

## Protokoll

über die 4. Sitzung des **FA Bau, Umwelt, Stadtentwicklung**  
des Beirates Huchting, am Dienstag, dem 29.09.2015,  
im Sitzungszimmer des Ortesamtes Huchting  
Franz-Löbert-Platz 1

<b>Anwesend:</b> vom Ortschaft	Frau Yildirim
vom Fachausschuss	Frau Mollenhauer-Thein, Frau Werner, Herr Bries, Herr Grohn, Herr Horn, Herr Minne, Herr Redder (für Frau Radke), Herr Rehbohm, Herr Rietz
entschuldigt	Frau Radke

Die Sitzung wird um 18.00 Uhr mit der Begrüßung der Gäste und der Ausschussmitglieder eröffnet.

Die fristgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit werden festgestellt. Die mit der Einladung versandte Tagesordnung wird verlesen und angenommen:

### **Tagesordnung:**

1. Wahl des stellvertr. Fachausschussprechers/der stellvertr. Fachausschussprecherin
2. Derzeitiger Stand der nächsten Schritte im Projekt Willakedamm
3. Zwischenbericht B-Plan Kirchhuchtinger Landstraße/Alter Dorfweg/Werner-Lampe Straße
4. Sanierungsgebiet Kirchhuchtinger Landstraße
5. Baugebiet Brokhuchting – Für und Wider
6. Verschiedenes

Das Protokoll der 3. Sitzung 2015 wird genehmigt.

**Der Fachausschuss stimmt zu, dass die Rednerliste von Anfang an geöffnet wird.**

### **TOP 1 Wahl des stellvertr. Fachausschussprechers / der stellvertr. Fachausschussprecherin**

Das Zugriffsrecht hat die SPD. Herr Bries schlägt Frau Mollenhauer-Thein vor.

Herr Rietz beantragt geheime Wahl.

Der Fachausschuss ist damit einverstanden, dass Frau Yildirim die Wahl durchführt.

Frau Mollenhauer-Thein stellt sich vor.

**Frau Mollenhauer-Thein wird einstimmig zur stellvertr. Fachausschussprecherin gewählt.**

Sie nimmt die Wahl an.

### **TOP 2 Derzeitiger Stand der nächsten Schritte im Projekt Willakedamm**

Frau Halves stellt sich vor. Sie ist im Ref. 64 des Bausenators seit 2 Jahren mit einer halben Stelle beschäftigt. Seit einigen Monaten hat sie eine halbe Stelle im Bereich Bau neuer Flüchtlingsunterkünfte, ebenfalls beim Bausenator.

Für die Bauleitplanung ist immer die Freie Hansestadt Bremen verantwortlich. Die Entscheidungen werden in der Stadtbürgerschaft getroffen, nachdem sie in der Deputation behandelt wurden.

Ein Verfahren dauert in der Regel 1 Jahr und länger. Das hängt u.a. mit den formellen Vorschriften zusammen:

### Schema Bauleitplanverfahren:



### Rückblick:

2005	Schließung der Schule am Willakedamm
2006	Rahmenplan (Erarbeitet mit dem Ortsamt und dem Beirat Huchting)
seit 2006	Investorensuche (Ausschreibung der Fläche), Ergebnis ohne Interesse
2008/10	Verkauf Teilfläche an Kirche und Bau des Kindergartens
2012	Aufnahme der Fläche in die 30+ Liste (prioritär zu entwickelnde Wohnbauflächen im Stadtgebiet)
2013	Anpassung Straßenbahnplanung
Dez 2013	Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Behördenbeteiligung
Frühjahr 2014	Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes in einem Werkstattverfahren
Herbst 2014	Vorstellung Entwurf in einer öffentlichen Beiratssitzung

### Besetzung des Gremiums zur Betreuung des Werkstattverfahrens

- 6 Vertreter Beirat
- 1 Vertreter Ortsamt
- 1 Vertreter Quartiersmanagement
- 1 Vertreter IHU (Interessengemeinschaft Huchtinger Unternehmen)
- 2 Vertreter Immobilienwirtschaft
- 1 Vertreter WFB
- 2 Vertreter IB
- ca. 5 Vertreter SUBV (inkl. Umwelt und Verkehr)
- **1 Person Moderation**
- **= insg. rund 20 Personen**

## Ergebnis Werkstattverfahren:



Im Bereich zum Willakedamm soll es Gebäude mit Mischnutzung geben. So soll im EG Gewerbe wie z.B. eine Bäckerei, ein Nagelstudio etc., in den oberen Etagen Wohnen bzw. Arztpraxen möglich sein. Die Höchstgeschosshöhe soll 4 ½ betragen.

Zur Straße Am Haßkamp hin sollen max.- 2½-geschossige Ein- und Doppelhäuser mit Satteldach entstehen. Zur Kirchhuchtinger Landstraße könnte ein Gebäude mit Sondernutzung entstehen, da dieser Bereich einen Sonderstellungwert hat.

In der Mitte des Areals soll Geschosswohnungsbau mit min. 25% Sozialbindung entstehen.

Zur zukünftigen Trasse der Straßenbahn hin wird es einen Lärmschutz geben. Der Bereich liegt in der Einflugschneise des Flughafens Bremen. Das bedeutet, dass Flugzeuge bis ca. 23 Uhr das Gebiet überfliegen. Die Gebäude brauchen daher einen besonderen Lärmschutz.

In den Ausschreibungsunterlagen ist vermerkt, dass die Freibereiche gegen Lärm geschützt werden müssen.

Dieses erhöht die Kosten. Es wird daher angedacht, dass die Einfamilien- und Doppelhausbesitzer selber über ihren Lärmschutz entscheiden, bei den Geschossbauten ist er gesetzlich vorgeschrieben.

Das grundsätzliche Konzept ist einzuhalten, auch bei der Grünflächenplanung.

### **Aus dem Fachausschuss kommen folgende Fragen, die sofort von Frau Halves beantwortet werden:**

- Ist es möglich, dass mehrere Investoren den Zuschlag erhalten?  
Es ist üblich, dass sich Investorenteam auf die Ausschreibung bewerben, da sie in der Regel nicht alle Bereiche abdecken.
- Ist es vorgeschrieben, dass 25% der Fläche für sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden?

25% ist die Mindestanforderung, besser wäre noch mehr. Es war ein Wunsch des Beirates, dass an dieser Stelle eine gemischte Bebauung möglich ist. Das betrifft einerseits die Nutzungsmöglichkeit Wohnen/nichtstörendes Gewerbe, aber auch die Mischung der Bevölkerungsstruktur sowohl mit Ein- und Mehrfamilienhäusern als auch mit sozialem Wohnungsbau. Es sind ca. 100 Wohneinheiten geplant. Was der Investor daraus macht, muss abgewartet werden. Auch seniorenrechtliches Wohnen wurde als Bedarf beschrieben.

- Wie groß wird der Spielplatz sein? Wie ist es mit den Folgekosten hierfür?  
Es sind 3.000 qm Spielfläche für Kleinkinder geplant. In der Nähe befindet sich am Neuen Damm ein Bolzplatz für die größeren Kinder und Jugendlichen.

Es finden zurzeit Gespräche mit Soziales und dem Umweltbetrieb statt. Der Spielplatz besitzt eine große Wertigkeit und alle unterstützen ihn.

- Wie sieht es mit weiterem Lärmschutz aus?  
Das Gebiet wird vor dem Lärm der Straßenbahn geschützt. Vorher war an der Stelle ein Schulzentrum. Das anliegende Wohngebiet an der Straße Am Haßkamp kann nicht vor einem Wohngebiet geschützt werden. Am Willakedamm ist für die ab 2019 auf der BTE-Trasse geplante Straßenbahnverlängerung eine Haltestelle geplant. Dadurch ist das Wohnen in dem Bereich auch ohne eigenes Auto interessant. Der Bereich wird durch reine Anliegerstraßen erschlossen. Es werden also keine großen Verkehre erwartet.
- Wie sieht es mit der Berücksichtigung der verschiedenen Lärmquellen aus? Werden sie einzeln betrachtet oder zusammen bewertet?  
Das Lärmgutachten berücksichtigt die Lärmwerte, sie werden alle „übereinander gepackt“. Dort ist es in der Regel sehr leise, außer, es fliegt ein Flugzeug darüber. Neben die Trasse der geplanten Straßenbahn werden Bäume gepflanzt. Der Flugzeuglärm ist besonders im südlichen Bereich ein Problem. Dort dürfen nach dem Fluglärmschutzgesetz keine sozialen Einrichtungen gebaut werden. Die Gebäude müssen so lärmgedämmt sein, dass im Gebäude 30 dBA nicht überschritten werden.
- Wie hoch werden die Lärmimmissionen draußen in der Spitze erwartet?  
80 dBA.

#### **Ausblick (weiteres Vorgehen):**

Jetzt	Rahmenbedingungen für die Ausschreibung (Klärung zu Fragestellungen zum Umgang mit Schallschutz) Vorbereitung Ausschreibung Erstgespräche mit Interessenten zu städtebaulichen Fragestellungen
Winter 15/16 nach Vergabe	erneute Ausschreibung der Fläche/Investorensuche Ausarbeitung Bebauungsplan 2449 Willakedamm d.h. Detaillierung des heute vorliegenden Entwurfes unter Berücksichtigung konkreter Vorgaben von Seiten der Träger öffentlicher Belange (TöB), der Umweltgutachter und Belange der Öffentlichkeit sowie des Investors

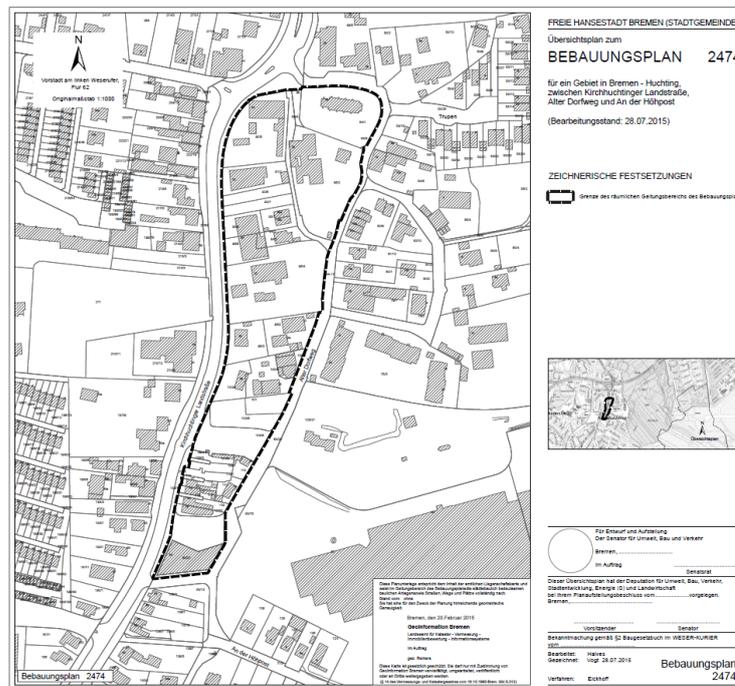
#### **Stand Bauleitverfahren:**

Aufstellungsbeschluss	19.12.2013
Erarbeitung Planentwurf	abgeschlossen
frühzeitige Behördenbeteiligung	abgeschlossen
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	nicht abgeschlossen
förmlicher Planentwurf mit Begründung	2016 (mit Investor)
Auslegungsbeschluss	2016
Beteiligung Öffentlichkeit (Auslegung)	2016
Beteiligung Behörden	2016
Abwägung	2017
Satzungsbeschluss/Bekanntmachung	2017

**Der Fachausschuss nimmt die Planungen zur Kenntnis.**

#### **TOP 3 Zwischenbericht B-Plan 2474 Kirhhuchtinger Landstraße / Alter Dorfweg / Werner-Lampe Straße**

Die Erstellung des B-Planes 2474 für ein Gebiet zwischen der Kirhhuchtinger Landstraße, der Straße An der Höhpost und dem Center-Point wurde mit dem Aufstellungsbeschluss in der Deputation formell auf den Weg gebracht.



**Stand und Zeitplan Bauleitplanverfahren:**

- Aufstellungsbeschluss 10.09.2015
- Erarbeitung Planentwurf 2015/16
- frühzeitige Behördenbeteiligung 2015/16
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 2016
- förmlicher Planentwurf mit Begründung 2016
- Auslegungsbeschluss 2016
- Beteiligung Öffentlichkeit (Auslegung) 2017
- Beteiligung Behörden 2017
- Abwägung 2017
- Satzungsbeschluss/Bekanntmachung 2017

Das sog. Osmers-Grundstück wurde verkauft, die Bauvoranfrage hatte den Beirat nicht überzeugt. Zur Kirchhuchtinger Landstraße war ein Wohn- und Geschäftsgebäude geplant, aber dieses war am Gebäude der schräg gegenüberliegenden Seniorenresidenz orientiert und nach Meinung des Beirates zu hoch.

Hier ist eine enge Abstimmung mit allen Beteiligten notwendig. Es wurde eine Veränderungssperre erlassen, die erst einmal 2 Jahre gilt und 1x um 2 Jahre verlängert werden kann.

Einen Monat später reichte ein Investor einen Bauantrag für das Areal des Dorfkruges ein, welcher die Baubehörde „nicht erfreute“. Der Dorfkrug selber ist nicht denkmalwürdig, genießt aber einen Umgebungsschutz. Nun ist auch für diesen Bereich eine Veränderungssperre in Vorbereitung, die erst einmal dazu führen wird, dass dort nicht gebaut werden darf.

**Aus dem Fachausschuss kommen folgende Anmerkungen:**

- Der Neubau sollte sich dem Bereich anpassen, bei dem es sich um einen gewachsenen Dorfkern handelt.
- Das Gelände könnte für eine Erweiterung der Grundschule Kirchhuchting mit genutzt werden.
- Eine Gastronomie als erster Blickfang dieses Eingangstores für Huchting wäre eine gute Idee und würde den gesamten Bereich aufwerten.
- Die andere Straßenseite sollte bei den Planungen mit einbezogen werden.



### **Mit der Entwicklung des neuen Wohnareals werden folgende Ziele verfolgt:**

- Formulierung einer prägnanten städtebaulichen Idee als stabiles Gerüst für den neuen Wohnstandort.
- Entwicklung eines Wohngebiets das im Südwesten eine der dörflichen Struktur angepasste städtebauliche Dichte und Höhe aufweist. Entlang der Huchtinger Heerstraße und auf dem östlichen Baufeld kann sich Bebauungsstruktur hiervon abgrenzen und höhere Dichten und Höhen aufweisen.
- An- und Einbindung des Baugebiets an die bestehende Infrastruktur.
- Formulierung eines überzeugenden Konzeptes für die öffentlichen Räume sowie die gemeinschaftlichen und privaten Grünbereiche unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands.
- Schaffung von attraktiven Rad- und Fußwegverbindung von Süd nach Nord und West nach Ost durch das Gebiet.
- Ein naturnaher Umgang mit Regenwasser ist anzustreben. Es soll nach Möglichkeit vor Ort versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

### **Städtebauliche Dichte:**

Für das Bearbeitungsgebiet wird ein hoher Grünflächenanteil angestrebt. Das Maß der baulichen Nutzung ist der Situation vor Ort anzupassen und von Norden in Richtung Süden herabzustufen. Die Grundflächenzahl für den nördlichen Teilbereich ist auf die im §17 BauNVO gesetzte Obergrenze für Wohngebiete auf 0,4 zu beschränken. Für das südwestliche Plangebiet ist eine GRZ von 0,2 anzusetzen. Die Höhe der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse und Dachlandschaften sind analog auf die örtlichen Gegebenheiten abzustimmen.

### **Freiraum:**

Zu den angestrebten Qualitäten gehört eine großzügige grüne Wegestruktur, die die Vernetzung des neuen Wohngebietes mit der Umgebung sichert. Die den Ortsteil prägende Großbäume sind auf den privaten Grundstücken zu sichern.

Sobald die Planungen konkreter werden, kommt Frau Halves wieder auf den Beirat zu.

### **TOP 4 Sanierungsgebiet Kirchhuchtinger Landstraße**

Die finanziellen Mittel für Sanierungsgebiete der jetzigen Förderperiode sind bereits so gut wie verplant.

### **TOP 5 Baugebiet Brokhuchting – Für und Wider**

Die Linke: Man ist gegen eine Bebauung, weil in der Nähe ein Naturschutzgebiet ist. Durch die Bebauung wird das Wohnungsproblem auch nicht weniger. Dort ist keine ausreichende Infrastruktur vorhanden. Die nächste Haltestelle des ÖPNV ist 1.500m entfernt, die nächste Schule weit weg. Ein Straßenbahnhaltepunkt ist nicht geplant. Die Kinder sollen im Stadtteil und nicht in der Innenstadt zur Schule gehen.

Der Sozialindikator der einzelnen Menschen in Huchting wird sich nicht verbessern, wenn in den Stadtteil besser Verdienende ziehen.

Wahrscheinlich wird es so sein, dass der soziale Wohnungsbau direkt an die Bahnschienen realisiert wird.

Der Supermarkt in der Delfter Straße wurde mit der Begründung gefordert, dass eine wohnungsnaher Versorgung mit den Dingen des täglichen Lebens wichtig ist.

FDP: Das Vogelschutzgebiet ist erst hinter der Bahnlinie. In Huchting gibt es eine große Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser. Hochwertiger Wohnungsbau könnte die soziale Struktur des Stadtteils aufbessern und für eine bessere soziale Durchmischung sorgen.

Infrastruktur: Der Ringbusverkehr könnte dorthin verlängert, der Huchtinger Bahnhof reaktiviert werden. Rewe, Lidl und Schulen sind gut erreichbar, auch fußläufig.

CDU: Das Gebiet sollte bebaut werden. Der Investor muss das Gebiet erschließen. Die Infrastruktur wird ein Teil der Planungen sein. Wer dort baut, hat Geld, ist in der Regel motorisiert und wird daher kaum Probleme damit haben, wenn nicht alles zum täglichen Leben direkt vor Ort ist.

Für die Bewässerung des Gebietes werden jährlich 120.000 Euro ausgegeben. Sonst wäre dort Brachland. Man kann also nicht davon sprechen, dass es sich um ein Überflutungsgebiet handelt.

Die Stadt hat bereits gewaltige Vorleistungen erbracht. Durch einen Tunnel oder über eine Rampe könnte man das Problem mit dem Bahnübergang und den häufig geschlossenen Schranken lösen.

Zum Thema Wasser: Im Zusammenhang mit dem Bau des GVZ und der A281 mussten Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden. Im Gelände herrschen Ebbe und Flut.

Es ist eine Entscheidung der zukünftigen Bewohner, ob sie dorthin ziehen möchten oder nicht und nicht die Aufgabe des Beirates, das zu entscheiden.

In Bremen gibt es zu wenig Bauland und es fehlen Sozialwohnungen. Menschen, die dorthin ziehen, machen woanders Wohnungen frei. Außerdem wird sich dadurch auch der SI des gesamten Stadtteils verbessern, was wiederum Auswirkungen z.B. auf die Kreditwürdigkeit, die Höhe der Zinsen bezüglich des Risikoausfalls hat (Basel III).

Bündnis 90/Die Grünen: Die Partei ist gegen eine Bebauung des Gebietes. Dort gibt es Bereiche, die vom Lärm der Eisenbahn sehr betroffen sind. Außerdem ist das Gebiet schlecht angebunden und durch die Schranke der Eisenbahn vom restlichen Stadtteil abgetrennt.

SPD: Man ist für eine Bebauung. Dort handelt es sich um kein traditionelles Feuchtgebiet. Infrastruktur: Es könnte ein zusätzlicher Haltepunkt Brokhuchting des ÖPNV geschaffen werden. Für Kinder ist der Weg zu den Huchtinger Schulen kein Problem.

In Huchting ist ein hoher Bedarf an hochwertigem Wohnraum.

Es ist noch kein Gerichtsverfahren anhängig. Dort sind ein Schutzdeich und eine KiTa vorgesehen. Die sog. Papageienhäuser liegen auch an der Bahnstrecke. Für vernünftigen Lärmschutz kann gesorgt werden. Dort sollen nicht nur Häuser für wohlhabende Menschen, sondern auch sozialer Wohnungsbau entstehen. Der Bereich liegt 4,8m über dem Grundwasserspiegel.

Man sollte sich lieber Gedanken machen, wie in der Vergangenheit mit dem Investor umgegangen wurde.

BiW: Die Brokhuchtinger Landstraße müsste verbreitert werden. Die Grundstücke rechtsseitig zur Huchtinger Heerstraße befinden sich in Erbpacht. Der vordere Streifen der Häuser in 2,5-3m Breite ist in öffentlicher Hand.

## **TOP 6 Verschiedenes**

Es gibt nichts unter Verschiedenes.

**Ende der Sitzung:** 20.15 Uhr

Sprecher des Ausschusses  
gez. Rietz

Vorsitz und Protokoll  
gez. Yildirim