

Bremen, 20. Februar 2015

Telefon: 361-6481 (Herr König)
361-89428 (Herr Eickhoff)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und
Energie (S)

Vorlage Nr. 18/510 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken (Bearbeitungsstand: 27.01.2015)

➤ **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet befindet sich in Huchting innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Sodenmatt. Ein Investor beabsichtigt, dort in weiten Teilen Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelmarkt), Wohnungen, Arztpraxen und eine Kindertagesstätte zu entwickeln.

Der Planbereich soll zониert als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet entwickelt/festgesetzt werden. Zur Delfter Straße orientiert kann sich Einzelhandel zur Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche ansiedeln. Ebenso sind hier an der zentralen Quartiersachse Delfter Straße, an der sich bereits weitere kleinere Einzelhandelsangebote sowie schulische Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen befinden, gemischte Nutzungen, wie z.B. Wohnungen, Geschäfte, Büros, Arztpraxen, Dienstleistungsbetriebe, Kindertagesstätten und andere wohnbezogene Infrastruktur städtebaulich sinnvoll. Die bestehende temporäre Kindertagesstätte in Containern soll in ein dauerhaftes Gebäude verlegt werden.

Der im Plangebiet geltende Bebauungsplan 622 setzt auf einer größeren zusammenhängenden Fläche an der Delfter Straße und der Straße Auf den Kahlken Gewerbegebiet fest. In Verbindung mit diesem seit Februar 1967 rechtskräftigen Bebauungsplan ist als Rechtsgrundlage die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom August 1962 anzuwenden. Auf der Basis dieser planungsrechtlichen Vorgaben ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ohne Größenbeschränkungen im gesamten Plangebiet zulässig.

Der geplante Einzelhandel soll so gesteuert werden, dass von ihm keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Stadtteilzentrum) und die wohnortnahe Grundversorgung zu erwarten sind.

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbenutzungen sind nicht mit dem vorhandenen Umfeld mit überwiegend reinen Wohngebieten vereinbar. Die Aufgabe von Gewerbeflächen bietet die Chance für eine Umstrukturierung des Plangebietes. Potentielle Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen sollen durch planerische Steuerung vermieden werden.

Hierfür ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) hat in ihrer Sitzung am 13. Oktober 2011 einen Planaufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB gefasst. Dieser Beschluss ist am 17. Oktober 2011 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

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

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2426 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

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

Das Ergebnis wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie mitgeteilt.

5. Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen.

Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf den Gliederungspunkt D) der Begründung – Umweltbelange – wird verwiesen.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum.

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Nur wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Gender-Prüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2426 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Der Bebauungsplan schafft u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Lebensmittelkauf, nichtstörende gewerbliche Nutzungen sowie für das Wohnen und die Betreuung von Kindern. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Nutzungsmöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

D) Abstimmungen

Die Planungsziele und der Planinhalt sind mit dem Beirat Huchting und der Bevölkerung in der öffentlichen Beiratssitzung am 16. Februar 2015 erörtert worden. Im Anschluss daran hat der Beirat folgenden Beschluss gefasst: „Der Beirat Huchting stimmt der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 2426 zu.“

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

II. **Beschlussvorschläge**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken (Bearbeitungsstand: 27.01.2015) einschließlich Begründung zu.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken (Bearbeitungsstand: 27.01.2015) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

Anlagen

- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Begründung zum Bebauungsplan (Bearbeitungsstand: 27.01.2015)
- Entwurf des Bebauungsplanes (Bearbeitungsstand: 27.01.2015)

Begründung

**Bebauungsplan 2426
für ein Gebiet in Bremen-Huchting
zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken
(Bearbeitungsstand: 27.01.2014)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Huchting, Ortsteil Sodenmatt.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Huchting zentral an der Delfter Straße. Er hat eine Größe von rund 12.800 m².

Der Gebäudebestand im Plangebiet war lange größtenteils ungenutzt. An der Delfter Straße besteht noch ein Kiosk mit Backwarenverkauf. In dem Gebäudeteil, in dem sich früher ein Drogeriemarkt befand, werden derzeit Möbel verkauft. Die Gebäude des ehemaligen Autohauses mit Werkstatt und Lackiererei wurden mittlerweile abgerissen. Dort wurde auf Teilflächen eine Kindertagesstätte in Containerbauweise errichtet, die auf einen Zeitraum von zwei Jahren begrenzt betrieben werden soll. Im Süden des Plangebietes werden Grundstücke durch einen nichtstörenden Handwerksbetrieb (Elektroinstallationsbetrieb) einschließlich Betriebsleiterwohnen genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch mehrgeschossige Wohnungsbauten, z. T. Reihen- und Einzelhausbebauung (z.T. Reines Wohngebiet) sowie durch die Schulen nördlich der Delfter Straße geprägt.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die sich im Geltungsbereich der Neuplanung befindenden Flächen sind in dem seit 23.02.1967 rechtskräftigen Bebauungsplan 622 als Gewerbegebiet festgesetzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Planbereich soll zониert als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Zur Delfter Straße orientiert kann sich Einzelhandel zur Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche ansiedeln. Ebenso sind hier an der zentralen Quartiersachse Delfter Straße, an der sich u.a. schulische Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen befinden, gemischte Nutzungen, wie z.B. Wohnungen, Geschäfte, Büros, Arztpraxen, Dienstleistungsbetriebe, Kindertagesstätten und andere wohnbezogene Infrastruktur städtebaulich sinnvoll. Die temporäre Kindertagesstätte in Containern soll in ein dauerhaftes Gebäude im Plangebiet verlegt werden.

Der südliche Randbereich des Geltungsbereiches soll im Kontext mit den umgebenden Wohnnutzungen vorwiegend zu Wohnzwecken entwickelt werden. Der vorhandene, nicht störende Handwerksbetrieb kann in das geplante allgemeine Wohngebiet inte-

griert werden. Mögliche Konflikte zwischen dem bisher im Bebauungsplan 622 festgesetzten Gewerbegebiet und den unmittelbar angrenzenden Reinen Wohngebieten werden dadurch aufgelöst.

In Huchting besteht derzeit nur ein geringes Flächenpotenzial für eine Innenentwicklung von Bauflächen. Die Wohnungsbaukonzeption Bremen beinhaltet für Huchting (Standorte Willakedamm, Achterkampsweg und Lampe Hof) ein Wohnungsbaupotential von nur rund 100 Wohnungen bis 2020. Die Entwicklung weiterer Flächen im Landschaftsraum um Huchting (Bereich Brokhuchting) ist noch nicht abschließend geklärt. Zur Deckung des weiteren Bedarfs an Wohnbauflächen und wohnbezogener Infrastruktur soll daher eine Innenentwicklung durch Revitalisierung von bereits versiegelten Brachflächen zu Wohnzwecken erfolgen.

Aus stadtentwicklungspolitischen Gründen und im Rahmen der aktuellen Wohnungsbaukonzeption für Bremen (Leitbild 2020) werden für Wohnungsbau insbesondere geeignete innerstädtische Flächen bevorzugt.

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

Nach dem durch die Bremische Bürgerschaft am 17. November 2009 beschlossenen „Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen“ (städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) soll die Entwicklung des Einzelhandels möglichst auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren sowie außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte konzentriert werden.

Das Bebauungsplangebiet ist ein solitärer Standort in integrierter Lage außerhalb der räumlich definierten Versorgungsbereiche. Dort sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld lebenden Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung eines Planvorhabens in einem fußläufigen 600-m-Radius um den Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet. Weiterhin darf keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600-m-Radius mit dem 600-m-Radius der nächstgelegenen Stadtteil- oder Nahversorgungszentren bestehen. Künftiger Einzelhandel im Plangebiet soll diesen Anforderungen entsprechen. Einzelhandel, der zentrums- oder nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet, soll nicht zugelassen bzw. reglementiert werden.

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

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

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

Es besteht eine Bauvoranfrage für die Errichtung von Einzelhandel zur Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung. In den oberen Geschossen dieser geplanten Bebauung sollen Wohnungen, Büros oder Praxen entstehen. Somit könnte sich mitten im

Stadtteil ein ergänzendes Versorgungsangebot etablieren und eine sinnvolle Nachnutzung der Gewerbebrache entwickeln. Für das Plangebiet besteht weiterhin die Absicht, auf Teilflächen eine Kindertagesstätte zu bauen. Diese Kindertagesstätte soll das Provisorium in den Containern ablösen. Diese geplanten Nutzungen sind in dem festgesetzten Mischgebiet zulässig.

Im Mischgebiet wird der Einzelhandel entsprechend den Planungszielen reglementiert. Nach Maßgabe des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Da sich das Bebauungsplangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Bremer Sortimentsliste ausgeschlossen. Dadurch soll eine Schwächung insbesondere des Huchtinger Stadtteilzentrums an der Kirchhuchtinger Landstraße / Roland-Center verhindert werden. Einzelhandelsbetriebe dürfen aber in einem branchenüblichen Randsortiment durchaus zentrenrelevante Waren führen, so dass diese Beschränkung nur auf das Hauptsortiment eines Ladens zielt. Zentrenrelevante Sortimente sind im Einzelnen:

Zentrenrelevante Sortimente

Büromaschinen
Bücher

Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.)
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,
Wäsche und Miederwaren, Bademoden

Schuhe und Zubehör
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme

Glas, Porzellan, Keramik
Schneidwaren und Bestecke
Haushaltswaren
Geschenkartikel und Souvenirs

Spielwaren (inkl. Modellbau)
Künstler- und Bastelartikel
Musikinstrumente und Zubehör
Sammlerbriefmarken und -münzen

Sportbekleidung und -schuhe
Sportartikel und -geräte
Camping- und Outdoorartikel (ohne Campingmöbel)
Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Pokale

Antiquitäten
Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen

Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware)
Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)

Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware)
Videokameras und Fotoartikel
Kommunikationselektronik (z.B. Telefone und Zubehör)
Bild- und Tonträger
Computer und Zubehör, Software

Orthopädische Artikel und Sanitätswaren
Optik und Akustik (Hörgeräte, Augenoptikartikel)

Uhren, Schmuck; Gold- und Silberwaren

Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nur zur Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung zulässig. Lebensmittelmärkte im Plangebiet werden daher entsprechend den Kriterien des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt. Die nächstgelegenen vergleichbaren Einkaufsangebote für Lebensmittel befinden sich an der Heinrich-Plett-Allee (ca. 400 m Entfernung Luftlinie), Kirchhuchtinger Landstraße (außerhalb des Stadtteilzentrums, ca. 650 m Entfernung Luftlinie) und an der Dovemoorstrasse (ca. 900 m Entfernung Luftlinie). Mit einem neuen Lebensmittelversorger im Plangebiet könnte daher eine gewünschte wohnungsnaher Ergänzung des Nahversorgungsangebotes im Stadtteil entstehen. Die relevanten Lebensmittelangebote im Stadtteilzentrum Huchting (Vollsortimenter, zwei Discounter) befinden sich in einer Entfernung von 1.000 bis 1.200 m (Luftlinie), so dass aufgrund der räumlichen Distanz Beeinträchtigungen des Stadtteilzentrums durch neue Lebensmitteläden im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente sind nur in kleinen, ortstypischen Nachbarschaftsläden bis 200 m² Verkaufsfläche als Ausnahme zulässig. Somit wäre z.B. die Ansiedlung eines kleinen Blumenladens, eines Bäckers oder einer Apotheke möglich. Auch der im Plangebiet vorhandene Einzelhandelsbetrieb Delfter Straße 23 - Kiosk mit Backwarenverkauf - fällt unter diese Kategorie. In Bremen und insbesondere in Huchting sind Läden diesen Types mehrfach vertreten und stellen eine Ergänzung des Nahversorgungsangebotes für die Bevölkerung dar. Mit der Verkaufsflächenbegrenzungen dieses Anlagentypes auf maximal 200 m² ist gewährleistet, dass die Kaufkraftbindung insgesamt auf das unmittelbare Wohnumfeld begrenzt bleibt und das Stadtteilzentrum Huchting nicht negativ berührt wird.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind entsprechend dem Zentrenkonzept im Einzelnen:

**Nahversorgungsrelevante Sortimente
(gleichzeitig auch zentrenrelevant)**

Back- und Konditoreiwaren,
Metzgerei- / Fleischereiwaren,
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.)
Getränke, Wein / Spirituosen

(Schnitt-)blumen
Zooartikel

Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)
Parfümerieartikel und Kosmetika
Arzneimittel
Reformwaren

Schreib- u. Papierwaren
Zeitungen und Zeitschriften

Die Bremer Sortimentsliste ist für das Zentren- und Nahversorgungskonzept gutachterlich abgeleitet aus der konkreten Situation der Bremer Einzelhandelslandschaft in den definierten zentralen Versorgungsbereichen sowie an den bestehenden übrigen Standorten. Diese wird auch für die konkrete Situation im Plangebiet zugrunde gelegt.

Die festgesetzten Regelungen für Einzelhandelsnutzungen schränken die Grundstückseigentümer in gewissen Maßen ein. Diese Einschränkungen sind aber angesichts des verfolgten Ziels des Schutzes und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der Sicherung einer wohnortnaher Nahversorgung notwendig und zumutbar.

Vergnügungstätten wie z.B. Spielhallen oder Wettbüros werden im Plangebiet ausgeschlossen. Deren Ansiedlung würde der beabsichtigten Entwicklung von Wohnnutzungen, Geschäften, Büros, Praxen oder Kindertagesstätten entgegenwirken und im Umfeld der Schulen und Reinen Wohngebiete außerhalb des Plangebietes zu Konflikten führen.

Damit Konflikte mit den ruhebedürftigen Nutzungen insbesondere in den angrenzenden Reinen Wohngebieten nicht auftreten, sind im festgesetzten Mischgebiet nur solche Nutzungen zulässig, das umgebende Wohnen nicht stören. Die Eigenart des Mischgebietes wird durch diese Einschränkung nicht berührt. Weitere Ausführungen sind im Kapitel D) Umweltbelange enthalten.

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dort kann, ergänzend zum Bestand, ein weiteres Gebäude errichtet werden.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baugrenzen

In Anlehnung an das Umfeld wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Gebäude bis maximal 50 m Länge und mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden dürfen. Die festgesetzten Baugrenzen sollen eine flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Dies entspricht der Umgebung, in der die vorhandenen Gebäude vielfach als Solitäre oder frei auf den Grundstücken verteilt angeordnet sind. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass die Kronen- und Wurzelbereiche geschützter Gehölze, die sich unmittelbar an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden, nicht beeinträchtigt werden.

4. Erschließung, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Das Plangebiet ist verkehrlich von der Heinrich-Plett-Allee durch die Delfter Straße und die Straße Auf den Kahlken erschlossen. Bei der beabsichtigten Verlängerung der Straßenbahnlinien 1 und 8 ist ein Haltepunkt an der Straße Auf den Kahlken geplant.

Der notwendige Stellplatzbedarf für die geplanten Nutzungen soll auf den Baugrundstücken abgedeckt werden. Oberirdische Stellplätze sind direkt an der Delfter Straße in Teilbereichen des Mischgebietes (MI) unzulässig. An dieser Stelle sollen Stellplätze nur in Tiefgaragen entstehen. Die Vorfläche zwischen neuen Gebäuden und der Delfter Straße soll nicht vollständig mit Stellplätzen belegt sein. Ziel ist die Herstellung eines attraktiven Vorbereichs ohne parkende PKW oder die Anordnung neuer Gebäudekörper unmittelbar zur Delfter Straße. Stellplätze sind ansonsten in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

Zum Erhalt offener Randbereiche zu den das Plangebiet umgebenden Flächen und den unterschiedlichen Baugebieten werden Nebenanlagen, die Gebäude sind, auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

5. Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Verkehrsflughafens Bremen, aber außerhalb der festgelegten Lärmschutzbereiche. Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird sichergestellt, dass in den Wohn- und Schlafräumen eine hinreichende Wohnruhe gewährleistet ist. Weitere Ausführungen sind im Kapitel D) Umweltbelange enthalten.

D) Umweltbelange

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

- da bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von rund 12.800 m² der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche deutlich unterschritten wird,
- die Festsetzung Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässt,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt. Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange darstellen:

- B-Plan 2426 Bremen-Huchting, Historische Recherche, Ergebnisbericht, Geologie und Umwelttechnik, Dipl. Geologe Jochen Holst, 24.03.2014
- Autohandel-Autowerkstatt 28259 Bremen, Delfter Straße 17-19, Untersuchung auf Bodenkontamination, Jagau Ingenieurbüro, 28816 Stuhr-Brinkum, 17.07.2009
- B-Plan-Gebiet 2426 Bremen-Huchting, Delfter Straße Ecke Auf den Kahlken, Örtliche Erkundung von Verdachtsstellen, Ergebniskurzbericht, Dipl. Geologe Jochen Holst, 16.06.2014
- Fluglärm 24h Kartierung 2012 der Lärminderungsplanung (SUBV)

a) Natur und Landschaft

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

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

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

b) Altlasten

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

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

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

Es wurden insgesamt 14 Bohrungen ausgeführt. Sowohl bei der Bodenansprache im Gelände als auch bei den stichprobenartigen Untersuchungen im Labor wurden im Rahmen beider Untersuchungen keinerlei Auffälligkeiten festgestellt, die zu einem Konflikt mit der geplanten Nutzung als Misch- bzw. Allgemeines Wohngebiet führen könnten. Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nicht erforderlich.

c) Lärm

Mit Lärm im Plangebiet ist v.a. durch den Luftverkehr zu rechnen. Relevanter Straßenverkehrslärm oder Gewerbelärm, der auf das Bebauungsplangebiet wirkt, ist nicht vorhanden.

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

Dennoch bestehen durch landende und startende Flugzeuge Lärmimmissionen. Die Landebahn des Flughafens befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,75 km vom Bebauungsplangebiet. Nach der Fluglärm 24h Kartierung 2012 (SUBV) der Lärminderungsplanung wurde im Plangebiet ein Pegel L_{DEN} von 55 bis 60 dB(A) (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex gem. 34. BImSchV) berechnet.

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

- in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Beurteilungspegel von 35dB(A) nicht überschritten wird;
- in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 45 bis < 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Beurteilungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird;
- bei Außenpegeln > 50dB(A) und < 60dB(A) in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Beurteilungspegel von 30dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird;
- für hausnahe Freibereiche (Terrasse, Loggien, Wintergärten) durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen ist, dass ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

Insbesondere durch die im festgesetzten Mischgebiet zulässigen Nutzungen können Lärmimmissionen auf die umgebende Wohnbebauung einwirken. Im Osten und Süden des Plangebietes besteht Reines Wohngebiet und im Westen überwiegend Allgemeines Wohngebiet. Mögliche Störungsquellen, z.B. die Anlieferung von Einzelhandelsbetrieben oder Kundenstellplätze sind im Einzelfall so anzuordnen oder auszubilden, dass die umgebenden Nutzungen nicht relevant gestört werden. Die konkrete Verträglichkeit bei entsprechenden Vorhaben ist in den Bauantragsverfahren nachzuweisen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 ist gesichert, dass nur Nutzungen zulässig sind, die das umgebende Wohnen nicht stören.

d) Entsorgung

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

E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum.

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Nur wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Gender-Prüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2426 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Der Bebauungsplan schafft u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Lebensmittelkauf, nichtstörende gewerbliche Nutzungen sowie für das Wohnen und die Betreuung von Kindern. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Nutzungsmöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

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

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat