

## Beschluss-/Ergebnis-Protokoll

über die Sitzung des Fachausschusses  
**Bau, Stadtentwicklung, Wirtschaft, Umwelt- und Klimaschutz** (7. Sitzung) des  
Beirates Huchting,  
am Dienstag, 18.05.2021, um 18:00 Uhr.  
Aufgrund der aktuellen Corona-Inzidenzwerte findet die Sitzung ausschließlich  
als Videokonferenz über GoToMeeting statt.  
Zugangslink: <https://global.gotomeeting.com/join/680612997>  
Die Sitzung wird zudem live via <https://www.facebook.com/OAHuchting/> über-  
tragen!

<b><u>Anwesend:</u></b>	Ortsamt	Herr Schlesselmann
	Fachausschuss BSWUK	Frau Mollenhauer-Thein, Frau Radke, Frau Wendt (bis 19:43), Herr Grohn, Herr Minne, Herr Monsig, Herr Rietz, Herr Svimbersky
	Gäste	TOP 1 Frau Halves (SKUMS) TOP 2 Frau Bruck (IB), Herr Eichhorn (SKUMS), Herr Prietzel (BUND), Herr Stahl (GEWOBA) TOP 3 und 4 Frau Dr. Kornau-Pitzer (DBS)

Die Sitzung wird um 18:00 Uhr mit der Begrüßung der Mitglieder der Fachausschüsse, der Gäste, der Bürger\*innen und der Presse via GoToMeeting und Live-Stream via Facebook eröffnet. Die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit werden einstimmig festgestellt. Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie findet die Sitzung als Videokonferenz statt. Die Mitglieder der Fachausschüsse stimmen der Sitzung als Videokonferenz zu (einstimmig).

Wortmeldungen können über GoToMeeting im Chat per „WM“ oder „Wortmeldung“ angemeldet werden. Das Wort wird dann erteilt.

Der Vorsitzende bedankt sich beim Bürgerhaus Obervieland für den technischen Support der Fachausschusssitzung, der es ermöglicht, die heutige Sitzung im Internet zu „streamen“.

Eingehende Kommentare werden via Facebook zum Ende eines jeden Tagesordnungspunktes aufgerufen und beantwortet.

Abstimmungen erfolgen in der Videokonferenz. Jedes Beiratsmitglied wird dazu namentlich aufgerufen (einstimmig).

Die mit der Einladung versandte **Tagesordnung** wird wie folgt einstimmig festgestellt:

1. Bebauungsplan Nr. 2538 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Kirchhuchtinger Landstraße, südlich St. Georgskirche und Alter Dorfweg
2. Solarcity Bremen-Huchting
3. Wertstoffcontainerplätze; Beschwerden Harriersand, Robbenplate
4. Beschluss Altkleidercontainer
5. Verschiedenes

**TOP 1 Bebauungsplan Nr. 2538 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Kirchhuchtinger Landstraße, südlich St. Georgskirche und Alter Dorfweg**

Frau Halves informiert über den Hintergrund der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes, die Änderungen, den aktuellen Entwurfsstand (s. Anlage 1) und das weitere Verfahren. Heute erfolgt die frühzeitige Information des Beirates. Eine Stellungnahme ist heute noch nicht vorgesehen, sondern im weiteren Aufstellungsverfahren.

### **TOP 2 Solarcity Bremen-Huchting**

Frau Bruck, Herr Eichhorn, Herr Stahl und Herr Prietzel schildern die Entwicklung, Maßnahmen und die aktuelle Situation in Sachen Ausbau Photovoltaik (s. Anlagen 2 und 3).

Folgende Ergebnisse werden festgehalten:

1. **Der Ausbau von Photovoltaik in Huchting soll unterstützt und vorangetrieben werden.**
2. **Es sollen Vorschläge für geeignete Gebäude gesammelt werden.**
3. **Im Stadtteil sollen zielgruppengerichtet Informationen bereitgestellt und für das Thema geworben werden, bspw. über Info-Veranstaltungen gemeinsam mit den Beratungsträgern Verbraucherzentrale (Privatpersonen), energiekonsens (Gewerbetreibende) und BUND (Vereine und Institutionen).**
4. **Beteiligte Stellen und Behörden sollen Vorhaben unterstützen.**
5. **Grundsätzlich sind neben Photovoltaikanlagen auf Dächern auch Fassadenphotovoltaikanlagen, Freilandanlagen oder Anlagen auf Parkplätzen als Überdachung möglich.**
6. **Rechtliche Aspekte und Voraussetzungen können auf Stadtteilebene nicht geregelt werden. Bestimmte Regelungen des EEG und bzgl. des Mieterstroms werden in der jetzigen Form als Hürden angesehen.**

### **TOP 3 Wertstoffcontainerplätze; Beschwerden Harriersand, Robbenplate**

Die Sachverhalte und Beschwerden werden erläutert. Frau Dr. Kornau-Pitzer erläutert die eingeleiteten und zukünftig geplanten Maßnahmen der Bremer Stadtreinigung.

#### **Beschluss:**

**Die Anträge auf Entfernen der Wertstoffsammelcontainer in der Robbenplate sowie auf Entfernen oder alternativ Versetzen der Wertstoffsammelcontainer Harriersand werden vom Fachausschuss abgelehnt.**

Abstimmungsergebnis: 1 Nein-Stimme, 5 Enthaltungen

### **TOP 4 Beschluss Altkleidercontainer**

Der im Oktober letzten Jahres gefasste Beschluss zur Verlagerung der Altkleider-sammelcontainer wird erneut beraten und neue Erkenntnisse eingebracht.

#### **Beschluss:**

**Der Beschluss des Fachausschusses wird aufgrund neuer Erkenntnisse revidiert und die Altkleidercontainer bleiben bis auf Weiteres an ihren Standorten.**

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen

### **TOP 5 Verschiedenes**

Ein Ausschussmitglied weist auf das Programm 1000-Bänke hin. Es sollen Vorschläge gesammelt werden, die dann weitergegeben werden. Es ist ein Antrag und ein Träger erforderlich.

Ein Ausschussmitglied berichtet, dass auf Anfrage mitgeteilt wurde, dass eine Patentschaft 1.300 Euro kosten würde.

Daraufhin wird erklärt, dass die Bänke selbst kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

Ein Ausschussmitglied bittet, die Präsentationen zum Thema Photovoltaik vorab zu versenden, um sich weiter vorbereiten zu können.

Ende der Sitzung: 20:25 Uhr

Fachausschusssprecher

Vorsitz und Protokoll

gez.

gez.

(Rietz)

(Schlesselmann)

# **Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (Entwurf)**

**zum Bebauungsplan 2426**

**für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken  
(Bearbeitungsstand: 25.03.2021)**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2426 (Bearbeitungsstand: 08.05.2020) und die entsprechende Begründung vor.

## **A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die damalige Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 13. Oktober 2011 beschlossen, den Bebauungsplan 2426 gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 17. Oktober 2011 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem Bebauungsplan 2426 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

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

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

Zum Bebauungsplan 2426 ist am 29. Oktober 2013 vom Ortsamt Huchting eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2426 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 21. November 2013 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

### **4. Erste öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Huchting gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2426 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 5. März 2015 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2426 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 7. April 2015 bis 7. Mai 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Huchting Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

#### 5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

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

#### 6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

#### 7. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

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

##### 7.1 Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes

Der Planentwurf ist infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt inhaltlich geändert bzw. angepasst worden:

- Anpassung Maß der baulichen Nutzung: - Verkleinerung der Baufelder - In Teilbereichen wird die Geschoszahl von 4 auf 5 erhöht. Die Änderungen dienen der Präzisierung einer städtebaulichen Figur. Die Dichte und Höhe der Bebauung staffelt sich entlang der Straße "Auf den Kahlken" von der Delfter Straße ausgehend ab. Der Bestand und der Bedarf des neuen Vorhabens finden Berücksichtigung.
- Die Festlegung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und die Lage von Einfahrtbereichen wurde präzisiert. Die Festsetzungen zur Tiefgarage entfallen. Die Festsetzung Nr. 6 wurde entsprechend überarbeitet und die Festsetzung Nr. 7 neu eingefügt. Die alte Nr. 7 entfällt. Die Änderungen ordnen die Flächen für den ruhenden Verkehr und der Erschließung verbindlich. Über die Festsetzungen Nr. 6 und 7 in Verbindung mit den dargestellten Einfahrtbereichen wird eine unbebaute Vorgartenzone gesichert.
- Die Festsetzung Nr. 5 wurde in Bezug auf die aktuellen Lärmwerte angepasst, da die Nachtlärmwerte als geringer anzunehmen sind gegenüber dem Zeitpunkt der ersten Auslegung.
- Die Festsetzung Nr. 8 (Überschreitung der maximalen Höhen durch technische Anlagen) wurde auf den aktuell üblichen Passus angepasst.
- Die Festsetzung Nr. 9 (Nutzung erneuerbarer Energien) wurde auf den aktuell üblichen Passus angepasst.
- Die Festsetzung Nr. 10 (Überschreitung der Baugrenzen) ist neu.
- Die Hinweise wurden aktualisiert.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 08.05.2020) enthält die vorgenannten inhaltlichen Ergänzungen und Änderungen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen zuzustimmen.

## 7.2 Anpassungen bzw. Ergänzungen der Begründung (nach 1. Offenlage)

Aufgrund der vorgenannten inhaltlichen Planänderungen bzw. -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung zum Bebauungsplanentwurf entsprechend inhaltlich überarbeitet und insbesondere unter folgenden Gliederungspunkten modifiziert:

- Unter B) 1. und B) 3. wurde der Text im Hinblick auf die durch Zeitablauf erforderlichen Anpassungen geändert.
- Unter C) 1. wurde die Art der baulichen Nutzung in Bezug auf das Thema Einzelhandel aktualisiert.
- Unter C) 2. wurde das Maß der baulichen Nutzung überarbeitet.
- Unter C) 3. wurde der Text bezüglich der Bauweise/Baugrenze überarbeitet und präzisiert.
- Unter C) 4. wurde der Text bezüglich Erschließung, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen überarbeitet und präzisiert.
- Unter C) 5 wurde der Absatz zum Lärmschutz ergänzt.
- Die Gliederungspunkte C) 6. Klimaschutz, Energieeinsparung und C) 7. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen wurden neu eingefügt.
- Unter D) Umweltbelange wurde die Liste der zugrundeliegenden Unterlagen ergänzt und die Kapitel Altlasten und Lärm aktualisiert sowie das Kapitel Klimaschutz, Energieeinsparung neu eingefügt.
- Unter E) 1. wurde die Formulierung zu den finanziellen Auswirkungen der Kampfmittelbeseitigung und unter E) 2. die Formulierung zur Genderprüfung aktualisiert.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 08.05.2020) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der angepassten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 08.05.2020) zuzustimmen.

## 8. Zweite öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Huchting gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2426 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 25.06.2020 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2426 mit Begründung erneut öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 28.07.2020 bis 09.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Huchting Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.)

## 9. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der zweiten öffentlichen Auslegung

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu nachrichtlichen Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Die Stellungnahme der Abteilung 5 hat zu einer inhaltlichen Änderung der Planzeichnung in Form der Gehwegverbreiterung geführt (s.u. 11.1), die die Grundzüge der Planung berührt.

## 10. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Im Nachgang der Auslegung wurde über das Ortsamt von einem Bürger die Sorge mitgeteilt, dass das Grundstück nicht genügend Fläche für die Pflichtstellplätze bietet. Diesem wurde mitgeteilt, dass grundsätzlich die vorhandene Grundstücksfläche für die notwendigen Pflichtstellplätze ausreicht und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Pflichtstellplätze nachzuweisen sind.

### 11.1 Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes (nach 2. Offenlage)

Der Planentwurf ist infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt inhaltlich geändert bzw. angepasst worden:

- Die Textliche Festsetzung in der Planzeichnung Nr. 3, zweiter Spiegelstrich, wurde wortgleich der Formulierung in der Begründung angepasst. "in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 45 bis ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird;"
- Die Textliche Festsetzung Nr. 4 wurde um die Ziffer 4. 3 ergänzt:  
„In dem Wurzelbereich der außerhalb des Plangebiets vorhandenen, nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume, deren Baumkronen in das Plangebiet hineinragen (dargestellter Kronenbereich + 1,5 m), sind Nebenanlagen unzulässig. Stellplätze und Zufahrten sind hier in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.“
- In der Planzeichnung sind im Bereich der heutigen privaten Grundstücke in der Delfter Straße ein 30 cm breiter Streifen und in der Straße Auf den Kahlken ein 60 cm breiter Streifen als Straßenverkehrsfläche neu zeichnerisch festgesetzt.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 6 wurde die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen von 1,00m auf 1,30m erhöht.
- Die textliche Festsetzung Nr. 8 wurde wie folgt überarbeitet: Im Plangebiet ist bei der Errichtung der Gebäude eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) nach dem Stand der Technik auf den Dächern zu errichten.
- Die textliche Festsetzung Nr. 9 wurde überarbeitet. Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen um drei Meter für Terrassen ist nur auf Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- Zusätzlich wurde die Festsetzung Nr. 10 aufgenommen. Diese ermöglicht ausnahmsweise großzügige Terrassen im Vorgartenbereich für gastronomische Betriebe wie z.B. Cafes.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 25.03.2021) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen bzw. –ergänzungen (Bearbeitungsstand: 25.03.2021) zuzustimmen.

## 11.2 Anpassungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet und insbesondere unter folgenden Gliederungspunkten redaktionell modifiziert und inhaltlich geändert:

➤ Begründung Seite 2 und 3

B 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes und C 1. Art der baulichen Nutzung

Die Begründung wurde bezüglich der Verweise auf den Senatsbeschluss vom 8.12.2020 „Wohnungsbauperspektiven 2020-23 plus“ und den Senatsbeschluss vom 23.02.2021 zum „Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen – Fortschreibung 2020“ aktualisiert.

➤ Begründung Seite 8

C 3. Bauweise

Für den Nordwesten des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten damit die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Einzelbaukörper mit 55m Gebäudelänge zulässig sind. Die Festsetzung beruht auf der besonderen städtebaulichen Situation des Eckgrundstücks und der tatsächlichen Grundstücksgrenzen.

➤ Begründung Seite 8

C 4. Erschließung, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die öffentlichen Gehwege entlang der Delfter Straße und auf den Kahlken entsprechen nicht der Bremer Barrierefreiheitsrichtlinie hinsichtlich der notwendigen Breite von 2,5 m. In der Planzeichnung im Bereich der privaten Grundstücke in der Delfter Straße ist ein 30 cm breiter Streifen und in der Straße auf den Kahlken ein 60 cm breiter Streifen als Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt.

Im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor für das Flurstück 3/11, Gemarkung VL 64, Flur 64, wird vereinbart, dass dieser im Bereich seines Flurstücks den Gehweg in der notwendigen Breite herstellt und die benötigten Flächen an die Stadt überträgt.

Um die geschützten Bestandsbäume zu schützen sind in deren Wurzelbereich (dargestellter Kronenbereich + 1,5 m) Nebenanlagen unzulässig. Stellplätze und Zufahrten sind hier in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.

Im Einzelfall soll der Bau einer Terrasse im Vorgartenbereich für einen gastronomischen Betrieb ermöglicht werden.

➤ Begründung Seite 9

C. 6 Energieversorgung / Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien und D. e) 13 Klimaschutz/ Energieeinsparung

Die Begründung konkretisiert die Ziele der geänderten textlichen Festsetzung Nr. 8. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) wird verpflichtend für die Neubauten festgesetzt. Mit dem Investor des Neubaus werden detaillierte Regelungen zur Größe und Betriebsaufnahme einer PV-Anlage in einem städtebaulichen



Vertrag geschlossen. Für die Bestandsbauten ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bei genehmigungspflichtigen An- und Umbauten im Einzelfall die Umsetzungsmöglichkeit der Festsetzung zu prüfen.

➤ Begründung Seite 10  
D. c) Lärm

Hier erfolgt der informatorische Hinweis, dass die zur Umsetzung des straßenrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 bis Mittelshuchting einschließlich der Straßenbahnlinie 8 bis zur Landesgrenze Bremen/Niedersachsen (Verlängerung Süd) voraussichtlich im Jahr 2021 beginnen wird.

➤ Begründung Seite 12  
D. f) Funkmasten

Auf den Gebäuden Delfter Straße 8 und Auf den Kahlken 1 befinden sich zwei Funkmستانlagen. Von diesen sind gemäß Bundesnetzagentur von Personen die aufgeführten Sicherheitsabstände immer einzuhalten. Dies gilt in diesem Fall im Besonderen für die Bauphase (Kranführer). Die zukünftige Bebauung liegt außerhalb dieser Schutzabstände.

Auf den Kahlken 1:

- Sicherheitsabstand horizontal = 17,73 m  
- Sicherheitsabstand vertikal = 3,34 m

(bezogen auf die Unterkante der niedrigsten Sendeantennen in 32,98 m Höhe über Grund).

Delfter Straße 8

- Sicherheitsabstand horizontal = 19,44 m  
- Sicherheitsabstand vertikal = 3,63 m

(bezogen auf die Unterkante der niedrigsten Sendeantennen in 31,40 m Höhe über Grund).

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 25.03.2021) enthält die vorgenannten inhaltlichen Änderungen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der angepassten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 25.03.2021) zuzustimmen.

## 12. Dritte öffentliche Auslegung

Durch diese in Ziffer 11.1 bis 11.2 nach der zweiten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen ist eine dritte öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich, da insbesondere mit der Gehwegverbreiterung die Grundzüge der Planung berührt sind.

(Der Bericht wird nach Abschluss der dritten öffentlichen Auslegung fortgeführt)

# Begründung

**zum Bebauungsplan 2426  
für ein Gebiet in Bremen-Huchting  
zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken  
(Bearbeitungsstand: 25.03.2021)**

## **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. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 12.800 m<sup>2</sup>.

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich in einem Gebäude eines ehemaligen Drogeriemarktes eine Bäckerei und ein Küchenstudio. Im Süden des Plangebietes werden Grundstücke durch einen nichtstörenden Handwerksbetrieb (Elektroinstallationsbetrieb) einschließlich Betriebsleiterwohnen genutzt.

Das Gelände eines ehemaligen Autohauses mit Werkstatt und Lackiererei im Nordwesten liegt weitgehend brach. Im südlichen Teil des Areals wurde auf Grundlage des alten Planungsrechts, aber unter Berücksichtigung der Planungsziele des B-Plans 2426 im Jahr 2015 der Neubau einer Kindertagesstätte (Kita) genehmigt. Die Einrichtung ist mittlerweile errichtet und bezogen.

Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind von mehrgeschossigen Wohnungsbauten (4-8 Geschosse) geprägt. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Straße Auf den Kahlken finden sich neben einem 8-geschossigen Wohnhaus auch Reihen- und Einzelhäuser. Auf der nördlichen Seite der Delfter Straße liegen Wohnhäuser mit bis zu neun Geschossen und verschiedene Schulgebäude mit bis zu sieben Geschossen

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes liegt ein konkretes Interesse eines Investors vor. Er beabsichtigt an diesem Standort einen kleinen Lebensmittelmarkt und ca. 60 Wohnungen zu errichten. Die geplante Bebauung mit einem kleinteilige Nahversorger und Wohnungen entspricht den Zielen der Stadtgemeinde Bremen für dieses Areal.

## 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.

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

Gemäß dem aktuellen Bericht zur Flächenbereitstellung der Stadt Bremen von 2018 und dem Senatsbeschluss vom 8.12.2020 „Wohnungsbauperspektiven 2020-23 plus“ ist der Innenentwicklung Vorrang zu geben. Dabei soll gleichzeitig die Bereitstellung eines räumlich sowie bautypologisch ausdifferenzierten Wohnangebotes Beachtung finden. Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat es sich dabei auch zum Ziel gesetzt, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen.

In Huchting steht derzeit nur ein geringes Flächenpotenzial für eine Innenentwicklung von Bauflächen zur Verfügung. Nur der Bebauungsplan 2178 mit ca. 50 Wohneinheiten ist zurzeit in der Aufstellung.

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

Gemäß dem durch die Bremische Bürgerschaft am 23.02.2021 beschlossenen „Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen – Fortschreibung 2020“ (ZNK) soll sich die Einzelhandelsentwicklung insbesondere auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren und die Nahversorgungszentren konzentrieren.

Daneben ist auch die wohnortnahe Grundversorgung Ziel des Zentren- und Nahversorgungskonzepts.

Das Bebauungsplangebiet ist ein Nahversorgungsstandort 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. Künftiger Einzelhandel im Plangebiet soll diesen Anforderungen entsprechen. Einzelhandel, der darüber hinaus 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.

#### 4. Planverfahren

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor: Auf der Grundlage von § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird bei einer Gesamtgröße des Plangebiets von rund 12.800 m<sup>2</sup> und einer nur anteilig überbaubaren Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> der zulässigen überbaubaren Grundfläche deutlich unterschritten. Auch liegen die weiteren Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB vor: Die Festsetzung Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass nach Maßgabe von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind. Auch waren bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu beachten.

### **C) Planinhalt**

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

Es besteht ein Interesse eines Investors, ein Gebäude mit Einzelhandel zur Versorgung der umliegenden Bevölkerung im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Geschossen zu errichten. Somit könnte sich mitten im Stadtteil ein ergänzendes Versorgungsangebot etablieren und eine sinnvolle Nachnutzung der Gewerbebrache entwickeln. Die im Plangebiet schon entstandene Kita wird über den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Im Mischgebiet wird der Einzelhandel entsprechend den Planungszielen reglementiert. Nach Maßgabe des bestehenden und über § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigenden Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen – Fortschreibung 2020 (ZNK) 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 und des Nahversorgungszentrums Kirchhuchtinger Landstraße 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:

- Augenoptik
- Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung, Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Elektrokleingeräte

- Elektrogroßgeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Hausrat/Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Lederwaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel und Campingartikel
- Uhren/Schmuck
- Waffen/Jagdbedarf
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant) sind nur zur Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung zulässig. Lebensmittelmärkte im Plangebiet werden daher auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Die nächstgelegenen vergleichbaren Einkaufsangebote für Lebensmittel befinden sich an der Heinrich-Plett-Allee (ca. 400 m Entfernung Luftlinie), Kirchhuchtinger Landstraße (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. Dies ist auch als Entwicklungsziel für die Nahversorgung im Stadtteil im ZNK festgehalten. Die relevanten Lebensmittelangebote im Stadtteilzentrum Huchting (ein Vollsortimenter, ein Discounter) befinden sich in einer Entfernung von 1.000 bis 1.200 m (Luftlinie), die relevanten Lebensmittelangebote im Nahversorgungszentrum Kirchhuchtinger Landstraße befinden sich in einer Entfernung von 750 – 1.000 m (Luftlinie), so dass aufgrund der räumlichen Distanz Beeinträchtigungen des Stadtteilzentrums durch neue Lebensmittelläden im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente können nur in kleinen, ortstypischen Nachbarschaftsläden bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> in Abweichung von § 6 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Somit wäre z.B. die Ansiedlung eines kleinen Blumenladens, eines Bäckers oder einer Apotheke möglich. Auch der im Plangebiet vorhandene Einzelhandelsbetrieb Delfter Straße 23 - 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. Aus städtebaulichen Gründen ist diese Beschränkung in Abweichung von § 6 Absatz 2 BauNVO notwendig, da mit der Verkaufsflächenbegrenzung dieses Anlagentypes auf maximal 200 m<sup>2</sup> gewährleistet wird, dass die Kaufkraftbindung insgesamt auf das unmittelbare Wohnumfeld begrenzt bleibt und die Zentralen Versorgungsbereiche in Huchting nicht negativ berührt werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind entsprechend dem Zentrenkonzept im Einzelnen:

- Drogeriewaren (inkl. Kosmetika und Parfümerieartikel)
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren

- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Die Bremer Sortimentsliste ist 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.

Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzung der Ziffer 2.1 ist diejenige Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu zählen, ausgehend von den Innenmaßen des Gebäudes, alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen, einschließlich der zugehörigen Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und sonstige Flächen, sowie auch außerhalb des Gebäudes befindliche Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft vom Betreiber genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen daher auch in einem (gemischten) Selbstbedienungsladen Thekenbereiche, die vom Kunden aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit nicht betreten werden dürfen, in denen die Ware für ihn sichtbar ausliegt, den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören. Die Vorkassenzone sowie nach der Kassenzone, der Kassenvorraum, einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware oder Verstauen in den Einkaufswagen und von Flächen zum Entsorgen des Verpackungsmaterials (Wareneinpack- und Verpackungentsorgungszone) sowie Ein- und Ausgangsbereich (Windfang mit räumlicher Zuordnung zum Inneren des Gebäudes) und Bereich der Pfandrückgabe gehören zur Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören unmittelbar neben dem Eingangsbereich (außerhalb des Gebäudes) liegende überdachte oder nicht überdachte Stellflächen für Einkaufswagen.

Die festgesetzten Regelungen für Einzelhandelsnutzungen schränken als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung die Grundstückseigentümer in gewissen Maßen ein. Diese Einschränkungen der Privatnützigkeit des Eigentums sind jedoch angesichts des verfolgten Ziels des Schutzes und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der Sicherung einer wohnortnahen Nahversorgung notwendig, sowie verhältnismäßig und damit zumutbar.

Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen oder Wettbüros werden im Plangebiet ausgeschlossen. Der Nutzungsausschluss – abweichend von § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO – ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gerechtfertigt; die Eigenart des Mischgebietes wird durch diese Einschränkung nicht berührt und es bleibt insoweit die allgemeine Zweckbestimmung dieses Baugebiets in Form einer gleichwertigen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe gewahrt. Jedoch würde die Ansiedlung von Vergnügungsstätten 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 an das Plangebiet angrenzenden Reinen Wohngebieten nicht auftreten, sind im festgesetzten Mischgebiet nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die das das Plangebiet umgebende Wohnen nicht stören. Zum Schutz der unmittelbar an das Mischgebiet angrenzenden Wohnbebauung vor störenden Gewerbebetrieben wird hier also nach Maßgabe des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (Differenzierung nach der Art der Betriebe) auf das Emissionsverhalten der Nutzungen abgestellt. Im Genehmigungsverfahren ist im jeweiligen Einzelfall ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Weitere Ausführungen sind im Kapitel D) Umweltbelange enthalten.

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dort kann nach Maßgabe der Anforderungen des § 4 BauNVO, 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 fünf Geschossen entstehen können. Nach Süden soll sich die Bebauung mit geringerer Höhe und kleinvolumiger entwickeln. Dementsprechend werden die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der Gebäude gestaffelt festgesetzt.

Bei den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) wurden nach Maßgabe von § 17 Abs. 1 BauNVO die für beide Gebietskategorien maßgeblichen Obergrenzen eingehalten: Für das festgesetzte Mischgebiet die GRZ 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet die GRZ 0,4.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe entspricht bei Gebäuden mit Flachdächern zum einen der Höhe der Attika, zum anderen der Höhe an den Balkonen und Loggien. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern entspricht sie durchgängig dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die ausgebauten Straßen auf den Kahlken und Delfter Straße außerhalb des Plangebietes als Bezugspunkt.

Die realisierten Gebäudehöhen können für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Aufzugsüberfahrten, Klimaanlage etc.) und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien um bis zu einem Meter überschritten werden. Die technischen Dachaufbauten müssen jedoch einen Abstand von mindestens 3 Metern zur Außenfassade einhalten und eingehaust sein. Anlagen zur Solarenergiegewinnung können ausnahmsweise einen Abstand von mindestens 2 Metern einhalten und sind von der Pflicht der Einhausung befreit. Durch das Zurücksetzen soll das Hineinwirken in den öffentlichen Straßenraum verhindert werden.

## 3. Bauweise, Baugrenzen

In Anlehnung an das bauliche Umfeld zum Plangebiet wird überwiegend nach Maßgabe von § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Gebäude bis maximal 50 m Länge und mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden dürfen. Die im Mischgebiet festgesetzten Baugrenzen geben einen klaren Rahmen für die Stellung höherer Gebäudkörper.

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten damit die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Einzelbaukörper mit 55m Gebäudelänge zulässig sind. Die Festsetzung beruht auf der besonderen städtebaulichen Situation des Eckgrundstücks und der tatsächlichen Grundstücksgrenzen.

Im Wohngebiet ermöglichen die Baugrenzen eine flexible Ausnutzung der Grundstücke. Dies kommt der kleinteiligen Eigentümer- und Nutzungsstruktur entgegen. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass die Kronen- und Wurzelbereiche nach der Baumschutzverordnung geschützter Bäumen, 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. Es bestehen im Straßennetz des Quartiers keine Wendemöglichkeiten für größere Anlieferungsfahrzeuge wie z.B. Sattelschlepper. Nutzungen, die von solchen Fahrzeugen frequentiert werden, müssen für entsprechende Wendemöglichkeiten auf den privaten Flächen sorgen. Ein Rückwärtsrangieren von Anlieferungsfahrzeugen im öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig. Das Rückwärtsrangieren von Anlieferungsfahrzeugen auf Flächen, auf denen öffentlicher Verkehr (wie Kundenparkplätze, etc.) stattfindet, ist durch geeignete bauliche und organisatorische Maßnahmen (z.B. Anlieferung außerhalb der Öffnungszeiten) auf ein Minimum zu reduzieren.

Durch die vorhandene Busverbindung und die planfestgestellte Straßenbahnplanung (Linie 1 und 8) ist das Gebiet gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Im Anschlusspunkt der Delfter Straße an die Heinrich-Plett-Allee liegt in rund 350 m Entfernung die heutige Bushaltestelle und planfestgestellte Straßenbahnhaltestelle (Linie 1). Mit knapp 200 m in noch kürzerer Entfernung am Ende der Straße Auf den Kahlken soll ebenfalls eine Straßenbahnhaltestelle (Linie 1 und 8) entstehen. Die Fahrzeit bis in die Innenstadt beträgt heute rund 35 Minuten, wird sich aber durch den Straßenbahnausbau und den dadurch entfallenden Umstieg deutlich reduzieren.

Das Areal ist an ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz im Quartier angebunden. Über die Delfter Straße und sich daran anschließende ruhige Wohnstraßen und separate Fußwege und Radwege können Schulen, Schwimmbad und Kitas, der Sodenmattsee und das Stadtteilzentrum auf kurzen Wegen erreicht werden.

Aufgrund der Änderung des Planungsrechts ist davon auszugehen, dass sich die Verkehre im Gebiet verändern. Der noch rechtsverbindliche B-Plan 622 setzt für das gesamte Areal gewerbliche Nutzungen fest. Die zulässige gewerbliche Nutzung und der hiermit verbundene zulässige LKW-Verkehr wird mit dem neuen Planungsrecht deutlich reduziert. Nur eine mischgebietsverträgliche Nutzung ist nach neuem Planungsrecht zulässig. Die Auswirkungen dieser planbedingten Verkehrsentwicklung werden unter D c) Lärm behandelt.

Der notwendige Stellplatzbedarf für die geplanten Nutzungen soll auf den Baugrundstücken abgedeckt werden. Oberirdische Stellplätze sind direkt an den Straßen unzulässig. Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze soll nicht mit PKW-Stellplätzen belegt sein. Ziel ist die Herstellung eines attraktiven Vorbereichs ohne parkende PKWs. Stellplätze und Zufahrten sind deshalb nur in der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

Die öffentlichen Gehwege entlang der Delfter Straße und Auf den Kahlken entsprechen nicht der Bremer Barrierefreiheitsrichtlinie hinsichtlich der notwendigen Breite von 2,50 m. Diese Gehwege werden sowohl durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplangebiet eine höhere Fußgängerfrequenz erfahren als auch durch den künftigen Straßenbahnhaltepunkt. Im Bereich der privaten Grundstücke in der Delfter Straße ist ein 30 cm breiter Streifen und in der Straße Auf den Kahlken ein 60 cm breiter Streifen als Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt, um eine Erweiterung der Gehwege



planungsrechtlich abzusichern. Diese geringfügige Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche betrifft einerseits ein brachliegendes Grundstück, wo im Zuge der Neubebauung die Errichtung des Gehweges erfolgen soll. Die weitere Realisierung soll langfristig im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechtes bzw. eines freiwilligen Ankaufs erfolgen. Nähere Vereinbarungen erfolgen im Städtebaulichen Vertrag.

Zum Erhalt offener Randbereiche zu den das Plangebiet umgebenden Flächen und den unterschiedlichen Baugebieten werden Nebenanlagen, die Gebäude sind, auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ebenso soll der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze möglichst offen und unversiegelt bleiben. Ausnahmsweise können hier großzügige Terrassen errichtet werden, sofern sie einem gastronomischen Betrieb dienen. Dieser muss in seiner Nutzung, wie beispielsweise eine Bäckerei, Eisdiele oder ein Cafe, gebietsverträglich sein. Überdachte Nebenanlagen, die zur Unterbringung von Müll oder Fahrrädern o.ä. dienen, sind deshalb nur in der überbaubaren Grundstücksfläche oder den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Sofern sie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze liegen, sind sie mit überwiegend lichtdurchlässigen Wandelementen herzustellen und an mindestens zwei Außenseiten, hierzu zählt auch das Dach, zu begrünen. Für die Begrünung sollten vorrangig heimische Pflanzenarten gewählt werden. Die Festsetzung erfolgt aufgrund von § 86 Bremische Landesbauordnung als örtliche Bauvorschrift.

Um die außerhalb des Plangebiets vorhandenen Bestandsbäume zu erhalten, die einen Schutzstatus nach der Baumschutzverordnung haben, sind nach textlicher Festsetzung Ziffer 4.3 in deren Wurzelbereich (dargestellter Kronenbereich + 1,5 m) Nebenanlagen unzulässig. Stellplätze und Zufahrten sind hier in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.

## 5. Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Verkehrsflughafens Bremen, aber außerhalb der festgelegten Lärmschutzbereiche und im Einflussbereich der geplanten Erweiterung der Straßenbahnlinien 1 und 8. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wird sichergestellt, dass in den Wohn- und Schlafräumen eine hinreichende Wohnruhe gewährleistet ist. Weitere Ausführungen sind im Kapitel D) c) Umweltbelange, Lärm, enthalten.

## 6. Energieversorgung / Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) verpflichtend festgesetzt. Eine Verschattung der Anlage durch die umliegende Bebauung und Bestandsbäume ist aufgrund der geplanten Höhe für den Neubau kaum zu erwarten. Das brachliegende Grundstück kann grundsätzlich an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Die Nutzung von Solarenergie ist für den Neubau somit wirtschaftlich darstellbar. Mit dem Investor des Neubaus werden detaillierte Regelungen zur Größe und Betriebsaufnahme einer PV-Anlage in einem städtebaulichen Vertrag geschlossen. Die in der Straße auf den Kalken liegenden Bestandsbauten staffeln sich in ihrer Höhe nach Südosten ab. Aufgrund der Festsetzungen über die hier zulässigen Höhen, ist für diese Gebäude auch zukünftig keine maßgebliche Verschattung durch umliegende Bebauung zu erwarten und der Betrieb einer PV-Anlage grundsätzlich wirtschaftlich darstellbar. Auf dem derzeitigen eingeschossigen Bestandsgebäude nordöstlich des Neubaus in der Delfter Str. 21/23 erscheint derzeit ein wirtschaftlicher Betrieb einer PV-Anlage aufgrund der Verschattungen durch Bäume und Gebäude nicht darstellbar. Sollte

jedoch hier ein Neubau mit einer zulässigen viergeschossigen Bebauung erfolgen, ist eine wirtschaftliche Nutzung einer PV-Anlage zu erwarten. Im Einzelfall ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgrund einer möglichen größeren Verschattung von Gebäuden oder Gebäudeteilen z.B. durch aufwachsende Bäume, über eine Befreiung von dieser Festsetzung zu entscheiden.

## 7. Hinweise

Es wird auf naturschutzrechtliche Regelungen, Kampfmittelräumung und archäologische Bodenfunde hingewiesen. Vorsorglich wird für Einzelmaßnahmen, die die festgesetzten Höhen überschreiten, auf luftverkehrsrechtlichen Zustimmungs- bzw. Genehmigungspflichten hingewiesen. Diese Hinweise haben keinen Festsetzungscharakter.

## D) Umweltbelange

Im Rahmen des oben unter B) 4. angewandten beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB als Verfahrenserleichterung abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB 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,
- Ergänzende Analyse und Bewertungen des Bodens, Dipl. Geologe Jochen Holst 07.05.15 und 22.05.15
- Fluglärm 24h Kartierung 2017 (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 eines Autohauses, 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 Baumschutzverordnung 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 des Senators für Umwelt Bau und Verkehr 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. Auch bei einer Nachuntersuchung im Mai 2015 im Bereich des Grundstücks der Kindertagesstätte wurde im Ergebnis keine Altlastenproblematik erfasst. Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nicht erforderlich.

#### c) Lärm

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Flughafen Bremen Fluglärmbelastungen ausgesetzt: Es wirkt also der nachfolgend näher aufgeführte Umgebungslärm auf das Plangebiet ein. Südlich des Plangebiets liegt die Trasse der Bremen-Thedinghauser Eisenbahn (BTE); für diesen Bereich ist der Planfeststellungsbeschluss für die Erweiterung der Straßenbahntrasse der Linien 1 und 8 gefasst worden. Relevanter Lärm aus dem motorisierten Individualverkehr oder Gewerbelärm, der auf das Bebauungsplangebiet wirkt, ist nicht vorhanden.

##### Fluglärm:

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 grundsätzlich möglich ist.

Dennoch bestehen durch landende und startende Flugzeuge Lärmimmissionen, die als störend empfunden werden können. Die Landebahn des Flughafens befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,75 km vom Bebauungsplangebiet. 2017 wurden die Lärmkarten für den Flughafen Bremen nach den Anforderungen der EU-Umgebungslärmrichtlinie erstellt. Sie stellen den 24-Stunden  $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) und den  $L_{NIGHT}$  (Nachtlärmindex) dar.  $L_{DEN}$  und  $L_{NIGHT}$  werden in dB(A) (Dezibel, A-bewertet) angegeben und quantifizieren die mittlere durchschnittliche Belastung über ein Jahr. Nach dieser Kartierung wurde im Plangebiet ein Pegel  $L_{DEN}$  von 55 bis 60 dB(A) berechnet. Der  $L_{NIGHT}$  liegt unterhalb von 50 dB(A).

##### Schienenverkehrslärm:

Die Umsetzung des straßenrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 bis Mittelshuchting einschließlich der Straßenbahnlinie 8 bis zur Landesgrenze Bremen/Niedersachsen (Verlängerung Süd) wird voraussichtlich im Jahr 2021 beginnen.

Im Süden des Plangebietes sind gemäß Planfeststellungsbeschluss Lärmschutzwände vorgesehen. Die entsprechenden Lärmschutzwände weisen im betroffenen Bereich optimierte Wandhöhen von größtenteils 1,5 m auf.

Im Bebauungsplan ist daher in Ziffer 3 festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten ist, dass:

- in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber innen (bei geschlossenem Fenster) der Mittelungspegel von maximal 35 dB(A) nicht überschritten wird;
- in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln  $> 45$  bis  $\leq 50$  dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes 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. 3 ist gesichert, dass nur Nutzungen zulässig sind, die das umgebende Wohnen nicht stören.

Verkehrslärmfernwirkung:

Zudem wurde der mit der geplanten Wohnbebauung und gewerblichen Nutzung vom Plangebiet ausgehende Lärm im Verhältnis zum derzeit planungsrechtlich möglichen Zustand betrachtet. Bei der Abschätzung der durch die Planung bedingten Pkw-Mehrverkehre, Ziel- und Quellverkehre, auch von motorisiertem Besuchs- und Güterverkehr, war insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich bei rd. 50 Prozent des Planvorhabens um die Überplanung des Bestands handelt und nur im Übrigen Neubauvorhaben, tlw. unter Aufstockung der Geschosse planerisch ermöglicht werden. Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch verkehrserzeugende Nutzungen, wie z.B. eine Kindertagesstätte geprägt. Für die restlichen, derzeit ungenutzten Flächen im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass gegenüber den Ausnutzungsmöglichkeiten des im Bebauungsplan 622 bisher festgesetzten Gewerbegebietes die durch die neue Nutzung im Mischgebiet induzierten Lärmimmissionen durch Verkehr nicht wesentlich höher ausfallen. Eine relevante planbedingte Verkehrszunahme ist daher nicht zu erwarten.

Im Ergebnis wird die planbedingte Zunahme von Verkehrs- und Gewerbelärm als geringfügig eingeschätzt.

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 gemäß Begrünungsortsgesetz vorzusehen.

e) Klimaschutz, Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 8, dass Photovoltaikanlagen auf Neubauten zu errichten sind.

f) Funkmasten

Auf den Gebäuden Delfter Straße 8 und Auf den Kahlken 1 befinden sich zwei Funkmastanlagen. Von diesen sind gemäß Bundesnetzagentur von Personen die aufgeführten Sicherheitsabstände immer einzuhalten. Dies gilt in diesem Fall im Besonderen für die für die Bauphase (Kranführer). Die zukünftige Bebauung liegt außerhalb dieser Schutzabstände.

Auf den Kahlken 1:

- Sicherheitsabstand horizontal = 17,73 m
- Sicherheitsabstand vertikal = 3,34 m (bezogen auf die Unterkante der niedrigsten Sendeantennen in 32,98 m Höhe über Grund).

Delfter Straße 8

- Sicherheitsabstand horizontal = 19,44 m
- Sicherheitsabstand vertikal = 3,63 m (bezogen auf die Unterkante der niedrigsten Sendeantennen in 31,40 m Höhe über Grund).

**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 – durch Prioritätensetzung innerhalb des Budgets des Produktplans Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (PPL 68) dargestellt.

Der Plan trifft regelnde Aussagen über die Vergrößerung der Verkehrsfläche, um den Gehweg um 30 bis 60 cm auf 2,5 m zu erweitern. Hierfür sind Privatflächen zu erwerben. Für das noch unbebaute Grundstück wird durch Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor eine Vereinbarung zur Flächenübertragung und Herstellung des Gehwegs getroffen. Für die hier benötigten rund 80m<sup>2</sup> sind keine erheblichen finanziellen Auswirkungen zu erwarten. Im Bereich der anderen Grundstücke ist der Flächenerwerb sehr langfristig und sukzessive über das Vorkaufrecht zu vollziehen. Die Umsetzung der Baumaßnahme ist entsprechend nicht zu terminieren. Aus diesem Grund kann zum heutigen Zeitpunkt keine Berechnung der finanziellen Auswirkungen für den Erwerb der hier benötigten rund 60m<sup>2</sup> gegeben werden.

## Gender-Prüfung

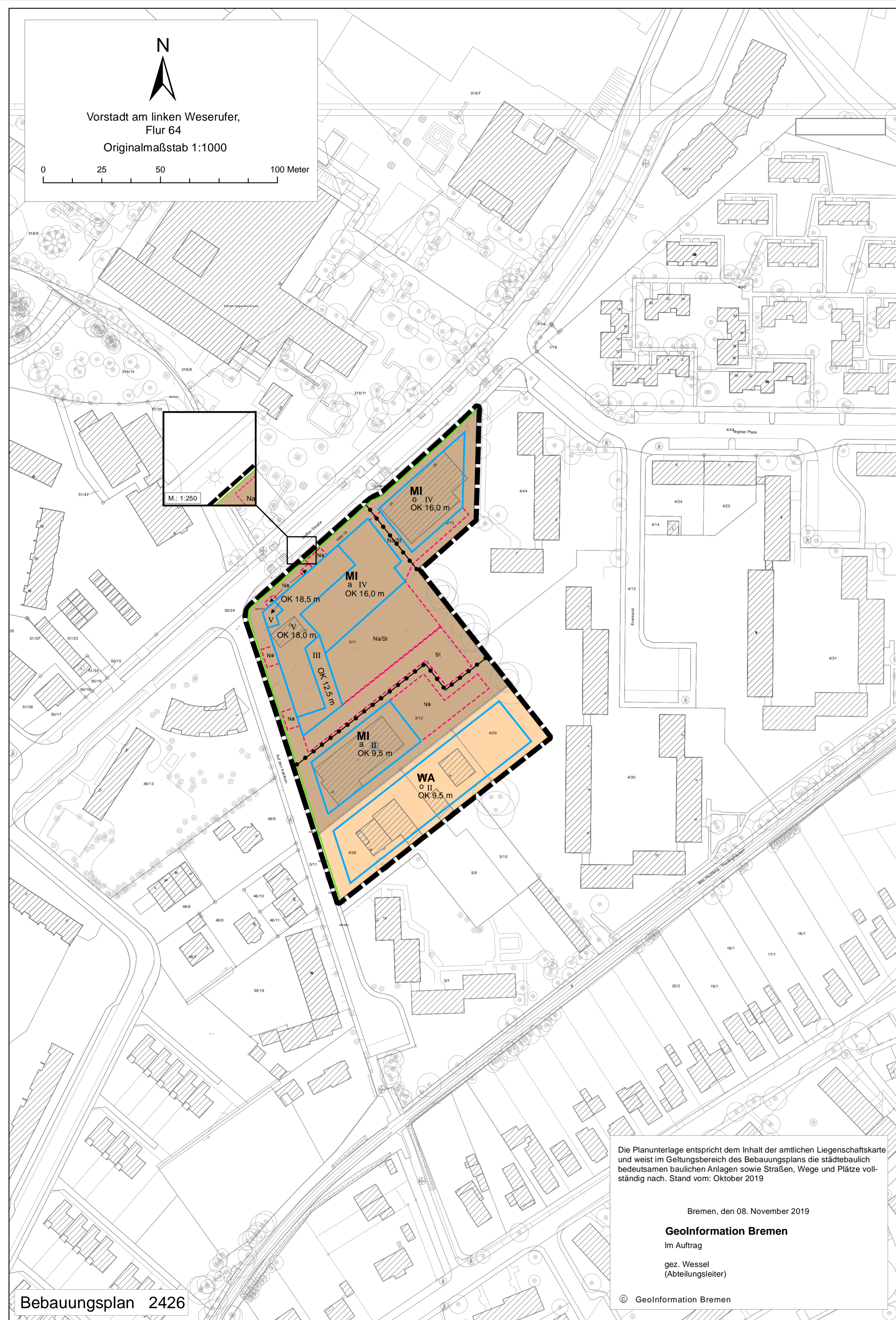
Der Bebauungsplan setzt Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Der Bebauungsplan schafft u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Lebensmittelangebot, nichtstörende gewerbliche Nutzungen sowie für das Wohnen und die Betreuung von Kindern. Das Planungsrecht soll für Kinder, Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen zugängliche Nutzungen ermöglichen. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an alle Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Im Auftrag

Bremen,

.....  
Senatsrat



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- GRZ Grundflächenzahl
- OK Oberkante Gebäude in Metern über Straßenoberkante als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN**

- Baugrenze
- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich

**SONSTIGE FESTSETZUNG**

- Umgrenzung für Flächen von Stellplätzen und Nebenanlagen. Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammentrifft
- St Stellplätze
- Na Nebenanlagen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. Art der baulichen Nutzungen im Mischgebiet
  - 2.1 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Hauptsortimente anbieten, unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur zulässig, sofern sie der Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dienen. Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² können ausnahmsweise zugelassen werden. Zur Verkaufsfläche zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen sowie die Kassenzone inklusive Ein- und Ausgangsbereich.
  - 2.2 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten wie etwa Spielhallen und Wettbüros unzulässig.
  - 2.3 Im Mischgebiet sind nur solche gewerblichen und sonstigen Nutzungen im Sinne von § 6 Absatz Baunutzungsverordnung zulässig, die die an das Mischgebiet angrenzende Wohnbebauung nicht stören.
3. Schallschutz
 

Bei Gebäuden, die im Plangebiet errichtet werden ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten, dass:

  - in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber innen (bei geschlossenem Fenster) der Mittelungspegel von maximal 35 dB(A),
  - in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 45 bis = 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes 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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom: Oktober 2019

Bremen, den 08. November 2019

**Geoinformation Bremen**

Im Auftrag

gez. Wessel  
(Abteilungsleiter)

© Geoinformation Bremen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)**

4. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 Baunutzungsverordnung
  - 4.1 Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 Baunutzungsverordnung sind, soweit es sich um Gebäude im Sinne der Bremer Landesbauordnung handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
  - 4.2 Zufahrten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
  - 4.3 In dem Wurzelbereich der außerhalb des Plangebiets vorhandenen, nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume, deren Baumkronen in das Plangebiet hineinragen (dargestellter Kronenbereich + 1,5 m), sind Nebenanlagen unzulässig. Stellplätze und Zufahrten sind hier in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.
5. Überdachte Nebenanlagen die zur Unterbringung von Müll oder Fahrrädern o.ä. dienen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche oder den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Sofern sie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze liegen, sind sie mit überwiegend lichtdurchlässigen Wandelementen herzustellen und an mindestens zwei Außenseiten, hierzu zählt auch das Dach, zu begrünen.
6. Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlage nur durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Aufzugsüberfahrten, Klimaanlage etc.) und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien um bis zu 1,30 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand von mindestens 3 m zur Außenfassade einhalten und eingehaust sind und die Gestaltung des Gesamtbaukörpers sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt sind. Anlagen zur Solarenergiegewinnung können ausnahmsweise einen Abstand von mindestens 2 m einhalten und sind von der Pflicht der Einhausung ausgenommen.
7. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die mittlere Straßenhöhe der ausgebauten Straßen außerhalb des Plangebiets.
8. Im Plangebiet ist bei der Errichtung der Gebäude eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) nach dem Stand der Technik auf den Dächern zu errichten.
9. Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen können für Terrassen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.
10. Für gastronomische Betriebe (z.B. Bäcker/ Cafe) sind in den Vorgartenzonen ausnahmsweise Terrassen bis zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

**HINWEISE**

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN:**  
 Baugesetzbuch (BauGB)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Planzeichenverordnung (PlanZV)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)  
 Bremische BaumschutzVO  
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)  
 Bremisches Stellplatzortsgesetz (StellplOG)  
 Begrünungsortsgesetz Bremen (BegrOG)

**Baumschutz**  
 Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung 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.

**Luftfahrthindernisse**  
 Bei Überschreitungen der Höhe von 27,5 m ü.NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse, ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß der §§12 und 15 Luftfahrtverkehrsgesetz (LuftVG) einzuholen.

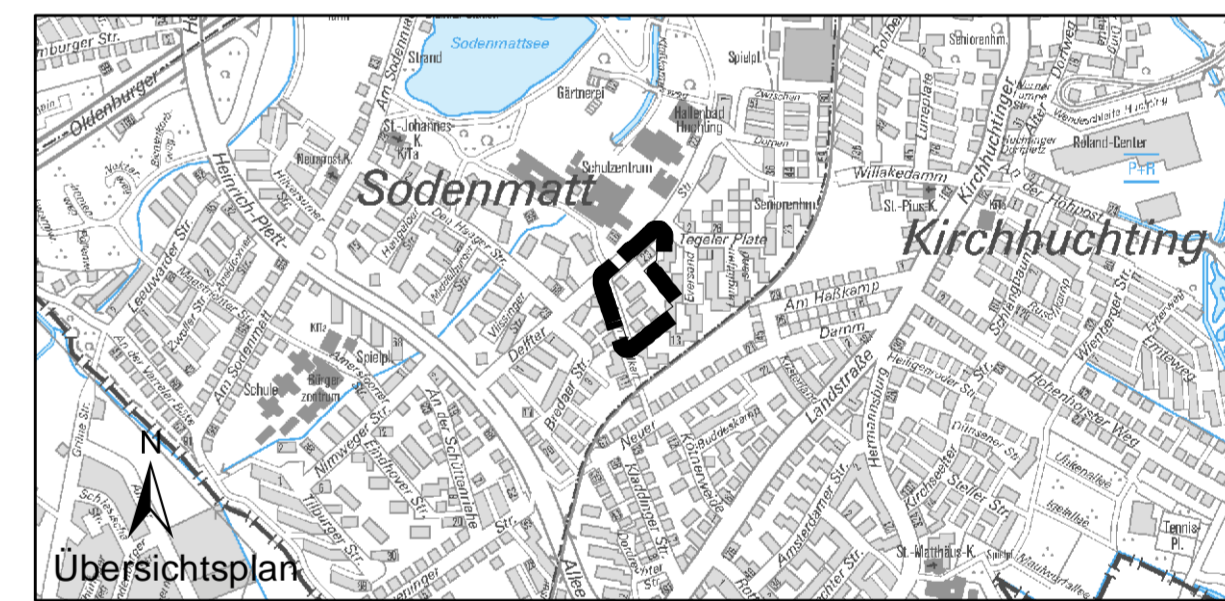
**Technische Anlagen**  
 Stationäre Geräte wie Klimaanlage, Lüftungsanlagen von Gebäuden und Tiefgaragen, Luft- und Wärmepumpen oder BHKWs erzeugen tieffrequente Geräusche, die in Wohngebieten zu Lärmbelästigungen führen können. Daher sind hinsichtlich der Planung und Aufstellung dieser Anlagen zum Schutz der umliegenden Wohnnutzung vor Lärm, insbesondere vor tieffrequenten Geräuschen und Geräuschemerkmalen wie Tonhaltigkeit, Lärminderungsmaßnahmen 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 2426**

für ein Gebiet in Bremen - Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken

(Bearbeitungsstand: 25.03.2021)



Für Entwurf und Aufstellung  
 Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
 Bremen, .....  
 Im Auftrag .....  
 Senatorat

Dieser Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen  
 Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Im Auftrag.....

Dieser Plan hat im Ortsamt Huchting vom ..... bis ..... ausgelegen  
 Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Im Auftrag.....

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

.....  
 Senatorin  
 .....  
 Direktor bei der  
 Bremischen Bürgerschaft

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



**SolarCity-Strategie**

**SVIT-Stadt und Land**





## Unsere Aufgaben

### Bund

- in Bauherrenfunktion für Liegenschaften des Bundes

### Facility Management Bremen GmbH (FMB)

- Durchführung aller operativen sowie kaufmännischen Arbeiten der FMB (Heizzentrale im Amtsgericht)

### Ressorts, öffentliche Einrichtungen, Dritte

- zentrale Beschaffungsstelle und Vergabestelle
- Hausmeister- und Reinigungsdienste
- Durchführung einzelner Projekte

### SV Infra, Soziales

- als Verwalter im Auftrag des Ressorts SKUMS
- Als Verwalter für Aufgaben im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung



## Unsere Aufgaben

### SVIT Stadt

- Schulen
  - Kitas
- Städtische Einrichtungen wie
- Ortsämter
  - Polizeireviere

### SVIT Land

Landeseinrichtungen wie

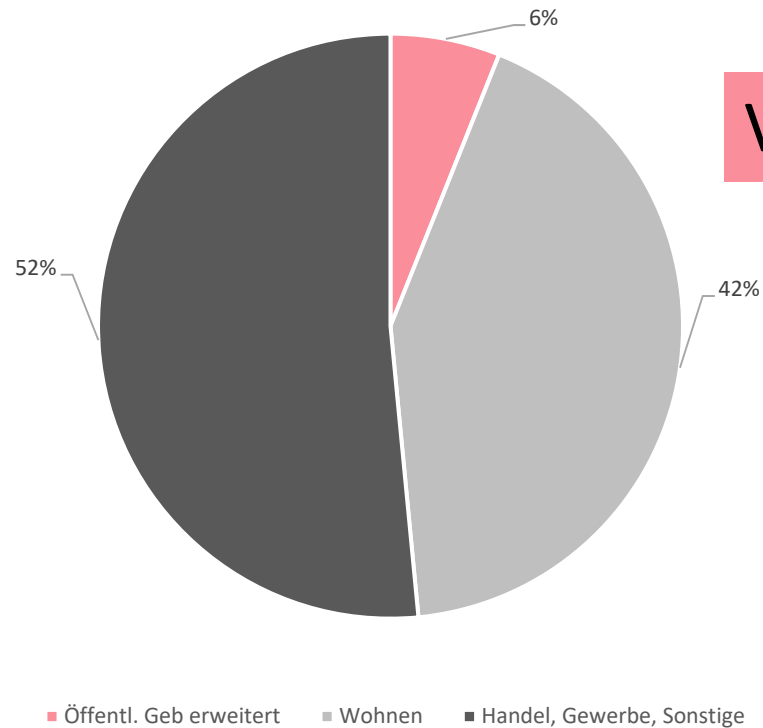
- Bereitschaftspolizei
- Landgericht
- JVA

IB ist Eigentümervertreterin für ca. 1600 Gebäude, von der Fertiggarage bis zur JVA, für SVIT Stadt und Land. Die Universität, Hochschulen, der Flughafen und die Krankenhäuser der GENO sind nicht Teil der SVIT Stadt und Land.



# Welche Bedeutung haben öffentliche Gebäude für SolarCity Bremen?

PV taugliche Dachfläche, Quelle Solarkataster



Vorbildfunktion



## PV bisher

Bisher Errichtung und Betrieb von PV-Anlagen auf öffentlichen Gebäuden von privaten Investoren -> der erzeugte Strom wird unter Nutzung der EEG-Vergütung in das allgemeine Stromnetz eingespeist

Laut verschiedenen Akteuren am Markt ist dieses Modell auf Grund der sinkenden Einspeisevergütung nach EEG wirtschaftlich nicht mehr tragfähig.

Die Eigenstromnutzung und damit die reduzierte EEG-Umlage ist für die Wirtschaftlichkeit essentiell, Voraussetzungen hierfür sind laut §3 EEG, Nr.19:

- **Nutzer und Betreiber der PV-Anlage müssen personenidentisch sein**
- **Der Nutzer/Betreiber muss das wirtschaftliche Risiko tragen**
- **Unmittelbarer räumlicher Zusammenhang**



## PV Fahrplan

Klimaschutzteilkonzepte, von 2017-2020 wurden ca. 700 Gebäude auf theoretisches PV-Potential untersucht

Koalitionsvertrag (2019): Bremen soll eine „Vorreiterrolle beim Klimaschutz“ spielen und „alle geeigneten öffentlichen Dächer mit Photovoltaikanlagen ausrüsten [wird], wo dies wirtschaftlich rentabel ist“

HaFa Mai 2020: Novellierung der Baustandards Bremen:

### Absatz 5.5.2 Eigenstromversorgungsanlagen

„Neue Gebäude mit verschattungsarmen Dachflächen sind mit PV-Anlagen zum vorrangigen Verbrauch des erzeugten Stroms direkt in den jeweiligen Liegenschaften auszustatten...“

Dringlichkeitsantrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, DIE LINKE und der SPD vom 4.6.2020 **Bremen und Bremerhaven zu Solar Cities machen**



## PV Fahrplan

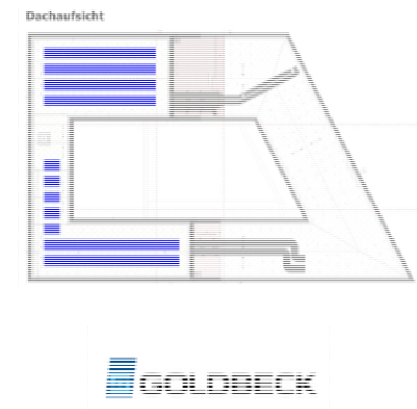
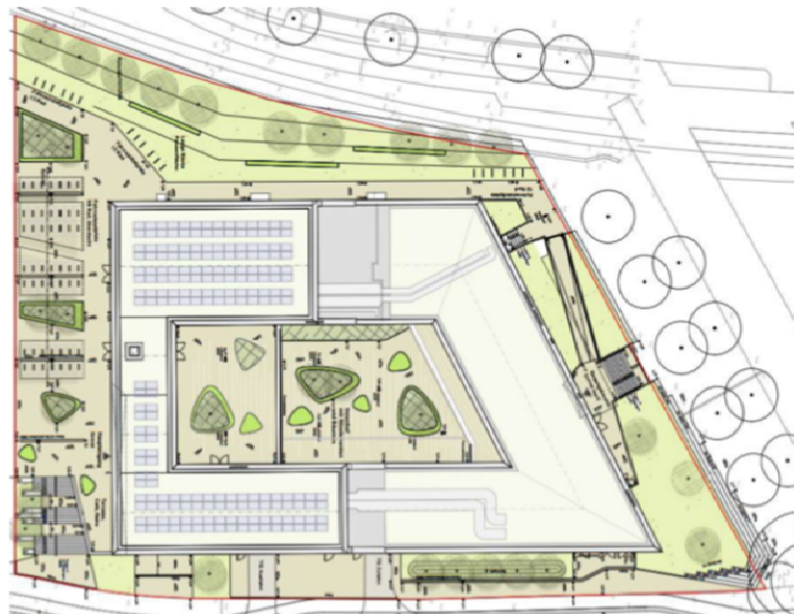
Für die Gebäude des SVIT organisiert Immobilien Bremen als Eigentümervertreterin den Bau und Betrieb von PV-Anlagen, wobei wir hier drei Bereiche im Focus haben:

- Neubauten
- Gesamt- oder Dachsanierungen von Bestandsgebäuden
- Dächer, deren Zustand noch eine Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren bis zur erforderlichen Sanierung erwarten lässt

# PV im Neubau

Beispiel Berufsschule Großhandel, Außenhandel und Verkehr

**Lageplan**



## Geplante PV-Anlage

30 kWp, produziert ca. 27.000 kWh/a

ca. 19.000 kWh/a als Eigenstromverbrauch

BGF des Gebäudes 7900 m<sup>2</sup>



## PV im Neubau

- Bei allen neu geplanten Gebäuden ab Mai 2020 wird die Versorgung durch Eigenstrom mit PV vorgesehen und in die Planungen aufgenommen
- Es wird trotzdem Gebäude ohne PV geben, wenn die äußeren Umstände dies nicht zulassen (Verschattung)
- Bei bereits geplanten, aber noch nicht ausgeführten Neubauten wird die Errichtung von PV-Anlagen überprüft, es werden aber auch noch Neubauten ohne PV-Anlage entstehen
- es werden ab 2022 fortlaufend PV-Anlagen errichtet





## PV im Bestand

### Bei Sanierungen

Grundsätzlich wird ab jetzt bei Sanierungen von Bestandsgebäuden geprüft, ob Dächer hinsichtlich der Statik und der möglichen Integration ins Bestandsgebäude geeignet sind, z.B. Alwin-Lonke

### **Dächer, deren Zustand noch eine Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren erwarten lässt**

Systematische Auswertung der Klimaschutzteilkonzepte (2017-2020) in Verbindung mit unseren ZuBau-Daten



## PV im Bestand

Für jedes identifizierte Dach muss eine detaillierte PV-Planung erfolgen:

- Dachbeschaffenheit und Statik
- Integration in die Elektroinstallationen der Gebäude
- Umsetzung des Anschlusses an das öffentliche Netz sowie die erforderliche Abstimmung mit dem Netzbetreiber auch zum Messstellenbetrieb
- Blitzschutz
- Gebäudeversicherung
  
- Berücksichtigung des Kita- und Schulausbauprogramms



**SolarCity-Strategie**

**Ortsamt Huchting**



## Zusammenfassung

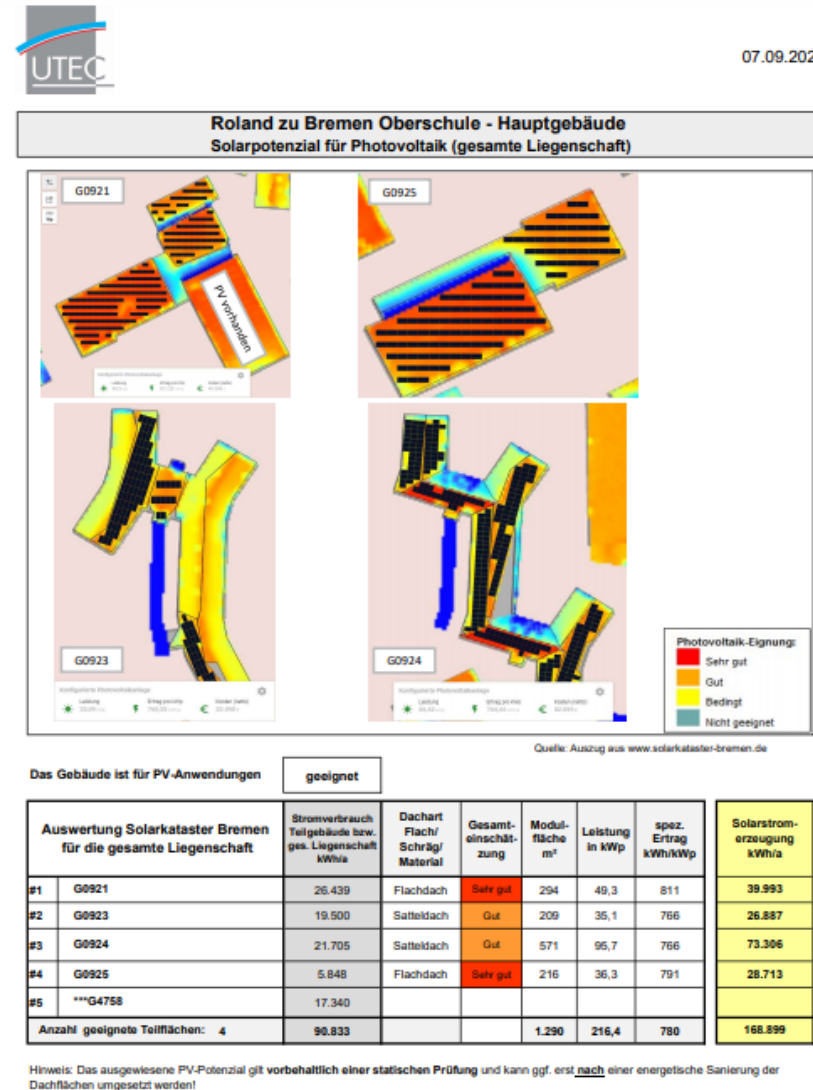
- Gebäude im SVIT Anzahl: 102
- Gebäude größer als 250 m<sup>2</sup> – Anzahl: 54
- Gebäude im SVIT Dachfläche: ca. 50.000 m<sup>2</sup>
- Gebäude größer als 250 m<sup>2</sup> Dachfläche: ca. 45.000 m<sup>2</sup>
- Untersuchte Gebäude in den Klimaschutzteilkonzepten (KSTK): 36
- Theoretisches PV-Potential aus den KSTK: 1176 kWp aus 27 Gebäuden

# PV Bestand

Klimaschutzteilkonzept  
Roland zu Bremen

## Basis Solarkataster Bremen

Es werden sowohl die  
Verschattung durch Bäume als  
auch Sperrbereiche  
von Dachfenstern, Aufbauten  
etc. herausgerechnet

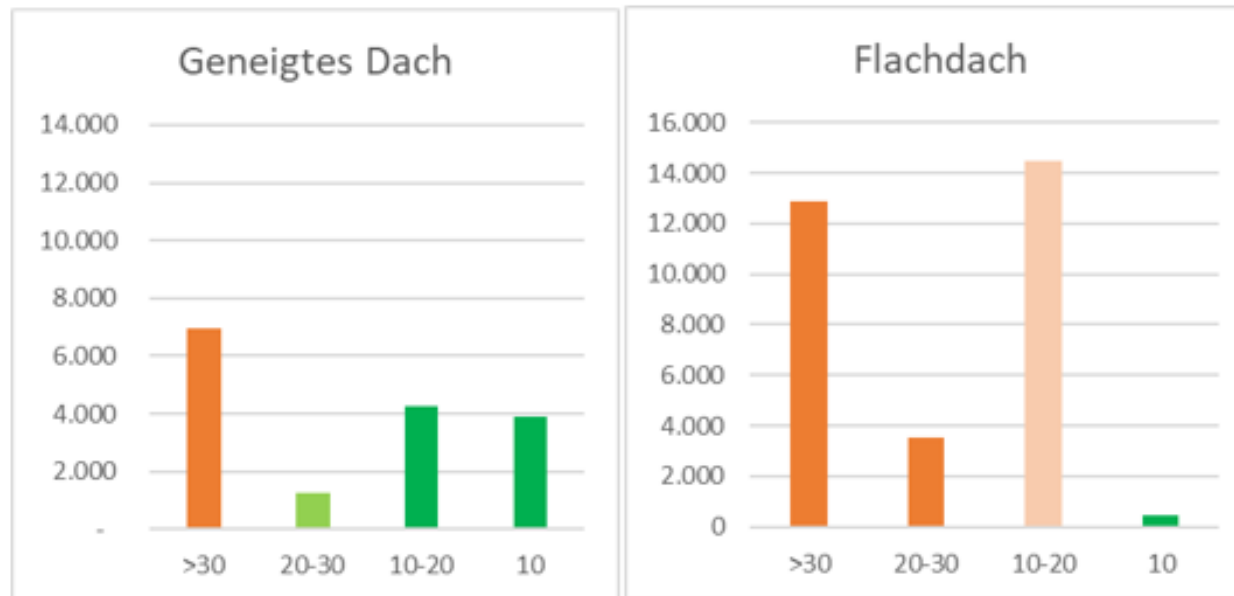




# Gebäude im Bereich des Ortsamts Huchting

## Zusammenfassung

Dachbeschaffenheit Auswertung Sanierungsjahr & Dachfläche in m2



■ Nicht geeignet ■ eher nicht geeignet ■ ggf. geeignet ■ geeignet



# Gebäude im Bereich des Ortsamts Huchting

## Zusammenfassung

G-Code	Liegenschaft	Adresse	Bemerkung
G0921 G0923 G0924	Roland zu Bremen Oberschule	Flämische Straße	Die LS verfügt bereits über eine PV-Anlage, allerdings als Netzeinspeisung
G0819 G0821	Grundschule Delfter Str	Delfter Str.	Die GS ist am gleichen Netzeinspeisepunkt wie die Wilhem-Wagenfeld-Schule und das Alexander-von-Humbold-Gymnasium
G0931	Ortsamt Huchting	Franz-Löbert-Platz 1	Das Dach ist als Tonnendach mit Kalzip ausgebildet
G6079	BUS Huchting	Amersfoorter Straße	Neubau, viele Drittverbraucher

Mit den Erfahrungen aus der Realisierung von Anlagen und der Entwicklungen der Bauprogramme wird diese Zusammenfassung fortgeschrieben und angepasst.



## Ausblick

Die Nachrüstung von PV-Anlagen auf geeigneten Dächer soll ab Ende 2021 erfolgen, Mittel stehen aus dem Handlungsfeld Klimaschutz sowie zusätzlichen Haushaltsmitteln für die Umsetzung der KSTK zur Verfügung

Der Ausbau von PV ist abhängig von der Bereitstellung von Mitteln für die Investitionen insbesondere im Bereich der Gebäudesanierung.

Engpässe können in folgenden Punkten bestehen:

- Personalressourcen für die Projektsteuerung
- Kapazitäten zu beauftragender externe Planer (Ingenieure für Hochbau, Statik und TGA)
- Kapazitäten der ausführenden Firmen





**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**



## **Rückfragen gerne an**

Annika Bruck  
Strategie und Steuerung  
0421 361 898 21  
[annika.bruck@immobilien.bremen.de](mailto:annika.bruck@immobilien.bremen.de)