

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2441
zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans 8
für ein Gebiet in Bremen – Huchting
zwischen Varreler Bäke und Brokhuchtinger Fleet, nördlich der Eisenbahnstrecke
Bremen-Oldenburg
(Bearbeitungsstand 06.12.2012)

Planaufstellungsbeschluss

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das ca. 39 ha große Plangebiet besteht aus den zwei Teilbereichen A und B. Teil A umfasst Wiesen und Ackerflächen, die von Gräben durchzogen werden. An der Brokhuchtinger Landstraße befinden sich Hofstellen, die auf Wurten liegen und von altem Baumbestand umgeben sind; hinzu kommen einige Einfamilienhäuser. Teil B des Plangebiets besteht aus einem Wasserrandgraben, der sich von der Varreler Bäke bis zum Graben am Ortskampsweg erstreckt.

Planbereich A:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 8 (Wohnbebauung Brokhuchting), rechtsverbindlich seit dem 4. März 2003, setzt für den Planbereich A ein Wohngebiet fest, in dem rund 400 Einfamilienhäuser errichtet werden sollten. Dieses Planungsziel basierte auf der damaligen Konzeption der Stadt Bremen, im Rahmen des Schwerpunktprogramms „Bremer bauen in Bremen“ vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Grundstücksmarkt anzubieten. Daher sollten schwerpunktmäßig größere Baugebiete ausgewiesen werden, die zügig bebaut werden können. Es wurde für erforderlich gehalten, dass entsprechende Flächenpotenziale im Huchtinger Bereich in Brokhuchting zur Verfügung stehen sollten.

Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden allerdings keine Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Aus diesem Sachverhalt kann geschlossen werden, dass an dieser Stelle Wohnraum nicht nachgefragt wird. Auch in der Woh-

nungsbaukonzeption der Stadt Bremen von 2010¹ ist der Standort Brokhuchting nicht mehr aufgeführt. Insbesondere entspricht das Baugebiet nicht dem Leitbild der Stadtentwicklung, mit dem sich Bremen ausdrücklich für einen Vorrang der Innenentwicklung entschieden hat. Ziel ist die nachhaltige Quartiers- und Stadtentwicklung, verbunden mit hohen Erholungs- und Umweltqualitäten. Demgegenüber stellte die Planung Wohnbebauung Brokhuchting eine Stadterweiterung auf bisher unbebauten Außenbereichsflächen dar.

Planbereich B:

Für den Planbereich B setzt der Vorhaben- und Erschließungsplan einen etwa 20 m breiten Wassergraben fest, der das Betreten der nördlich angrenzenden Schutzgebiete (Naturschutzgebiet „Ochtumniederung bei Brokhuchting“ verhindern soll.

Zur Umsetzung der Planung war ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich. Dazu hatte die Vorhabenträgerin im Februar 2001 beantragt, den Plan für „die Herstellung, Beseitigung und Umgestaltung von Gewässern sowie für den Bau eines Deiches im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet Brokhuchting“ festzustellen. Der Planfeststellungsbeschluss wurde allerdings erst im Dezember 2006 rechtskräftig.

Aus folgenden Gründen traten Zeitverzögerungen ein:

Gegen den im März 2003 erteilten wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschluss legte der GNUU im April 2003 vor dem Verwaltungsgericht Bremen das Rechtsmittel der naturschutzrechtlichen Verbandsklage ein. In einem außergerichtlichen Vergleich hat sich die Vorhabenträgerin, die Projektgesellschaft Ochtumpark mbH & Co. KG (POG), verpflichtet, ein Änderungsverfahren zur wasserrechtlichen Planfeststellung bei der zuständigen Bremischen Landes-Wasserbehörde zu beantragen. Der geänderte wasserrechtliche Planfeststellungsbeschluss wurde daher erst im Dezember 2006 rechtskräftig. Dieser tritt außer Kraft, wenn mit der Durchführung nicht innerhalb von 5 Jahren nach Eintritt der Unanfechtbarkeit begonnen wurde. Tatsächlich fanden in diesem Zeitraum keine wasserbaulichen Maßnahmen statt, die einen Baubeginn markieren.

Im Durchführungsvertrag vom Dezember 2002 hat sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, spätestens 24 Monate nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der wasserrechtliche Planfeststellungsbeschluss in Kraft getreten sind, mit dem Vorhaben zu beginnen und es in mehreren Bauabschnitten innerhalb von 9 Jahren ab Beginn fertig zu stellen. Es hätte spätestens im Dezember 2008 ein Baubeginn erfolgen müssen. Erst im November 2012 hat die Vorhabenträgerin beim Amt für Straßen und Verkehr einen Antrag auf Erschließung gestellt. Dieser soll aufgrund der o.g. veränderten Zielsetzungen zur Wohnungsbaukonzeption abgelehnt werden. Somit hat es die Vorhabenträgerin versäumt, die vereinbarten Fristen des Durchführungsvertrages einzuhalten. In diesem Fall soll die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) den Vorhaben- und Erschließungsplan aufheben.

B) Lösung

Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans 8 nach dem Baugesetzbuch.

¹ Die Wohnungsbaukonzeption, Leitbild der Stadtentwicklung 2020, Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Niedervielandes und ist Teil der Bremer Wesermarsch. Es befindet sich im Ortsteil Huchting nördlich der Eisenbahnstrecke Bremen-Oldenburg, beiderseits der Brokhuchtinger Landstraße. Im Osten wird es durch das Brokhuchtinger Fleet und im Westen durch die Varreler Bäke begrenzt.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Planbereich A setzt reines und allgemeines Wohngebiet (WR und WA) sowie im Bereich der Brokhuchtinger Landstraße Mischgebiet fest. Darüber hinaus werden u.a. Straßenverkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Der Planbereich B setzt Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen sowie ein Schöpfwerk und eine Straßenverkehrsfläche fest.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Planbereich A Wohnbau- und gemischte Bauflächen sowie Grünflächen und für den Planbereich B Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet soll in seiner bisherigen Funktion und Gestalt als Offenlandbiotop erhalten bleiben. Auf eine Wohnbebauung nördlich der Bahnstrecke Bremen - Oldenburg soll verzichtet werden. Leitbild der Stadtentwicklung in Bremen ist die Belebung und Verdichtung der vorhandenen Stadtquartiere, verbunden mit hohen Erholungs- und Umweltqualitäten.

Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans 8 sollen dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Nach Aufhebung des Plans wäre ein Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) zu bewerten.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren entsprechend der o.g. Ziele geändert werden.

4. Umweltbelange

Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans werden die Flächen im Plangebiet als Außenbereich eingestuft. Das heute vorhandene Offenlandbiotop bleibt erhalten. Umweltbelange sind nicht betroffen.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

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

Die Vorhabenträgerin hat es unterlassen, innerhalb der im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan vereinbarten Fristen mit der Realisierung des Vorhabens zu beginnen. Für diesen Fall sieht § 12 Abs. 6 Baugesetzbuch die entschädigungslose Aufhebung des Bebauungsplanes vor. Ob die Vorhabenträgerin diese Position Bremens bestreitet und weiterhin behauptet, sie habe doch mit Baumaßnahmen begonnen, muss im weiteren Aufhebungsverfahren geklärt werden.

2. Genderprüfung

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

D) Abstimmungen

Die allgemeinen Planungsziele und –zwecke wurden mit dem Beirat Huchting im Rahmen einer öffentlichen Beiratssitzung am 22. Januar 2013 erörtert. Der Beirat Huchting begrüßt die Planungsabsichten und stimmt dem Verfahren zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans 8 (Bebauungsplanentwurf 2441) zu.

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

II. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Varreler Bäke und Brokhuchtinger Fleet, nördlich der Eisenbahnstrecke Bremen - Oldenburg ein Bebauungsplan (Aufhebungsplan) aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“

Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplanentwurf 2441 (Bearbeitungsstand: 06.12.2012)