorfkrug“ wurde ebenfalls auf seine Eignung als Quartier für Tiere untersucht.

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

Die 64 untersuchten Bäume im Plangebiet des BP 2474 wiesen nur ein geringes Quartierpotential auf.

Im Plangebiet des BP 2538 befindet sich nur ein geschützter Baum. Dieser ist durch die Planungen in seinem Bestand nicht gefährdet. Im Zusammenhang mit den festgesetzten Neuanpflanzungen von Bäumen und Hecken sowie festgesetzten GRZ von 0,4 wird der besonderen Bedeutung der Durchgrünung des Plangebietes Rechnung getragen und eine Verbesserung der naturräumlichen Situation erreicht.

Boden, Fläche, Grundwasser

Zur Beurteilung der Bodensituation im Plangebiet 2474 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 wurden die Baugrundkarte Bremen und die Geochemische Kartierung Bremen bei der Auswertung berücksichtigt.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 4,5 m bis 5 m NN (Normalnull).

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 ca. Minus 10 m NN (ab ca. 15 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2015) ergaben freie Grundwasserstände um 2,75 m NN (ab circa 1,75 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 3,75 m NN (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 „Beurteilung betonangreifender Wässer, Böden und Gase“ als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6-7; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 50-100 mg/l; Sulfate: 20-40 mg/l; Magnesium: 1-5 mg/l; Calcium: 50-75 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

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

Wasserwirtschaft / Starkregenereignisse

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

Bezüglich der Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen werden folgende Hinweise gegeben:

Abbildung 1 Auszug aus dem Auskunfts- und Informationssystem Starkregenvorsorge der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft. März 2019

Im Plangebiet ist für die südliche Plangebietsgrenze eine hohe Überflutungsgefahr bei intensiven Starkregenereignissen bekannt. Bei Neubauten in diesen Bereichen sollten bauliche Sicherungsmaßnahmen im Sinne der Überflutungsvorsorge durchgeführt werden. 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.

Klima, Luft, Sonstige Umweltbelange

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

3. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich der Kirche und umfasst den denkmalgeschützten „Dorfkrug“. Mit der Planung werden das Ortsbild und somit auch der Schutz der Denkmäler gestützt. Mit der Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche auf die heutige private gepflasterte Platzfläche vor dem „Alten Dorfkrug“ wird abgesichert, dass der Platz zukünftig in voller Größe für öffentliche Veranstaltungen wie zum Beispiel den jährlichen Adventsmarkt zur Verfügung steht. Es gehen deshalb keine negativen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter von der Planung aus.

4. Klimaschutz / Maßnahmen der Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Das geplante Mischgebiet, der Erhalt des „Dorfkrug“, die maximal zulässige Versiegelung und die Festsetzung von Bäumen und Hecken verfolgen das Ziel, das zentral gelegene Grundstück städtebaulich angemessen zu nutzen und mit dieser Klimaanpassungsmaßnahme auch wesentliche Ziele des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen stützen die Ziele Bremens zu einer klimaneutralen Stadt und sind im Einklang mit § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Planvollzug.

5. Gutachten

Lärm

Zur Beurteilung der Lärmsituation im konkreten Planbereich wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Dieses liegt mit Stand 17.04.2025 vom Büro M+O Immissionsschutz vor.

Baum und Artenschutz

Für das Bebauungsplangebiet des BP 2474 wurde eine naturschutzfachliche Bestandsaufnahme der Bäume und des Quartierpotentials für Fledermäuse und Vögel durchgeführt (Planungsgruppe Grün, 21.03.2018). Die nach der Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume sowie alle Einzelbäume außerhalb geschlossener Gehölzbestände wurden erfasst. Die Bäume wurden auf potenzielle beziehungsweise tatsächliche Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln untersucht. Der leerstehende „Dorfkrug“ wurde ebenfalls auf seine Eignung als Quartier für Tiere untersucht. Nach Rücksprache mit der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft (SUKW) kann diese Erhebung auch als Grundlage für den BP 2538 genutzt werden.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der BP ändert einen Teilbereich des BP 2474. Mit dem BP 2538 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischnutzung einer derzeit brachliegenden beziehungsweise ungenutzten Immobilie und eines Grundstücks geschaffen und die öffentliche Nutzung des Platzes gesichert.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führen zu dem Ergebnis, dass die durch den BP 2538 möglichen Nutzungen mit dem jeweiligen Schutzbedürfnis der umgebenden Nachbarschaft und dem Denkmalschutz vereinbar sind.

E. Finanzielle Auswirkungen

Erhebliche neue finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Für die Stadtgemeinde Bremen fallen keine Erschließungskosten an, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden

können – durch das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Absatz 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Wie bereits im rechtsverbindlichen BP 2474, wird auch mit diesem BP die derzeit private Platzfläche als öffentliche Fläche festgesetzt. Hieraus ergibt sich ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB, das zum gegebenen Zeitpunkt ausgeübt werden kann, vorbehaltlich der sodann vorhandenen Haushaltsmittel und der Bedarfe. Für den Ankauf und die Finanzierung der Flächen zur Verbreiterung des Fuß- bzw. Radwegs gilt dies entsprechend.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

F. Genderprüfung

Die mit dem BP 2538 zulässige Mischgebietsnutzung richtet sich gleichermaßen an Frauen, Männer und Diverse. Durch das geplante Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der Erweiterung der Verkehrsfläche für den Rad- und Fußverkehr und die Erweiterung der Platzfläche wirkt sich das Vorhaben positiv auf die Stadtgemeinschaft aus und kommt allen Geschlechtern zugute.

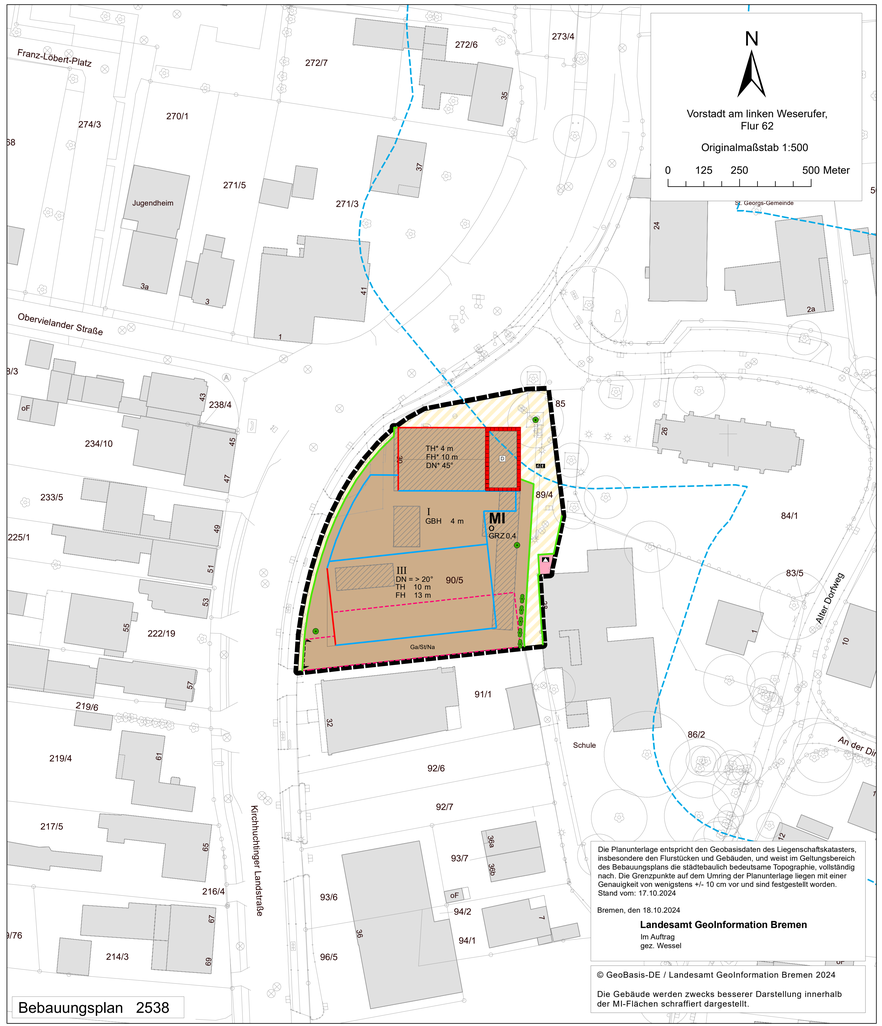
Für Entwurf und Aufstellung

Die Senatorin für Bau,
Mobilität und Stadtentwicklung

Bremen,

im Auftrag

Kotte



Die Planunterlage entspricht den Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, insbesondere den Flurstücken und Gebäuden, und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsame Topographie, vollständig nach. Die Grenzpunkte auf dem Umring der Planunterlage liegen mit einer Genauigkeit von wenigstens +/- 10 cm vor und sind festgestellt worden.
Stand vom: 17.10.2024

Bremen, den 18.10.2024

Landesamt GeoInformation Bremen
Im Auftrag
gez. Wessel

© GeoBasis-DE / Landesamt GeoInformation Bremen 2024

Die Gebäude werden zwecks besserer Darstellung innerhalb der MI-Flächen schraffiert dargestellt.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
GBH	Gebäudehöhe in Metern über dem Bezugspunkt, Höchstmaß
TH	Traufhöhe in Metern über dem Bezugspunkt, Höchstmaß
FH	Firsthöhe, in Metern über Bezugspunkt, Höchstmaß
DN	erforderliche Dachneigung, Mindestmaß
*	Maßangaben sind absolute Werte, Abweichungen sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — Offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

GEMEINBEDARF

Flächen für Gemeinbedarf
Schulen

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baulinie zusammenfällt
Fußgängerbereich
Einfahrtsbereich

SONSTIGE FESTSETZUNG

Umgrenzung für Flächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baulinie zusammentrifft

Ga	Garagen
St	Stellplätze
Na	Nebenanlagen

Bäume erhalten und nach Abgang zu ersetzen
Bäume zu pflanzen und nach Abgang zu ersetzen
Anpflanzungsgebot für Hecke aus heimischen Gehölzen min. 1m hoch und 0,5m breit zu Pflanzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen anderer Bebauungspläne außer Kraft.
2. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der vor der jeweiligen Fassade liegenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Mittelachse der jeweiligen Fassade.
3. Im Mischgebiet (MI) sind Tankstellen, Autohandel, Vergnügungsstätten und Anlagen zum Waschen und Reinigen von Kraftfahrzeugen nicht zulässig.
4. Im MI sind im Erdgeschoss der Hauptgebäude Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FORTSETZUNG

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.
6. Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten

6.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den hierfür umgrenzten Flächen zulässig.

6.2 Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen, dass das Ein- und Auffahren auf das Grundstück ausschließlich in Vorwärtsfahrt erfolgt.

6.3 Nicht überdachte Zufahrten und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine) herzustellen.

6.4 Zufahrten sind nur im gekennzeichneten Bereich zulässig.

7. Schallschutz

Innerhalb des Plangebietes sind erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vor allem durch Verkehrslärm zu erwarten. Für Neubauten und bei wesentlichen Umbauten im Plangebiet ist durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa Grundrissgestaltung, schallabsorbierende Ausgestaltung der Fensterlaibungen, Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung sicherzustellen, dass

7.1 in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird und tagsüber ein Innenlärmpegel von maximal 35 dB(A) erreicht wird,

7.2 hausnahe Freibereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) von Wohnungen an den lärmabgewandten Hausseiten angeordnet werden und ggf. durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa Wintergärten, verglaste Loggien sicherzustellen ist, dass ein Mittelungspegel von 60 dB(A) tags eingehalten wird,

7.3 der Nachweis der konkret erforderlichen Vorkehrungen im bauaufsichtlichen Verfahren im Einzelfall zu erfolgen hat. Im Einzelfall kann von den Anforderungen 7.1, 7.2 und 7.3 Satz 1 abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Außenlärmpegel niedriger liegt.

8. Im Mischgebiet MI ist auf den Grundstücken entlang der Erschließungsstraßen alle 10 m Grundstücksbreite ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Hecken sind anzurechnen. Alternativ kann für jeden Baum eine Hecke aus einheimischen Heckenpflanzen von mindestens 8 m Länge, 0,5 m Tiefe und 1,0 m Höhe angepflanzt werden, die dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen sind. Die drei zeichnerisch festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume bleiben hiervon unberührt.

Örtliche Bauvorschriften

9. Grundstücksabgrenzungen sind nur in Form einer Hecke aus einheimischen Sträuchern zulässig. Sollte zusätzlich eine Mauer oder ein Zaun gesetzt werden, müssen diese von der Hecke verdeckt werden.

10. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind so anzubringen, dass sie die Gestaltung des Gesamtgebäudekörpers nicht beeinträchtigen. Aufgeständerte Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind bei Flachdächern nur bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Diese Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaik) nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenen gleich zur Dachfläche zulässig.

11. Bei einer wohnbaulichen Nutzung des Grundstücks mit mehr als 4 Wohneinheiten ist mindestens ein entsprechend gekennzeichneter und für Besucher der Anwohner zugänglicher Besucherstellplatz auf dem Grundstück herzustellen. Für andere als in Satz 1 benannten Nutzungen, ist mindestens ein entsprechend gekennzeichneter und für die Öffentlichkeit zugänglicher behindertengerechter Besucherstellplatz auf dem Grundstück herzustellen. Für alle Nutzungen ist nachzuweisen, dass ausreichend Rangier- bzw. Stellflächen für die regelmäßig zu erwartenden Lieferverkehre auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

12. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Luftfahrthindernisse

Bei Überschreitungen der Höhe von 18,8 m ü.NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse, ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß der §§ 12 bzw. 15 Luftfahrtverkehrsgesetz (LuftVG) einzuholen.

Denkmalschutz

D — Umgrenzung einer Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt.

Hochwasserschutz:
Die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft in unmittelbarer Nähe zur festgesetzten Hochwasserschutzlinie. Sollten bauliche Änderungen im landseitigen 20 Meter Streifen der gewidmeten Hochwasserschutzlinie geplant sein, ist frühzeitig ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Befreiung bei der Wasserbehörde zu stellen.

HINWEISE

RECHTLCHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)
Bremische Baumschutzverordnung
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz (MobBauOG)

Baumschutz
Die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz von Bäumen in der Freien Hansestadt Bremen (BremBaumSchV) bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Artenschutz
Naturschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

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

Im Plangebiet sind für zwei Teilbereiche besondere Überflutungsgefahren bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregenereignissen bekannt. Bei Neubauten in diesen Bereichen sollten bauliche Sicherungsmaßnahmen im Sinne der Überflutungsvorsorge durchgeführt werden. Über die dargestellten Teilbereiche hinaus 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.

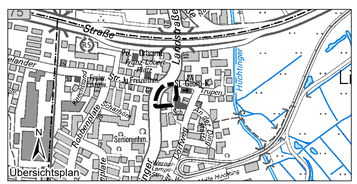
Technische Anlagen
Stationäre Geräte wie Klimaanlagen, Lüftungsanlagen von Gebäuden und Tiefgaragen, Luft- und Wärmepumpen oder BHKWs erzeugen tieffrequente Geräusche, die in Wohngebieten zu Lärmbelästigungen führen können. Daher sind hinsichtlich der Planung und Aufstellung dieser Anlagen zum Schutz der umliegenden Wohnnutzung vor Lärm, insbesondere vor tieffrequenten Geräuschen und Geräuschmerkmalen wie Tonhaltigkeit, Lärmminderungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Bei direkt an ein BHKW angrenzenden Wohngebäude ist zusätzlich auf eine Entkopplung zur Vermeidung der Übertragung von Schwingungen zu achten.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2538

für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Kirchhuchtinger Landstraße, südwestlich St. Georg-Kirche und Alter Dorfweg

(Bearbeitungsstand: 16.06.2026)



L.S.

Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Bremen, ...

Im Auftrag .....

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Absatz 2 Sätze 1 und 2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich vereinfacht zugänglich gemacht.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Im Auftrag.....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....

L.S.

.....
Senatorin

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am.....

L.S.

.....
Ausfertigung vom Präsidenten des Senats am .....

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

Bearbeitet: Halves
Gezeichnet: Schlüter
~~05.11.2025 (TOB/Veröff.)~~; 16.06.2026 (Ä.n.Veröff.)

Verfahren: Michel

Bebauungsplan
2538