

Vorlage für die Sitzung des Senats am 01.09.2026

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

(Bearbeitungsstand: 16.06.2026)

A. Problem

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

Für das Plangebiet besteht der mit Bekanntmachung vom 21.12.2018 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan (BP) 2474. Die damaligen Planungsziele für den Bebauungsplan 2474 wurden unter anderem in enger Abstimmung mit dem Beirat Huchting entwickelt. Sie umfassten die Bewahrung der städtebaulichen Qualitäten im Gebiet, die gezielte Lenkung der Entwicklung entlang der Kirchhuchtinger Landstraße sowie die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für einen Schulerweiterungsbau. Der Bebauungsplan 2474 wurde angegriffen. Ein planbetroffener Eigentümer hat ein Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Bremen angestrengt, welches noch anhängig ist und für die Dauer der Aufstellung des Planverfahrens BP 2538 ruht – das haben beide Prozessparteien, betroffener Eigentümer/Antragsteller und Stadtgemeinde Bremen/Antragsgegnerin, vereinbart. Der streitbefangene BP 2474, der durch diesen BP 2538 geändert werden soll, hat die private Eigentumsfläche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, um dort die Erweiterung der bestehenden Grundschule möglich zu machen. Hierbei handelt es sich um das Grundstück des Alten Dorfkrugs.

Die Erweiterung der Schule auf das Grundstück des Alten Dorfkrugs ist nach Mitteilung des Senators für Kinder und Bildung (SKB) nicht mehr erforderlich, da an anderer Stelle ein Neubau erfolgt ist. Das bisherige Schulgebäude wird durch das Regionale Beratungs- und Unterstützungszentrum Süd dauerhaft genutzt. Zwischenzeitlich gab es zwar 2025 Gespräche mit der Eigentümerin zur Anpachtung der Fläche, um einen temporäreren Bedarf der Bildungsbehörde für Containerlösungen auf dem Grundstück abzubilden. Dieser Ansatz wird seitens der Bildungsbehörde nicht mehr verfolgt.

Daher ist die vorliegende Aufhebungs- und Änderungsbebauungsplanung gerechtfertigt: Der vorliegende BP 2538 sollte mit dem Planaufstellungsbeschluss vom 22.04.2021 die festgeschriebene Nutzung „Gemeinbedarf Schule“ aufheben und ein Mischgebiet, das Wohnnutzung und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in ein ausgewogenes Verhältnis setzt, unter Ausschluss bestimmter Nutzungsarten festsetzen. Gleichzeitig sollten auf der bisherigen Gemeinbedarfsfläche „Schule“ andere in einem Mischgebiet allgemein zulässige soziale und behördliche Einrichtungen planerisch ermöglicht werden.

Die vorliegende Planung mit der Festsetzung eines Mischgebiets eröffnet dem planbetroffenen Eigentümer, der den Rechtsstreit ausgelöst hat, mehr Nutzungsmöglichkeiten. Es ist davon auszugehen, dass mit diesem Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Errichtung von ca. zehn Wohneinheiten geschaffen werden; die derzeitige Auslöseschwelle für die Sozialwohnungsquote wird damit nicht erreicht.

B. Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Zum Planinhalt:

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und die Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach BauGB:

Es wird auf den anliegenden Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung verwiesen.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

Finanzielle Auswirkungen

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht verbunden. Für die Stadtgemeinde Bremen fallen keine Erschließungskosten an, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist.

Sollten Kosten aufgrund der Kampfmittelsuche entstehen, sind diese von den jeweiligen Eigentümer:innen des Grundstückes zu übernehmen. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Wie bereits im rechtsverbindlichen BP 2474, wird auch mit diesem Bebauungsplan die derzeit private Platzfläche als öffentliche Fläche festgesetzt. Hieraus ergibt sich ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB, das zum gegebenen Zeitpunkt ausgeübt

werden kann, vorbehaltlich der sodann vorhandenen Haushaltsmittel und der Bedarfe. Für den Ankauf und die Finanzierung der Flächen zur Verbreiterung des Fuß- bzw. Radwegs gilt dies entsprechend.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Genderprüfung

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

Klimacheck

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage führen voraussichtlich zu einer Zunahme der Treibhausgasemissionen um bis zu 50 t CO₂e jährlich und haben daher negative Auswirkungen auf den Klimaschutz. Der Klimacheck stellt die klimatischen Auswirkungen der Beschlüsse dieser Senatsvorlage zusammengefasst und schematisch dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die einzelnen Umweltbelange mit den entsprechenden Wirkungsfeldern, soweit sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, betrachtet und bewertet. Für das Plangebiet bestand schon vor Planaufstellung Baurecht.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans zielen darauf ab, dass das neue Planungsrecht auch eine Verbesserung der klimatischen Auswirkungen im Vergleich zum bislang bestehenden Planungsrecht erreicht.

E. Beteiligung/ Abstimmung

Das Ortsamt Huchting wurde laufend über den Stand der Planungen informiert und bei den erfolgten Trägerbeteiligungen berücksichtigt.

Dem Ortsamt Huchting wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2538 (Bearbeitungsstand: 16.06.2026) sind die folgenden Senatsressorts im Rahmen des § 4 Abs. 2 und des § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt worden (Stand: 05.11.2025):

Der Senator für Inneres und Sport

Der Senator für Kinder und Bildung

Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft

Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration
Die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz
Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation
Der Senator für Finanzen
Der Senator für Kultur

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat den Bericht zum Bebauungsplan 2538 (Bearbeitungsstand: 16.06.2026) am 13.08.2026 mit folgendem Abstimmungsergebnis beschlossen:
Zustimmung bei Enthaltung der Fraktion der FDP-

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Nach Beschlussfassung im Senat Bekanntgabe über die Senatsinformation.
Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches hat die Stadtbürgerschaft u. a. über die Bauleitplan- und sonstigen Satzungsverfahren abschließend zu entscheiden. Der Beschluss des Bebauungsplanes 2538 (Bearbeitungsstand: 16.06.2026) durch die Stadtbürgerschaft ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen bekannt zu machen.
Gegen eine zusätzliche Veröffentlichung der Senatsvorlage über das zentrale elektronische Informationsregister bestehen keine Bedenken

G. Beschluss

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2538 für ein Gebiet in Bremen- Huchting, zwischen Kirchhuchtinger Landstraße, südwestlich St. Georgs Kirche und Alter Dorfweg (Bearbeitungsstand: 16.06.2026) zu beschließen.