

Bremen, 20. August 2015

Telefon: 361-5191 (Frau Halves)
361-89428 (Herr Eickhoff)
361-4136

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

Vorlage Nr. 19/21 (S)
Tagesordnungspunkt

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)**

**Bebauungsplan 2474
für ein Gebiet in Bremen-Huchting
zwischen Kirchhuchtinger Landstraße, Alter Dorfweg und An der Höhpost
(Bearbeitungsstand:**

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

I. Sachdarstellung

A) **Problem**

Das Plangebiet umfasst wesentliche Bereiche der alten Dorfmitte von Kichhuchting. Es wird im Westen von der Kirchhuchtinger Landstraße, im Osten von der Straße Alter Dorfweg und im Süden von der Straße An der Höhpost begrenzt.

Mit Ausnahme des südlichen Teilbereichs existiert für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Bauvorhaben wurden bisher auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Auf dieser Rechtsgrundlage kann zukünftig bei der hier vorhandenen sehr heterogenen Bebauungsstruktur eine qualitätsvolle stadträumliche Gestaltung und Entwicklung nicht ausreichend gesteuert werden. So sind z.B. in der Vergangenheit einige alte Hofstellen beseitigt worden. Auf diesen Grundstücken sind Neubauten entstanden, die das Bild der Straße stark verändert haben. Die Qualität des Ortsbildes wurde durch diese Entwicklung gemindert. Die Bauvorhaben, die in den letzten Jahren realisiert wurden, sind in Architektur und Aufteilung der Nutzungen auf dem Grundstück lediglich funktional ausgerichtet.

Entlang der parallel verlaufenden Alten Dorfstraße blieben hingegen viele historische Bauten erhalten.

Der südlichste Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des Bebauungsplanes 2093. Dieser trifft Aussagen zur Platzgestaltung für den Bereich zwischen dem Roland-

Center und der Kirchhuchtinger Landstraße. Viele der Festsetzungen hierzu sind überholt, da sie im Widerspruch zu den Zielen des laufenden Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Straßenbahnlinien 1 und 8 stehen. Um die städtebaulichen Qualitäten im Gebiet zu bewahren und die Entwicklung entlang der Kirchhuchtinger Landstraße gezielt zu lenken bzw. weiterzuentwickeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dies zeigt sich auch an einem aktuellen Beispiel. Ein Investor beabsichtigt die Bebauung einer alten Hofstelle mit zwei zweigeschossigen Wohngebäuden und einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus. Für das Vorhaben wurden die alten Hofgebäude bereits abgerissen, eine Bauvoranfrage wurde eingereicht. Die Vorprüfung der eingereichten Bauvoranfrage zeigt, dass das Vorhaben sich unzureichend in das Ortsbild einfügt. Auch vom Beirat und von Bürgern aus der Nachbarschaft wurde Kritik zum Bebauungskonzept geäußert, nachdem das Vorhaben in der Öffentlichkeit bekannt wurde. Darüber hinaus wird eine Teilfläche des Grundstücks benötigt, um den bestehenden Schulweg entlang des Alten Dorfwegs zu sichern und den Bürgersteig fachgerecht herzustellen.

B) Lösung

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

1. Entwicklung und Zustand

Der Geltungsbereich umfasst rund 30.000 m² im Ortsteil Kirchhuchting zwischen der Kirchhuchtinger Landstraße und dem Alten Dorfweg.

Kirchhuchting war, wie der benachbarte Ortsteil Mittelshuchting, bis in die 1950iger Jahre ein kleines Dorf. Erst nach dem Krieg stieg die Einwohnerzahl rasant an. Die drei Ortsteile Mittelshuchting, Kirchhuchting und Sodenmatt wuchsen zusammen. Sie sind alle vom Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1970er Jahre geprägt. Die ehemalige Dorfstruktur ist nur noch in Teilen von Kirch- und Mittelshuchting ablesbar. Zusammen mit Grolland bilden die drei Ortsteile den Stadtteil Huchting.

Im Norden des Plangebietes prägen Schul- und Kirchenbau mit ihren verschiedenen maßstäblichen aber modernen Ergänzungsbauten die alte Dorfmitte von Kirchhuchting. Ergänzt wird das Ensemble von der ehemaligen Gasstätte „Alter Dorfkrug“. Die Gaststätte brannte vor einigen Jahren aus. Obwohl der Brandschaden eine Sanierung zulässt, wird das Gebäude derzeit nicht unterhalten oder genutzt. Dies beeinträchtigt heute die Attraktivität des Ortes.

Die Kirchhuchtinger Landstraße ist eine gut ausgebaute Verbindungsstraße zur Nachbargemeinde Stuhr. Nutzung und Architektur entlang dieser Verbindung unterliegen einem starken Wandel. Der kleinteilige Einzelhandel im Plangebiet ist rückläufig. Die Ladenlokale in den kleinen Satteldachhäusern stehen leer bzw. werden zweckfremd genutzt. Alte Hofstellen wurden häufig durch Neubauten ersetzt. An zwei Stellen wurden dreigeschossige Flachdachbauten errichtet (zuzüglich jeweils eines Staffelgeschosses). Auffällig ist, dass z.T. große Stellplatzflächen vor neuen Baukörpern angeordnet wurden. Die Bebauung springt oft deutlich hinter die historische Bauflucht zurück. In manchen Bereichen musste der z.T. üppige Baumbestand großzügigen Stellplatzflächen weichen.

Der Alte Dorfweg zeigt sich als kleine ruhige Erschließungsstraße, die für den PKW - Verkehr ausschließlich von Anrainern genutzt wird. Als ruhiger Verbindungsweg zum Roland-Center ist er von Fußgängern und Radfahrern stark frequentiert und wird als

Schulweg intensiv genutzt. In einem Teilbereich der Straße (rückwärtiger Teil des Grundstücks Kirchhuchtinger Landstraße 42) verengt sich der Straßenraum. Die öffentliche Fläche ist zu schmal, um hier eine ausreichende Fahrbahnbreite mit ausgebautem Gehweg herzustellen. Am südlichen Ende des Alten Dorfwegs befindet sich ein zweigeschossiger langgestreckter Wohnungsbaukomplex. Dieser grenzt unmittelbar an die Fläche der Straßenbahn (Wendescheife).

Südlich der Wendeschleife liegt das Roland-Center. Es bildet im Wesentlichen das Stadtteilzentrum von Huchting. Das Plangebiet gehört gemäß dem kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept zur Stadtteilzentrums-Ergänzungslage. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ist hier zulässig und gewünscht. Damit trägt das Einzelhandelskonzept auch der historischen Bedeutung des Standorts Rechnung.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar. Der südlichste Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des Bebauungsplanes 2093, rechtsverbindlich seit dem 8. November 1999. Dieser trifft Aussagen zur Platzgestaltung für den Bereich zwischen dem Roland-Center und der Kirchhuchtinger Landstraße.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Entwicklung im Plangebiet ist aufgrund seiner Lage zwischen historischer Dorfmitte und Rolandcenter von besonderer Bedeutung für den Stadtteil. Nur über das Instrument des Bebauungsplanes kann eine gezielte städtebauliche Entwicklung gesteuert werden.

Insbesondere für die Bebauung an der Kirchhuchtinger Landstraße ist im Planungsprozess zu ermitteln, welches Maß der baulichen Nutzung angestrebt wird. Zu klären ist, ob der Straßenzug, so wie derzeit durch die Neubaumaßnahmen angestoßen, beidseitig von dreigeschossigen Gebäuden gesäumt werden kann. Ebenso ist die angestrebte Nutzung weiter zu definieren, um den derzeit zu beobachtenden Strukturwandel planerisch zu begleiten.

Es ist Ziel der Planung, dass Neubauten sich an den historischen Straßenfluchten orientieren und sich der ruhende Verkehr der Bedeutung des Ortes unterordnet. Über entsprechende Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine attraktive und sichere fußläufige Erschließung geschaffen und dafür Sorge getragen, dass sich zukünftig Neubauten in die Maßstäblichkeit des Ortes einfügen. Nutzungen, die die Qualitäten des Stadtteilzentrums weiter entwickeln, werden befördert. Die vorhandenen Bestände an großen Bäumen sollen planungsrechtlich gesichert und Vorgaben für Neupflanzungen festgesetzt werden.

In einem Teilbereich der Straße Alter Dorfweg fehlen ausgebaute Gehwege. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Grundlage für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen bieten. Damit kann der Schulweg abgesichert werden. Darüber hinaus ist im Bereich des Alten Dorfweges die dörfliche Gebäudestruktur zu bewahren.

Als Grundlage für die Bauleitplanung wird ein städtebauliches Konzept für die gesamte Ortsmitte Huchting erarbeitet. Das Konzept soll auch wesentliche Aussagen zur Gestaltung der beiden Plätze am nördlichen und südlichen Ende des Geltungsbereichs treffen. Im Norden steht die Wiederbelebung des historischen Dorfplatzes im Mittelpunkt. Im Süden befindet sich der nur in Teilen fertiggestellte „moderne“ Dorfplatz. Hier sind neue Ideen zur städtebaulichen Gestaltung gefordert, da das im Bebauungsplan

2093 festgesetzte Bebauungskonzept nicht umsetzbar ist. Hauptgrund hierfür sind die veränderten Planungen zur Verlängerung der Straßenbahnlinien 1 und 8. Die geplante Streckenführung weicht hier stark von den Planungen ab, die dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2093 zugrunde lagen.

4. Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Verfahrens bewertet und berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan 2474 werden überwiegend bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen überplant, so dass davon auszugehen ist, dass erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten sind.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die der Gemeinde bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

2. Genderprüfung

Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele ist davon auszugehen, dass keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen werden. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

E) Abstimmungen

Dem Ortsamt Huchting wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.1 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschlag

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Kirchhuchtinger Landstraße, Alter Dorfweg und An der Höhpost ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“

Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2474