

Bremen, 9. Dezember 2015

Telefon: 361-6481 (Herr König)
361-89428 (Herr Eickhoff)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Land-
wirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/78 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

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

Bebauungsplan 2476

**für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee,
Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für Teil-
flächen des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1917
(Bearbeitungsstand: 27.11.2015)**

- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und
Landwirtschaft**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet umfasst mit ca. 11,5 ha einen nördlichen Teilbereich des Bebauungs-
planes 1917 (rechtsverbindlich seit dem 16.09.1996), zwischen Hanna-Kunath-Straße,
Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm. Er ist Teil der Airport-Stadt,
die als Büro- und Dienstleistungsstandort am Bremer Flughafen liegt.

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet eine leerstehende Büroimmobilie im Gewerbegebiet
Airport-Stadt als Flüchtlingsunterkunft umzunutzen.

Die deutlich gestiegene Zahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden führt auch in
Bremen dazu, dass bereits bestehende Standorte zu deren übergangsweisen Unter-
bringung nicht ausreichen, und dringend zusätzliche Standorte durch Umnutzung be-
stehender Gebäude entwickelt werden müssen.

Das geltende Planungsrecht schließt Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
aus - mit der Folge, dass die Flüchtlingsunterkunft nicht genehmigungsfähig wäre.

Zur Genehmigung des Vorhabens ist deshalb die Änderung des Bebauungsplanes 1917 erforderlich. Der Bebauungsplan 2476 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mögliche Unterbringung der Flüchtlinge und Asylsuchenden im Plangebiet.

Die angestrebte Änderung sieht zur Umsetzung weiterer städtebaulicher Ziele vor, dass auch Anlagen, die sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, ausnahmsweise zulässig sind. Damit wird dem im Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 (GEP) formulierten Ziel, eine urbane und vielfältige Nutzungsmischung in Dienstleistungsstandorten wie der Airport-Stadt zu schaffen, Rechnung getragen.

Im Übrigen bleibt das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt; Wohnnutzungen sind auch weiterhin gemäß § 8 BauNVO ausgeschlossen.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit der Maßgabe, zukünftig Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke auf den im Plangebiet liegenden Gewerbeflächen ausnahmsweise zuzulassen.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Entschädigungspflichten gemäß § 42 BauGB für die Stadtgemeinde Bremen könnten sich nur ergeben, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Die Nutzungsmöglichkeiten werden erweitert und daher wird keine Grundlage für eine Entschädigungspflicht geschaffen. Dies gilt auch für die Änderung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Hinblick auf Nachbargrundstücke. Entschädigungsrelevante Beeinträchtigungen der Nutzungen von Nachbargrundstücken sind nicht ersichtlich.

2. Genderprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Aufgrund der Planungsziele werden keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen. Die Schaffung der Grundlage für die übergangsweise Unterbringung der Flüchtlinge und Asylbegehrenden sowie sonstige Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

D) Abstimmungen

Der Bebauungsplanentwurf ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden. Der Beirat Neustadt erhebt gegen den Planentwurf keine Einwände.

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschlag

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2476 für ein Gebiet in Bremen – Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1917 (Bearbeitungsstand: 27.11.2015).“

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum Bebauungsplan 2476 (Bearbeitungsstand: 27.11.2015)
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Entwurf des Bebauungsplanes 2476 (Bearbeitungsstand: 27.11.2015)
- Zusammenfassende Erklärung

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Bebauungsplan 2476

für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1917 (Bearbeitungsstand: 27.11.2015)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2476 (Bearbeitungsstand: 27.11.2015) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 10. September 2015 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 16. September 2015 öffentlich bekanntgemacht worden.

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

Zum Bebauungsplan 2476 ist am 2. September 2015 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft 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 2476 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Neustadt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2476 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 10. September 2015 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes 2476 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 28. September 2015 bis 28. Oktober 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

Zum Bebauungsplanentwurf 2476 ist darüber hinaus im Rahmen der öffentlichen Auslegung am 28. September 2015 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine weitere Bürgerinformation durchgeführt worden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

5.1 **Die Handelskammer Bremen • Haus Schütting • Am Markt 13 in 28195 Bremen hat mit Schreiben vom 28. Oktober 2015 Folgendes mitgeteilt:**

„

die Handelskammer Bremen erkennt ausdrücklich die große Herausforderung an, die die Aufnahme von Flüchtlingen und Asylsuchenden darstellt - und zwar für alle: für den Bund, die Länder und die Kommunen, für die Bürger und auch die Wirtschaft. Alle müssen jeweils ihrer Verantwortung gerecht werden und für eine Willkommenskultur sorgen. Es gilt, die Flüchtlinge und Asylsuchenden nicht nur „unterzubringen“, sondern in die Gesellschaft zu integrieren - unabhängig von der Dauer ihres Aufenthalts in Deutschland. Zu den vordringlichsten Aufgaben gehört dabei die möglichst schnelle Unterbringung in vorhandene Wohnungen an integrierten Standorten. Bei der Bewältigung dieser Herausforderung sehen wir die Städtebau- bzw. Wohnbauförderung als erstes Mittel der Wahl.

Eine wirkliche Integration kann jedoch nur gelingen, wenn die Betroffenen auch in das Erwerbsleben eingebunden werden. Die Sicherung und Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen am Wirtschaftsstandort Bremen muss daher ein gleichrangiges Politikziel bleiben.

Die Handelskammer lehnt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ab. Wir erkennen keine zwingende Planungsveranlassung, da die im Raum stehende Nutzung der Büroimmobilie Otto-Lilienthal-Straße 21 auch ohne diesen neuen Bebauungsplan erreicht werden könnte. So könnte auch der Weg beschritten werden, den vorhandenen Bebauungsplan 1917_1 um den Passus "Anlagen für soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulässig" zu ergänzen. Alternativ kommen auch ein Dispens sowie ein auf Basis des existierenden Planes 1917_1 entwickelter isolierter Vorhabenbezogener Bebauungsplan in Betracht. In anderen Teilen der Airport-Stadt wurde zuletzt mehrfach so verfahren. Die Handelskammer hält es für vollkommen überzogen, jetzt einen vollkommen neuen Bebauungsplan über das gesamte Plangebiet zu legen. Jegliche Änderung sollte sich auf das vorgenannte Grundstück beschränken und den sonstigen Gebietscharakter nicht weiter tangieren.

Darüber hinaus halten wir das Planvorhaben für unverhältnismäßig. Es ist nach unserer Überzeugung schwer mit dem von Senat und Bürgerschaft beschlossenen Gewerbeflächenentwicklungsprogramm vereinbar, das der Airport-Stadt eine ganz andere Funktion im Kontext städtischer Entwicklung beimisst. Zudem steht der Planentwurf im Kontrast zum erklärten Ziel der neuen Landesregierung, für ein Wachstum an Beschäftigung und Wirtschaftskraft sorgen zu wollen. Letztlich führt kein Weg an der Feststellung vorbei, dass mehrere Flüchtlingsunterkünfte - insbesondere in diesem prominenten und mit Wachstumschancen behafteten Dienstleistungs- und Gewerbegebiet - deutlich adress- und damit standortschädigend wirken würden. Wir erkennen die konkrete Gefahr, dass Unternehmen die Airport-Stadt meiden bzw. verlassen würden und somit Arbeitsplätze wegfallen könnten.

Angesichts der enormen Zahl von Flüchtlingen muss selbstverständlich auch geprüft werden, ob der eine oder andere Gewerbestandort für die Unterbringung von Flüchtlingen geeignet ist. Diese Prüfung sollte ergebnisoffen erfolgen. Maßstab hierbei ist die Baurechtsnovelle vom 20. November 2014, nach der Unterkünfte für Asylbegehrende und Flüchtlinge in Gewerbegebieten zulässig sind, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können und das Ergebnis der erforderlichen Einzelfall-Abwägung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus sehr guten Gründen wurde beim noch geltenden Bebauungsplan 1917_1 auf Anlagen für soziale Zwecke bewusst verzichtet. In der Planbegründung heißt es demnach: "Die Grundlage für die Planungen bildet das Strukturprogramm Flughafen 2000. Es beinhaltet die Neuordnung der Infrastruktur und die Entwicklung eines flughafenorientierten Gewerbestandes für wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensive Betriebe." Das Trennungsgebot verbietet demnach bislang eine Wohn- oder wohnähnliche Nutzung. Es ist daher selbst im Fall einer rechtskräftigen Planänderung streng zu prüfen, ob die im Raum stehende Flüchtlingsunterkunft mit den anderen zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet verträglich ist. Dies ist regelmäßig nicht der Fall, wenn beispielsweise Lärmkonflikte zu erwarten sind. Bei einem Standort im Nahbereich eines internationalen Verkehrsflughafens, gelegen an der Hauptzufahrt zum Terminal und vis-a-vis der aufgeständerten Autobahn A 281 sowie in Nachbarschaft zum Briefzentrum der Deutschen Post, das Tag und Nacht von schweren LKW angefahren wird, bestehen u. E. Zweifel, ob hier eine Unterbringung tatsächlich noch zumutbar und konfliktfrei wäre.

Im gleichen Zuge stellt sich uns die Frage, welche Integrationsleistung für Flüchtlinge denn die Airport-Stadt angesichts der kaum vorhandenen sozialen Infrastruktur erbringen kann. Diese Frage ist aus unserer Sicht nicht befriedigend beantwortet bzw. geklärt.

Das Echo aus zwei Anliegerversammlungen aufgreifend, wirbt die Handelskammer noch einmal eindringlich für eine so genannte „Briefmarkenlösung“, in der es einzig um die Umsetzung des Umnutzungsvorhabens in der Otto-Lilienthal-Straße 21 geht. Diesem pragmatischen Ansatz würden sich weder die Handelskammer noch die Unternehmen im Plangebiet entgegenstellen.

Wir bitten Sie, das gewählte Verfahren kritisch zu hinterfragen und unsere Anmerkungen im weiteren Planverlauf umfänglich zu berücksichtigen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die allgemeinen Ausführungen zur Notwendigkeit und zu den Anforderungen der Flüchtlingsthematik werden begrüßt. Der Bebauungsplan soll neben anderen Planungszielen die Voraussetzungen schaffen, dass die Stadtgemeinde im Plangebiet ausnahmsweise Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende zulassen kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Umsetzung des Planungsziels, Ansiedlungsmöglichkeiten von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im Ausnahmefall zu schaffen, erforderlich. Der Vorschlag der Handelskammer für eine Ergänzung des vorhandenen Bebauungsplanes verkennt die Tatsache, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1917 durch den Bebauungsplan 2476 nur in einem spezifischen Punkt modifiziert werden und ansonsten unverändert weiter gelten. Ein Dispens von der Festsetzungen des Bebauungsplanes 1917 kommt nicht in Frage, da die Grundzüge der Planung bei einer Befreiung nach geltendem Planungsrecht berührt wären. Dies wäre bei Zulassung einer sozialen oder gesundheitlichen Anlage sowie auch einer Flüchtlingsunterkunft derzeit der Fall. Auch die mit der Änderung des BauGB im Oktober 2015 verbundene erweiterte Befreiungsmöglichkeit nach § 246 Abs. 12 BauGB ist nicht geeignet, die verfolgten Planungsziele umfassend zu erreichen, zumal eine Flüchtlingsunterbringung in diesem Fall auf nur drei Jahre beschränkt wäre. Eine Befreiung vom Bebauungsplan 1917 wäre wohl ermessensfehlerhaft, da die Bürgerschaft ihren Willen durch Beschluss des Bebauungsplans 1917 deutlich bekannt hat. Über diesen Willen der Bürgerschaft darf sich die Verwaltung nicht durch Erteilung einer Befreiung hinwegsetzen. Vielmehr kann nur die Bürgerschaft selbst die von ihr gesetzten Vorgaben ändern, und zwar durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Anlagen betrifft nicht nur das Grundstück, das Anlass des aktuellen Bebauungsplanverfahrens ist. Insgesamt sollen soziale oder gesundheitliche Einrichtungen (z.B. Facharztzentrum, Kindertagesstätte oder Station eines ambulanten Pflegedienstes) im Einzelfall innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes zugelassen werden können. In dem Zuge wären auch Genehmigungen für Aufnahmeeinrichtungen oder Unterkünfte für Flüchtlinge erteilbar. Auch wenn derzeit nicht absehbar ist, dass ein weiteres Grundstück als Unterkunft für Flüchtlinge im Bebauungsplangebiet angeboten wird, ermöglicht der Einbezug des gesamten Geltungsbereiches hierfür Handlungsoptionen, die aufgrund der nur ungenau prognostizierbaren Flüchtlingszahlen eröffnet werden sollen. Die Planungsziele erfordern einen weitergehenden räumlichen Geltungsbereich der Planung, um im Bedarfsfall schneller reagieren zu können. Gleichwohl bleibt die Änderung auf einen bestimmten Teil der Airport-Stadt beschränkt.

Die Ermöglichung einer Ausnahme stellt keine Unverhältnismäßigkeit dar, zumal die BauNVO diese Ausnahmen für Gewerbegebiete standardmäßig vorsieht. Die Vermutung einer relevanten adress- und standortschädigenden Wirkung von Flüchtlingsunterkünften wird angesichts der Erfahrungen in Bremen nicht geteilt. Flüchtlingsunterkünfte sind bereits an vielen Gewerbestandorten in Bremen vorhanden, ohne dass es zu den befürchteten Wirkungen kommt. Durch eine Zulässigkeit nur im Ausnahmefalle ist bereits vorgesorgt, dass nur wenige konkrete Einrichtungen im gesamten Plangebiet in Frage kommen. Die Airport-Stadt hat auch keine Sonderrolle im Stadtgebiet. Auch an anderen Wirtschaftsstandorten, z.B. dem Technologiepark, der Überseestadt oder dem Büropark Oberneuland bestehen Möglichkeiten zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften, die vielfach bereits genutzt wurden.

Das Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 (GEP) beschreibt die Leitlinien der zukünftigen Gewerbeentwicklung und benennt konkrete Handlungsschwer-

punkte. Für die Dienstleistungsstandorte wie z.B. Airport-Stadt Mitte, der Überseestadt oder dem Technologiepark Bremen formuliert das GEP als Zielsetzung eine urbane und vielfältige Nutzungsmischung. Nach dem Flächennutzungsplan soll in der weiteren Entwicklung der hochwertigen Dienstleistungsstandorte wie der Airport-Stadt Mitte geprüft werden, inwieweit durch Integration von Wohnen, von Freizeit-, Kultur- und Naherholungsangeboten sowie angemessenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen eine Aufwertung und weitergehende Qualifizierung der jeweiligen Standorte erreicht werden kann. Der Bebauungsplan 2476 trägt durch eine mögliche Anreicherung von sozialen und gesundheitlichen Nutzungen zu den im GEP und FNP formulierten Zielvorstellungen bei.

Die geplante Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen im Ausnahmefall führt nicht zu einer Einschränkung des Wirtschaftsstandortes Airport-Stadt. Es ist nicht beabsichtigt, dauerhafte Wohnnutzungen, auch nicht für Flüchtlinge, zuzulassen. Ausnahmsweise wären nur Unterkünfte oder Einrichtungen zu genehmigen, die nicht den Status eines Dauerwohnens erlangen. Bei Errichtung von Unterkünften ist deshalb Voraussetzung, dass das Nutzungskonzept gezielt auf Personengruppen ausgerichtet ist, die nicht dauerhaft am Standort untergebracht sind. Mögliche Lärmkonflikte wurden im Bebauungsplanverfahren überprüft. Im Ergebnis ist eine Unterbringung von Flüchtlingen zumutbar. Etwaige grundstücksbezogene Konflikte hinsichtlich Lärm oder angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Einzelfall können im Zuge der zulässigen Abschichtung im Baugenehmigungsverfahren behandelt werden.

Mit der vorgeschlagenen „Briefmarkenlösung“ können die Ziele der Planung nicht vollständig erreicht werden. Daher kann dieser Ansatz nicht weiterverfolgt werden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Bebauungsplanentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

5.2 **Die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH • Kontorhaus am Markt • Langenstraße 2-4 in 28195 Bremen hat mit Schreiben vom 27. Oktober 2015 Folgendes mitgeteilt:**

es wird beabsichtigt, den Bebauungsplan 2476 für einen Teil des Gewerbegebietes Airport-Stadt aufzustellen.

Dazu beziehen wir folgendermaßen Stellung:

Nach Abschluß der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen in 2014 nach 20 Jahren Bautätigkeit arbeiten in diesem Luft- und Raumfahrt orientierten Gewerbegebiet ca. 16.500 Arbeitskräfte in ca. 500 Unternehmen. Die Absicherung des hiesigen Entwicklungs- und Produktionsstandortes der AIRBUS-Group sowie zugeordneter Partner ist hierbei von zentraler Bedeutung.

Allen gesellschaftlichen Akteuren obliegt es in besonderer Weise, der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden, Geflüchteten sicheres Obdach zu bieten. Sicherlich kann sich auch die Airport-Stadt Bremen dieser Situation nicht entziehen. Diesbezüglich signalisierten uns Gewerbetreibende dort bereits Ihre Bereitschaft individuell zu unterstützen.

Vor diesem Hintergrund und nach Abwägung aller zu berücksichtigenden Interessen favorisieren wir für eine rechtliche Öffnung des B-Planes 1917_1 i.S. besonderer Wohnmöglichkeiten für Geflüchtete und weitere soziale Nutzungen eine individuelle liegenschaftsbezogene Lösung.

Einer gebietsbezogenen Änderung i.S. des B-Planes 2476 (Entwurf) können wir deshalb nicht zustimmen und schließen uns entsprechender Stellungnahmen des Handelskammer Bremen und der Interessengemeinschaft Airportstadt e.V. an.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Aussage der WFB, dass alle gesellschaftlichen Akteure bei Bereitstellung von Obdach für Geflüchtete Verantwortung tragen sowie die Bereitschaft einer individuellen Unterstützung durch Gewerbetreibenden werden ausdrücklich begrüßt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Anlagen betrifft nicht nur das Grundstück, das Anlass des aktuellen Bebauungsplanverfahrens ist. Insgesamt sollen soziale oder gesundheitliche Einrichtungen (z.B. Facharztzentrum, Kindergarten oder Station eines ambulanten Pflegedienstes) im Einzelfall innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes zugelassen werden können. In dem Zuge wären auch Genehmigungen für Aufnahmeeinrichtungen oder Unterkünfte für Flüchtlinge erteilbar. Auch wenn derzeit nicht absehbar ist, dass ein weiteres Grundstück als Unterkunft für Flüchtlinge im Bebauungsplangebiet angeboten wird, ermöglicht der Einbezug des gesamten Geltungsbereiches hierfür Handlungsoptionen, die aufgrund der nur ungenau prognostizierbaren Flüchtlingszahlen eröffnet werden sollen. Die Planungsziele erfordern einen über eine einzelne Liegenschaft hinausgehenden räumlichen Geltungsbereich der Planung.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahmen der Deputation zu den vorgenannten Anregungen der Handelskammer und der IG AirportStadt in der Anlage zum Bericht der Deputation verwiesen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Bebauungsplanentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

- 5.3 Einige Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu redaktionellen 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.

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zu diesem Bericht der Deputation aufgeführt.

7. Redaktionelle Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung

7.1 Präzisierung/Ergänzung des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung ist in der textlichen Festsetzung 3, letzter Satz das Wort „abzulehnen“ durch das Wort „unzulässig“ ersetzt und insofern sprachlich präzisiert worden. Außerdem wurde die Darstellung des Geltungsbereiches im Übersichtsplan angepasst. Darüber hinaus sind die Rechtlichen Grundlagen als Hinweise in dem Planentwurf ergänzt worden.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 27.11.2015) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

7.2 Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Infolge der Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist die Begründung neben geringfügigen redaktionellen Änderungen insbesondere unter dem Gliederungspunkt C) Planinhalt um den Anlass des Planverfahrens zur Klarstellung redaktionell ergänzt worden. Die Begründung (Bearbeitungsstand: 27.11.2015) enthält die vorgenannten Änderungen.

8. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigelegt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Koordinierungsausschuss des Beirates Neustadt hat gegen den Planentwurf keine Einwände erhoben.

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2476 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1917 (Bearbeitungsstand: 27.11.2015) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

Begründung

**Bebauungsplan 2476
für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee,
Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für
Teilflächen des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1917
(Bearbeitungsstand: 27.11.2015)**

A) Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Neuenland; seine Größe beträgt knapp 11,5 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der Planbereich befindet sich zwischen der Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm. Es ist Teil der Airport-Stadt, dem Büro- und Dienstleistungsstandort am Bremer Flughafen. Das stark durchgrünte Gewerbegebiet wird durch mehrgeschossige, straßenbegleitende Gebäude und großzügig angelegte Alleen geprägt. Freiflächen und Gebäude sind in einem guten und gepflegten Zustand. Der überwiegende Teil der Gebäude befindet sich in Nutzung. Beiderseits der Otto-Lilienthal-Straße, im Zentrum des Plangebiets, finden sich viele Dienstleister aus dem informationstechnischen und kaufmännischen Bereich. Einige der ansässigen Betriebe sind flughafenaffin ausgerichtet. Daneben finden sich im Gebiet auch ein Hotel, gastronomische Einrichtungen, Arztpraxen und ein Verwaltungsgebäude der Polizei.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt die nördliche Teilfläche als Sonderbaufläche Airport-Stadt und den südlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes 1917, rechtsverbindlich seit dem 16.09.1996. Im Bebauungsplan ist die Fläche im Wesentlichen als Gewerbegebiet festgesetzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes, Verfahrensweise

Ziel der Planung ist zunächst, dass im Plangebiet ungenutzte Büroimmobilien zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden können. Konkret steht derzeit im Plangebiet eine Immobilie, die aufgrund ihrer Architektur für die Unterbringung von Flüchtlingen geeignet ist, leer.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) im November 2014 sind die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten für die übergangsweise Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden neu geregelt, klargestellt und befristet erleichtert worden. § 246 Absatz 10 BauGB enthält einen neben § 31 Absatz 2 BauGB tretenden Sonderbefreiungstatbestand für festgesetzte und faktische Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2 BauGB). Danach kann in

Gewerbegebieten für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Belange der Unterbringung von Flüchtlingen wurden durch eine Ergänzung in § 31 Abs. 2 BauGB besonders betont. Das Ende Oktober 2015 in Kraft getretene Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz (BGBl. I S. 1722) hat die Genehmigung von Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge weiter erleichtert, ohne dass mit diesen Änderungen die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans vollumfänglich erreicht werden könnten.

Damit die Genehmigung einer Flüchtlingsunterkunft im Plangebiet zulässig ist, ist die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3 im Bebauungsplan 1917 erforderlich. Diese schließt, abweichend von den Formulierungen in § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in den Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aus.

Auf Grund der Zielsetzung des bisher geltenden Bebauungsplans 1917, die nicht grundsätzlich geändert werden soll, wird jedoch nicht das planerische Ziel verfolgt, eine allgemeine Zulässigkeit derartiger Anlagen festzusetzen. Die Entscheidung über soziale Einrichtungen muss dem jeweiligen Einzelfall gerecht werden. Das geeignete Mittel hierfür ist die Beibehaltung der prinzipiellen Zielsetzung des bisherigen Bebauungsplans, nämlich die Entwicklung eines flughafenorientierten Gewerbebestandes und die Ermöglichung einer flexiblen Entscheidung im Einzelfall. Hierfür spricht auch, dass die seit Anfang 2015 steigende Zahl der Flüchtlinge sich zu einem noch nicht bestimmbareren Zeitpunkt voraussichtlich wieder verringern wird, so dass im Verwaltungsvollzug auf geringeren Bedarf reagiert werden kann.

Das durch die vorangestellten Gründe angeschobene Planverfahren wurde zum Anlass genommen, weitere Festsetzungen auf ihren aktuellen Bezug zu überprüfen und weitere städtebauliche Ziele zu setzen.

Die angestrebte Änderung sieht deshalb vor, dass auch Anlagen, die sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, ausnahmsweise zulässig sind. Damit wird dem im Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 (GEP) formulierten Ziel, eine urbane und vielfältige Nutzungsmischung in Dienstleistungsstandorten wie der Airport-Stadt zu schaffen, Rechnung getragen.

Diese Zielsetzungen – Flexibilität im Hinblick auf die Ansiedlung von sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen – und die daraus folgenden Ausnahmefestsetzungen betreffen nicht nur das Grundstück, das Anlass des aktuellen Bebauungsplanverfahrens ist. Hieraus folgt, dass das Plangebiet nicht auf das anlassgebende Grundstück, wie in der Beteiligung zum Teil gefordert („Briefmarkenlösung“), beschränkt wird. Die Planungsziele erfordern einen weitergehenden Umgriff der Planung, die gleichwohl auf einen bestimmten Teil der Airportstadt beschränkt bleibt.

Das Plangebiet bleibt als Gewerbegebiet festgesetzt. Wohnnutzungen sind weiterhin gemäß § 8 der BauNVO ausgeschlossen. Ebenfalls bleiben Einzelhandel, KFZ-orientierte Betriebe und Speditionen sowie Anlagen, die kulturellen oder kirchlichen Zwecken dienen, ausgeschlossen.

Nach der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes kann die Nutzung von Grundstücken und Gebäuden z.B. für Flüchtlingsunterkünfte oder eine Kindertagesstätte sowie für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Einzelfall zugelassen werden. Soziale und gesundheitliche Einrichtungen sind dann ausnahmsweise zulässig.

Verfahrensweise des vorliegenden Bebauungsplans

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird nicht als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB und auch nicht als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geführt. Die Wahl des regulären Verfahrens dient auch der möglichst vollständigen Erfassung aller betroffenen Belange. Da der Inhalt des Plans eng gefasst ist, wird angesichts des Handlungsdrucks auf Grund der derzeitigen Flüchtlingszahlen das Verfahren in kurzer Zeit bei voller Wahrung der Anforderungen des herkömmlichen Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die betroffenen Belange wurden schon frühzeitig durch die Behörde ermittelt, es erfolgte sowohl eine gezielte Abfrage einzelner Belange als auch eine herkömmliche frühzeitige Beteiligung. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhobenen Bedenken gegen den zeitlichen Ablauf greifen daher nicht. Weitere Gelegenheit zu Stellungnahmen bestand im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, deren Dauer aufgrund der Wahl des herkömmlichen Bauleitplanverfahrens - anders als rechtlich denkbar - nicht verkürzt wurde, sondern innerhalb der üblichen Monatsfrist erfolgt. In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind verschiedene Stellungnahmen von privater Seite eingegangen, die eine Änderung der Festsetzungen jedoch nicht erforderlich machten.

C) Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan konkretisiert die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung neu. Alle sonstigen Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans, wie das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Baugrenzen, gelten unverändert.

Die Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes 1917 mit dem Inhalt „Im Gewerbegebiet (GE, GE¹) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes“ schließt Anlagen für soziale Zwecke in den gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplanes aus.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2476 liegenden Teile des Gewerbegebietes (GE, GE¹) wird ausschließlich die textliche Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes 1917 aufgehoben und durch zwei textliche Festsetzungen ersetzt.

Das Ziel des Bebauungsplanes 2476, soziale und gesundheitliche Anlagen ausnahmsweise zuzulassen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 gesichert. Um den Gebietscharakter und die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplanes 1917 zu bewahren, ist diese um die textliche Festsetzung Nr. 2 ergänzt. Somit sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten weiterhin unzulässig.

Der Plan 1917 verfolgt die Ziele:

- Neuordnung der Infrastruktur
- Entwicklung eines flughafenorientierten Gewerbebestandes (Gewerbegebiet Airport).

Angesiedelt werden sollten insbesondere Dienstleistungsbetriebe, die das Spektrum der am Gewerbebestandes flughafen ansässigen Betriebe erweitern und Bezug nehmen auf das Infrastrukturangebot Flughafen. Aus diesem Grund wurden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Die Begründung führt hier gewerbliche Nutzungen an, die sonst allgemein zulässig wären wie Einzelhandel, KFZ-orientierte Betriebe und Speditionen. Ebenfalls ausgeschlossen wurden aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, und gesundheitliche und soziale Zwecke, die nach der BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig sein können.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Flüchtlingsstroms besteht derzeit ein großer Handlungsdruck, baulich geeignete Immobilien als Flüchtlingsunterkünfte umzunutzen.

Der Bedarf an kurzfristigen Flüchtlingsunterkünften führt dazu, dass über 1.500 Personen bereits in Notunterkünften (Hallen, Zelten, usw.) untergebracht wurden. Das leerstehende Gebäude in der Otto-Lilienthal-Straße bietet Platz für eine Unterkunft, die in ihrer Qualität über den derzeit im Stadtgebiet eingerichteten Notunterkünften liegt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 1917 existierte weder die gesetzliche Grundlage für die Unterbringung von Flüchtlingen noch war der heutige Bedarf an Flüchtlingsunterkünften abzusehen. Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit nach bisher geltendem Planungsrecht steht im Widerspruch zum oben beschriebenen Bedarf und soll deshalb über diesen Bebauungsplan aufgehoben werden.

Unabhängig von dem Ziel, durch die Planänderung die Unterbringung der Flüchtlinge und Asylsuchenden im Plangebiet zu ermöglichen, ist davon auszugehen, dass soziale Anlagen oder gesundheitliche Einrichtungen grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf den Gebietscharakter haben.

Beispielhaft ist hier das Thema Facharztzentrum zu benennen. In den letzten Jahren zeigt sich ein deutlicher Trend zum Aufbau von Facharztzentren. Diese lassen sich oft aufgrund des durch sie induzierten Verkehrsaufkommens nicht verträglich in Wohngebieten unterbringen. Für solche Einrichtungen kann das bestehende gut erschlossene Gewerbegebiet unter Umständen der richtige Standort sein. In jedem Fall muss die Bewahrung des Gebietscharakters im Vordergrund stehen und über die Zulässigkeit im Einzelfall entschieden werden können.

Bestimmte Anlagen des Gesundheitswesens wie Polikliniken, Unfallstationen, Untersuchungslabore, Gesundheitsämter, Einsatzstellen öffentlicher oder privater Rettungsdienste gefährden nicht die Gebietskategorie und können durchaus Beziehung zum Flughafen aufweisen.

Soziale Anlagen wie beispielweise Kindergärten und Stationen ambulanter Pflegedienste müssen nicht im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplanes 1917 stehen, da sie auf einem Konzept beruhen könnten, das speziell für die Arbeitnehmer in der Airport-Stadt zugeschnitten ist. Ihre Zulässigkeit ist jedoch im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren zu prüfen. Insbesondere gilt dies hinsichtlich des Umgebungslärms, der auch zur Unzulässigkeit eines Vorhabens führen kann.

Dagegen ist die Zulässigkeit von sozialen oder gesundheitlichen Anlagen, die der dauerhaften Unterbringung von Menschen dienen, wie z. B. Jugendwohneinrichtungen und Pflegeheime, nicht Ziel dieses Bebauungsplans. Daher werden diese Anlagen im Bebauungsplan nicht zugelassen. Bei entsprechenden Anträgen auf Erteilung einer Ausnahme ist regelmäßig von einer negativen Ermessensentscheidung auszugehen.

Die Rechtsprechung definiert Gebäude, die der Unterbringung und Betreuung von Menschen dienen, z. B. von Obdachlosen, Asylbewerbern, Aus- und Übersiedlern sowie andere Unterkünfte mit Unterbringungs- und Betreuungscharakter als Anlagen, die sozialen Zwecken dienen, und stellt klar, dass dies keine Wohngebäude sind. Sie werden jedoch als wohnähnlich beurteilt und erfordern auf der Grundlage bestehender Bebauungspläne deshalb regelmäßig die Erteilung von Befreiungen. Gemäß der Gesetzesänderung vom November 2014 lässt das Baurecht für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in Gewerbegebieten diese Möglichkeit der Befreiung ausdrücklich zu. Dabei ging der Gesetzgeber davon aus, dass in den Unterkünften die Bewohner nur wenige Monate untergebracht sind. Bei der Genehmigung von Unterkünften ist deshalb Voraussetzung, dass das Nutzungskonzept gezielt auf Personengruppen ausgerichtet ist, die nicht dauerhaft am Standort untergebracht sind. Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Anlass die Umnutzung einer leerstehenden Gewerbeimmobilie zum Zweck der Unterbringung von Flüchtlingen. Wäre dies das einzige Planungsziel, wäre eine Festsetzung nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO denkbar, die nur diese Anlagen allgemein

oder ausnahmsweise gestattet. Da die Planungsziele jedoch weiter gefasst sind und über das anlassgebende Vorhaben hinausgehen, zugleich aber, wie oben ausgeführt, Flexibilität angestrebt wird, werden sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen ohne Beschränkung auf die besondere Nutzungsart „Flüchtlingsunterkunft“ ausnahmsweise zugelassen. Im Baugenehmigungsverfahren wird zu klären sein, ob es neben einer Ausnahme auch einer Befreiung bedarf. Flüchtlingsunterkünfte sind nach der Rechtsprechung lediglich „regelmäßig“ als wohnähnliche soziale Einrichtungen im Gewerbegebiet unzulässig. Da Planungsziel vorliegend gerade die Schaffung der ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften ist und die durch eine Flüchtlingsunterkunft berührten Belange auch im Bebauungsplanverfahren weitgehend berücksichtigt wurden, erscheint es denkbar, dass im Baugenehmigungsverfahren die Erteilung einer Befreiung nicht notwendig ist, dass also lediglich eine Ausnahme erteilt werden muss. Dem Baugenehmigungsverfahren soll mit dem Bebauungsplanverfahren aber nicht vorgegriffen werden.

In Bremen werden derzeit an Standorten in Gewerbegebieten Übergangwohnheime, Notunterkünfte und Außenstellen der Zentralen Aufnahmestelle für Asylbewerber und Flüchtlinge (ZAST) genutzt. Die Genehmigung einer reinen Wohnnutzung als Nachnutzung einer Flüchtlingsunterkunft lässt das Gesetz im Gewerbegebiet nicht zu.

Berücksichtigung einzelner Belange im Bauleitplanungs- und Genehmigungsverfahren

Im Genehmigungsverfahren wird im Einzelnen zu prüfen sein, ob das jeweilige Vorhaben, etwa die im Raum stehende Flüchtlingsunterkunft, mit den anderen zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet verträglich ist. Wenn erhebliche Lärmkonflikte zu erwarten sind, die die Nutzbarkeit ausschließen, wird das etwa nicht der Fall sein. Im Rahmen der Beteiligung wurde insbesondere auf die Nähe des Plangebietes zu dem internationalen Verkehrsflughafen, auf die Hauptzufahrt zum Terminal und die aufgeständerte A 281 sowie das Tag und Nacht von schweren LKW angefahrene Briefzentrum der Deutschen Post hingewiesen. Die Lärmbelange sind bereits frühzeitig ermittelt worden, gegen die Schaffung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit bestehen keine Bedenken. Die Lärmsituation steht dem nicht entgegen. Im Genehmigungsverfahren muss eine weitere konkrete Prüfung erfolgen.

Für die Integration von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im Plangebiet ist vorteilhaft, dass eine Anbindung an die Innenstadt (Straßenbahn) besteht.

Die Dauer und die konkrete Nutzungsart werden im Genehmigungsverfahren geprüft. Insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft folgen aus dem durch die Rechtsprechung konkretisierten Gebot der Rücksichtnahme bestimmte Anforderungen, welche die Genehmigungsbehörden zu beachten haben und die sich auch bisher in der Praxis als konfliktvermeidend bewährt haben. Hierzu kann im Rahmen einer ausnahmsweisen Nutzung auch eine Entscheidung über die Dauer gehören. Generell gilt, dass die Schaffung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit eine sehr weitgehende Berücksichtigung von Belangen im Ermessenswege gestattet. Allerdings kann in diesem Bebauungsplanverfahren keine Bewertung und Information über einzelne konkrete Objekte erfolgen.

Eine eventuelle frühere Förderung aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zugunsten einzelner Immobilien wird durch die Schaffung von Ausnahmevorschriften auf planungsrechtlicher Ebene, die dem Gebietstyp nach der BauNVO entsprechen, nicht tangiert.

Aufgrund der Anforderungen an Bebauungspläne, die lediglich generell-abstrakte Regelungen auf der Basis entsprechender Ermächtigungsgrundlagen gestatten, kann die in der Beteiligung geforderte Festschreibung der Anzahl möglicher Standorte nicht erfolgen. Eine Beschränkung auf das anlassgebende Grundstück entspräche nicht den

planerischen Zielen. Eine Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens erfolgt im Genehmigungsverfahren, bei dem insbesondere im Rahmen des Ermessens die Bedeutung für das Baugebiet zu betrachten sein wird. Dabei ist auch von Bedeutung, wie viele nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet schon vorhanden sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist darauf hingewiesen worden, dass Boden und Grundwasser im Plangebiet zum Teil verunreinigt sind. Die diesbezüglichen Erkenntnisse gehen zurück auf das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan 1917 und wurden in den Jahren nach dessen Inkrafttreten weiter behördlich berücksichtigt (z.B. Information der Anwohner durch Schreiben im Jahre 2012). Auf Grund der Verunreinigungen, die bereits im Bebauungsplan 1917 gekennzeichnet sind, wird auch in den vorliegenden Bebauungsplan eine Kennzeichnung aufgenommen, die allerdings noch stärker räumlich differenziert. Flächen mit Bodenverunreinigungen sind mit A und B gekennzeichnet, auf der mit B gekennzeichneten Fläche besteht zusätzlich eine Grundwasserverunreinigung. Im Bereich der Fläche A sind die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete überschritten. Dementsprechend wird eine Festsetzung zur Versiegelung der Flächen getroffen, damit insbesondere durch die Anlage von Kinderspielflächen kein Konflikt mit den vorhandenen Verunreinigungen entsteht.

In der Beteiligung ist weiter vorgeschlagen worden, Festsetzungen zur Gründung von Gebäuden zu treffen, um das Grundwasser zu schützen, sowie Regelungen zur Versickerung vorzusehen. Der letztere Vorschlag betrifft die gezielte Versickerung insbesondere von Wasser, das von Dächern und versiegelten Flächen abgeleitet wird. Dieses Wasser soll nicht auf dem Grundstück selbst versickert werden. Auf Grund des eng beschränkten Regelungsumfangs des vorliegenden Bebauungsplans, der lediglich Bestimmungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit bestimmter Nutzungen enthält, sollen Festsetzungen, die die bauliche Ausführung von Gebäuden und den Umgang mit Niederschlagswasser allgemein betreffen, nicht vorgenommen werden. Eine solche tiefer gehende Änderung der Planinhalte des Bebauungsplans 1917 nimmt der vorliegende Bebauungsplan nicht vor. Auf Grund des Handlungsdrucks, der durch die vorstehend geschilderte Flüchtlingssituation gegeben ist, wird auf weitergehende Regelungen zum Umweltschutz verzichtet. Es bestehen jedoch konkrete Überlegungen, zukünftig im Bereich der Airport-Stadt durch einen umfassenderen Bebauungsplan den seit fast 20 Jahren in Kraft befindlichen Bebauungsplan 1917 an die Anforderungen der heutigen Zeit umfassend anzupassen und hierbei sowohl den Gewerbebetrieben als auch den weiteren Belangen, insbesondere des Umweltschutzes, besser gerecht zu werden. Es besteht allerdings kein akutes Planungserfordernis. Die vorliegend geltend gemachten Belange können dann erneut berücksichtigt werden.

Dementsprechend wird in den vorliegenden Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen:

„Im Bereich der Flächen A und B ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Erhalt bzw. Herstellung einer Versiegelung oder Abdeckung bzw. Bodentausch) dauerhaft sicherzustellen, dass sowohl der Kontakt mit dem belasteten Material als auch eine Verlagerung ins Grundwasser unterbunden wird. Freiflächen sind möglichst zu versiegeln, unversiegelt bleibende Flächen sind mit mindestens 0,3 m pflanzfähigem Boden abzudecken und zu begrünen. Eine Begrünung durch Schotterrasen oder vergleichbare wasserdurchlässige Deckschichten führt zu einer erhöhten Versickerung von Niederschlagswasser und ist aus Gründen des vorbeugenden Umweltschutzes unzulässig.“

Als Kennzeichnung wird aufgenommen:

„Im Bereich der gekennzeichneten Flächen A und B ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,30 – 1,80 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei, Chrom und Kupfer sowie polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) verunreinigt. Die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Wohngebiete sind überschritten. Die Bodenverunreinigung durch Schwermetalle und PAK ist vermutlich auffüllungsbedingt.“

Im Bereich der Fläche B ist das Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) bis zu 2.500 µg/l, davon Vinylchlorid (VC) bis zu 450 µg/l, verunreinigt. Die Konzentrationen liegen über dem Maßnahmenschwellenwert der „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA). Aufgrund der Verunreinigung des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) wird gemeinsam mit dem Gesundheitsamt Bremen empfohlen, in diesem Bereich Wasser aus Gartenbrunnen bis auf weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.“

D) Umweltbericht

Mit dem Bebauungsplan 2476 wird grundsätzlich lediglich die „Art der Nutzung“ – die Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen – neu geregelt. Neue Festsetzungen, die gegenüber den bisherigen Regelungen eine höhere Verdichtung und Versiegelung zur Folge hätten, werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan hat daher keine Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder anderweitige umweltrelevante Schutzgüter. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht gegeben.

Lärmauswirkungen

Die Lärmkartierung des Referats Immissionsschutz und umweltfreundliche Mobilität zum Gesamtlärm (Schienen- und Straßenverkehrslärm) zeigt nur für die direkt an den Flughafendamm angrenzenden Gebäude kritische Lärmpegel. Die Lärmpegel wurden für eine Höhe von 4 m berechnet. Für alle Bauvorhaben, die der Unterbringung von Personen dienen, sind vor Ort die tatsächlich erreichten Lärmpegel zu prüfen. Diese können innerhalb des Plangebiets aufgrund von Überflugeräuschen eventuell hohe Schallspitzen erreichen. Es ist darauf zu achten, dass für Schlafräume nachts am Ohr des Schlafenden ein Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Anders als z.B. in Wohngebieten, halten sich die Flüchtlinge in den im Plangebiet möglichen Unterkünften und Einrichtungen nur befristet auf, so dass nachts ein Innenraumpegel von 35 dB(A) vertretbar ist. Oberste Stockwerke und die der Start- und Landebahn zugewandten Gebäudeseiten im oberen Bereich, die durch umliegende Gebäude vom Lärm nicht abgeschirmt werden, sind eventuell nicht als Schlafräume nutzbar. Hier sind ergänzende Nutzungen unterzubringen oder dieser Gebäudeteil ist entsprechend schallgedämmt und mit Belüftungsvorrichtungen auszustatten.

Altlasten

Im Bereich des Plangebietes wurden flächendeckend historische Recherchen und technische Untersuchungen durchgeführt. Aus diesen bereits aus den 1990er Jahren vorliegenden Untersuchungen ergibt sich für ein Gebiet zwischen der ehemaligen Neuenlander Kämpfe und dem Helgolandgraben die Empfehlung für eine Kennzeichnung.

Unter einer vorhandenen Versiegelung folgt eine künstliche Auffüllung aus Sanden, die bis auf die Bereiche der öffentlichen Verkehrswege mit Bauschutt und Schlacke durchmischt sind. Darunter folgt der natürlich anstehende holozäne Schluffhorizont (Auelehm) als wenig durchlässige Schicht in einer Mächtigkeit zwischen 1,0 und 5,5 m. Unterhalb des Auelehms folgt eine ca. 17 m mächtige pleistozäne Schicht der Wesersande. Im Liegenden der Wesersande folgt der pleistozäne Lauenburger Ton. Das Grundwasser steht unterhalb des Auelehms gespannt an.

Die vorhandene künstliche Auffüllung zeigt erhöhte Analysewerte, die die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 für Kinderspielflächen und Wohnen in einem größeren Teilbereich überschreiten. Die festgestellten Gehalte für die Schwermetalle Blei, Chrom und Kupfer in der Auffüllung überschreiten die Z2-Zuordnungswerte der LAGA (Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall). Im Falle von Bodenbewegungen ist daher zu berücksichtigen, dass eine Verwertung von Böden nur eingeschränkt möglich sein kann.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegt eine Grundwasserverunreinigung durch LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) vor. Die Ursache befindet sich auf einem Grundstück am ehemaligen Wattweg.

Die Nutzung von LHKW-belastetem Grundwasser kann zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen. Wissenschaftlich belegte Grenzwerte für eine genaue Gefährdungsabschätzung der Gartenbrunnennutzung gibt es bislang nicht. Es wird daher gemeinsam mit dem Gesundheitsamt Bremen empfohlen, Wasser aus Gartenbrunnen bis auf weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie Gießwasser zu nutzen. Dies ist eine vorsorgliche Empfehlung. Wenn diese beachtet wird, sind gesundheitliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Die Anwohner wurden im Jahre 2012 entsprechend dem jeweiligen Kenntnisstand über die Grundwasserverunreinigung informiert.

Die Bewertung wurde aufgrund der geplanten auszuweisenden Nutzung als Gewerbegebiet mit der Zulassung von Anlagen für soziale Zwecke (z. B. aktuell die Zulässigkeit der Unterbringung von Flüchtlingen) anhand der Prüfwerte für Kinderspielflächen-Wohngebiet / Industrie- und Gewerbeflächen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) vorgenommen.

Ein Nutzungskonflikt ist nur gegeben, wenn die großflächige Versiegelung bzw. Abdeckung geöffnet wird. Außerdem wurden die „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994“ der LAWA - Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, herangezogen.

Zum Umgang mit diesen Umweltbelangen werden die im Rahmen der Begründung erläuterten Kennzeichnungen und Festsetzungen getroffen. Weitere zusätzliche Angaben zum Umweltbericht sind nicht notwendig.

E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Entschädigungspflichten gemäß § 42 BauGB für die Stadtgemeinde Bremen könnten sich nur ergeben, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Die Nutzungsmöglichkeiten werden erweitert und daher wird keine Grundlage für eine Entschädigungspflicht geschaffen. Dies gilt auch für die Änderung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Hinblick auf Nachbargrundstücke. Entschädigungsrelevante Beeinträchtigungen der Nutzungen von Nachbargrundstücken sind nicht ersichtlich.

2. Gender-Prüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Aufgrund der Planungsziele werden keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen. Die Schaffung der Grundlage für die übergangsweise Unterbringung der Flüchtlinge und Asylbegehrenden sowie sonstige Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

Für Entwurf und Aufstellung

Im Auftrag

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen,

.....
Senatsrat

Anlage zum Bericht der Deputation
für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Bebauungsplan 2476

für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1917 (Bearbeitungsstand: 27.11.2015)

I. Stellungnahmen anlässlich der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2476 (vom 28. September bis 28. Oktober 2015) sind folgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mitgeteilt worden:

1. Graf von Westphalen • Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaft mbB • Poststraße 9 - Alte Post – in 20354 Hamburg hat mit Schreiben vom 27. Oktober 2015 für die EUROPA-CENTER AG, Hammerbrookstraße 74 in 20097 Hamburg, Folgendes mitgeteilt:

„
Sehr geehrter Herr Eickhoff,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen Ihnen an, dass wir die Interessen der EUROPA-CENTER AG, Hammerbrookstraße 74, 20097 Hamburg, wahrnehmen. Unsere Mandantin hat uns beauftragt, sie im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 2476 zu beraten und ihre Interessen Ihnen gegenüber zu vertreten. Auf Wunsch legen wir gern eine schriftliche Vollmacht vor.

Unter Bezugnahme auf die im Internet zum Abruf bereitgehaltenen Planungsunterlagen sowie die Einwohnerversammlung am 28. September 2015 nehmen wir namens und im Auftrage unserer Mandantin zu dem Bebauungsplanentwurf 2476 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Stellung und erheben folgende Einwendungen:

1. Grundstücke unserer Mandantin

Unsere Mandantin vertritt die X., IX., XI. und XII. EUROPA-Center GmbH & Co. KG. Diese sind jeweils Eigentümer der Grundstücke Flughafen Allee 9, Flughafen Allee 11/Hanna-Kunath-Str. 1, Hanna-Kunath-Str. 3/Otto-Lilienthal-Str. 1 und Hanna Kunath-Str. 5/Otto-Lilienthalstraße 2. Unsere Mandantin ist mit einer Gesamtfläche von über 100.000 m² BGF in der Airport Stadt der größte private Investor und hat wesentlich zur Entwicklung des Standorts beigetragen. Die Grundstücke liegen im Anwendungsbereich des derzeit ausliegenden Entwurfs 2476. Unsere Mandantin ist demnach planbetroffen. [...]

2. Geltendes Planungsrecht

Die in Rede stehenden Flächen, die von der Bebauungsplanänderung erfasst werden sollen, sind nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan 1917 als Gewerbegebiet (GE, GE¹) festgesetzt. Gemäß der Textlichen Festsetzung Ziffer 3 des Bebauungsplans 1917 sind

„[i]m Gewerbegebiet (GE, GE¹) [...] die nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind demnach im Plangebiet nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig.

3. Bebauungsplanentwurf 2476

Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanentwurfs 2476 ist es, im Plangebiet ungenutzte Büroimmobilien zur Unterbringung von Flüchtlingen nutzbar zu machen. Konkret stehe derzeit im Plangebiet eine Immobilie leer, die aufgrund ihrer Architektur für die Unterbringung von Flüchtlingen geeignet sei, (S. 3. des Entwurfs der amtlichen Begründung zum Bebauungsplan 2476). Hierbei handelt es sich nach unserem Verständnis um das Objekt Otto-Lilienthal-Straße 21, auf dem ein Übergangwohnheim für Bremen eingerichtet werden soll. Zur Verfolgung dieser Ziele soll der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 2476 für die im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet G und GE¹ insgesamt folgende textliche Festsetzungen enthalten:

„1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.“

2. *Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vermögensstätten sind abweichend von § 8 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.*
3. *Im Bereich der Flächen A und B ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Erhalt bzw. Herstellung einer Versiegelung oder Abdeckung bzw. Bodentausch) dauerhaft sicherzustellen, dass sowohl der Kontakt mit dem belasteten Material als auch eine Verlagerung ins Grundwasser unterbunden wird. Freiflächen sind möglichst zu versiegeln. Unversiegelt bleibende Flächen sind mit mindestens 0,3 Meter pflanzfähigen Boden abzudecken und zu begrünen. Eine Begrünung durch Schotterrasen oder vergleichbare wasserdurchlässige Deckschicht führt zu einer erhöhten Versickerung von Niederschlagswasser und ist aus Gründen des vorbeugenden Umweltschutzes abzulehnen.*

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 1917 Blatt 1 gelten ansonsten unverändert weiter.“

Der Bebauungsplan soll insoweit keine konkrete Festsetzung (nur) für das in Rede stehende Grundstück zur Flüchtlingsunterbringung enthalten. Vielmehr ist es erklärtes Ziel des Plangebers, das Vorhaben auf Grundlage einer Befreiung gem. § 246 Abs. 10 BauGB zu genehmigen (vgl. S. 1 f. des Entwurfs der amtlichen Begründung des Bebauungsplans 2476). Dies setze aber voraus, dass in einem Gewerbegebiet Einrichtungen für soziale Zwecke nicht ausgeschlossen seien. Insofern soll durch die Planänderung der Anwendungsbereich der neuen Befreiungsvorschrift eröffnet werden.

4. **Rechtmäßigkeit des im Entwurf ausliegenden Bebauungsplans 2476**

Der Bebauungsplan 2476 kann entsprechend dem ausliegenden Entwurf und auf Grundlage der bekanntgemachten Unterlagen nicht rechtmäßig beschlossen werden. Formale Fehler des Verfahrens konnten wir bisher noch nicht prüfen; es bestehen jedoch Bedenken, ob Inhalt und Form der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung den Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB genügen.

4.1 **Keine Erforderlichkeit der Planung, § 1 Abs. 3 BauGB**

Dem Bebauungsplanentwurf fehlt die notwendige Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hieraus folgt zugleich, dass alle

Bauleitpläne sowie ihre jeweiligen Darstellungen und Festsetzungen städtebaulich erforderlich sein müssen,

vgl. nur Schrödter/Wahlhäuser in: Schrödter, BauGB, 8. Auflage, § 1 Rdnr. 41.

Vorliegend fehlt die Erforderlichkeit, das gesamte Areal GE, GE¹ zu überplanen und dort ausnahmsweise Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke für zulässig zu erklären. Erklärtes Ziel des Bebauungsplans ist die Nutzung des Grundstücks Otto-Lilienthal-Straße 21 für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. die Nutzung als Übergangwohnheim. Hierfür bedarf es jedoch keiner Überplanung des gesamten Gebiets, welche im Ergebnis zu einer nicht gerechtfertigten Änderung des Gebietscharakters führte (dazu sogleich unter 4.2.1). So stehen durchaus andere – weniger einschneidende Instrumente – für die Schaffung von Planungs- bzw. Baurecht für die Einrichtung zu Verfügung:

4.1.1 Baugenehmigungsverfahren

Da sich die Absichten der Freien Hansestadt Bremen für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft derzeit auf ein einzelnes Grundstück des im Anwendungsbereich des Bebauungsplans liegenden Gesamtareals beschränkt, wäre zunächst an eine Genehmigung des Vorhabens auf Grundlage des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu denken, wonach von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern.

Angesichts der räumlichen Beschränkung/Verortung des Vorhabens eines Übergangwohnheims erscheinen die Grundzüge der Planung durch eine entsprechende Befreiung nicht berührt. Der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanentwurfs folgend liegen Gründe des öffentlichen Wohls vor. Weiter soll danach die Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen gewährleistet sein.

Aus unserer Sicht würden nachbarliche wie öffentliche Belange bei diesem Vorgehen sogar eher berücksichtigt. Denn der Gebietscharakter und die Entwicklungsperspektiven des Gesamtgebietes können bei einem entsprechenden räumlich beschränkten Vorgehen besser gewahrt werden. Durch eine zeitliche Befristung der entsprechenden Genehmigung wird diesen Belangen noch weiter Rechnung getragen.

Diese Wertung hat nun auch der Bundes-Gesetzgeber selbst mit dem diese Woche in Kraft getretenen § 246 Abs. 12 Nr. 2 BauGB vorgenommen. Bei einer Befristung der Nutzungsänderung auf drei Jahre kann die Befreiung abweichend von § 246 Abs. 10 BauGB auch dann erteilt werden, wenn die Gewerbegebietsausweisung keine ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke vorsieht.

Für eine solche Genehmigung im Befreiungswege wäre die nun angestoßene großräumige Änderung des Bebauungsplans also insgesamt nicht erforderlich.

4.1.2 Auf das Grundstück beschränkter Bebauungsplan

Selbst wenn die Freie Hansestadt die Genehmigungsfähigkeit nach geltendem Planungsrecht verneinte, bestünde die notwendige Erforderlichkeit für eine Änderung der Baugebietsfestsetzung nicht für das Gesamtareal. Vielmehr ließe sich eine auf das konkrete Grundstück beschränkte Planänderung vornehmen. Dies könnte – wie offenbar hinsichtlich anderer Teilbereiche des Flughafenareals – auch über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

4.1.3 Zielgerichtete Umsetzung des Planungsziels

Der Bebauungsplan kann nur dann dem Erforderlichkeitsgebot entsprechen, wenn er sein Ziel auch effektiv umsetzt. Dann müsste aber die grundsätzliche Zulässigkeit von sozialen Einrichtungen mit wohnungsähnlichem Charakter begründet werden. Eben dies will der Bebauungsplan nicht und könnte es auch in rechtmäßiger Weise nicht; denn dies ist mit der gleichzeitigen Gewerbenutzung nach der Systematik der BauNVO nicht vereinbar.

Angesichts dieser Möglichkeiten, das Planungsziel (Flüchtlingsunterkunft) zu erreichen, ist die Überplanung des Gesamtbereichs nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB und die entsprechende Festsetzung rechtswidrig.

4.2 Verstoß gegen das Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB

Im Übrigen ist der zurzeit ausliegende Bebauungsplanentwurf rechtswidrig, weil er gegen das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot verstößt.

4.2.1 Fehlende Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, § 1 Abs. 6 Ziffer 8 a BauGB

Der derzeit ausliegende Planentwurf verstößt gegen das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, weil er die Belange der Gewerbetreibenden im Plangebiet weder hinreichend ermittelt noch angemessen bewertet und einer sachgerechten Abwägungsentscheidung zugeführt hat:

Die Änderung, dass im gesamten Gewerbegebiet GE und GE' nunmehr ausnahmsweise auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke möglich sein sollen, hat eine vollständige Änderung des Gebietscharakters bzw. -gepräges zur Folge.

Der Satzungsgeber hat für den geltenden Bebauungsplan bewusst entschieden, dass die andernfalls gem. BauNVO regelmäßig geltenden ausnahmsweisen Zulässigkeiten von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen ausgeschlossen werden. Damit hat er für dieses Plangebiet deutlich den Interessen der Wirtschaft ein stärkeres Gewicht und Vorrang eingeräumt im Verhältnis zu anderen Interessen.

In der Begründung des derzeit geltenden Bebauungsplans 1917 heißt es beispielsweise weiter:

„Die Grundlage für die Planung bildet das Strukturprogramm „Flughafen 2000“. Es beinhaltet eine Neuordnung der Infrastruktur und die Entwicklung eines flughafenorientierten Gewerbebestandes (Gewerbegebiet Airport). [...]“

Nordwestlich des Flughafenbereiches soll im Hinblick auf die günstige Verkehrserschließung und aufgrund der Nähe zum Flughafen ein neues Gewerbegebiet für wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensive Betriebe entwickelt werden.“ (Hervorhebungen diesseits); vgl. S. 2 der amtlichen Begründung zum Bebauungsplan 1917.

An dieser Ausrichtung des Bebauungsplans soll nach Bekunden des Begründungsentwurfs angeblich festgehalten werden. So heißt es dort, dass der Bebauungsplan insbesondere den Gewerbebetrieben gerecht werden soll (vgl. S. 6 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung 2476).

Zu den maßgeblichen Belangen der Gewerbebetriebe gehört aber auch deren Interesse, ihre Grundstücke auch zukünftig gewerblich zu nutzen und gegebenenfalls die bisherige gewerbliche Nutzung auszuweiten. So können von den vorfindlichen – und im geltenden wie zukünftigen Planrecht zugelassenen – Gewerbebetrieben auch Immissionen und ggf. erhebliche Ver-

kehre ausgehen. Durch die nun mögliche Zulassung von schutzbedürftigen Nutzungen wie sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen wird aber zwangsläufig eine Einschränkung für die Gewerbebetriebe ausgehen.

Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die durch den Bebauungsplanentwurf beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für eine Flüchtlingsunterkunft. Bei einer solchen Unterkunft handelt es sich um eine wohnähnliche soziale Einrichtung, die in besonderem Maße schutzbedürftig ist.

Der planungsrechtlich zugunsten der Wirtschaft geprägte Gebietscharakter wird zudem nicht nur durch die Zulassungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften in Frage gestellt. Das in der Bebauungsplanbegründung und den entsprechenden Festsetzungen zum Ausdruck kommende Bestreben, zukünftig Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, wie z. B.

„Polikliniken, Unfallstationen, Untersuchungslabore, Gesundheitsämter, Einsatzstellen öffentlicher und privater Rettungsdienste“ (amtliche Begründung zum Bebauungsplan 2476, S. 4)

zu ermöglichen, würde den Gebietscharakter darüber hinaus verändern. Auch bei den genannten Einrichtungen handelt es sich zum Teil um schutzbedürftige Nutzungen, die eine Einschränkung gewerblicher Tätigkeiten nach sich ziehen können.

Diese Belange sind in den zur Verfügung stehenden Materialien nicht berücksichtigt. In dem Begründungsentwurf (S. 5 f.) wird lediglich allgemein auf eine noch durchzuführende Prüfung im Genehmigungsverfahren verwiesen (dazu auch unter 4.3). Die Begründung gibt vielmehr vor, eine Ermittlung etwaiger Beeinträchtigungen der Wirtschaft sei nicht erforderlich; es wird also bestätigt, dass keine umfassende Ermittlung und Bewertung dieser Belange erfolgte.

Eine konkrete planerische Abwägung etwaiger Nutzungskonflikte findet damit im Ergebnis gar nicht statt. So findet etwa auch die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von der Handelskammer Bremen unter dem 2. September 2015 abgegebene Stellungnahme keine Berücksichtigung. Diese Stellungnahme hatte bereits auf etwaige Konflikte mit gewerblichen Nutzungen hingewiesen.

4.2.2 Fehlende Berücksichtigung privater Belange, § 1 Abs. 7 BauGB

Ebenso wenig wurden ausweislich der Unterlagen bisher private Belange, z.B. unserer Mandantin und anderer Gewerbetreibender, im Rahmen der planerischen Abwägung ermittelt, bewertet und berücksichtigt. Folglich können sie einer gerechten Abwägung gar nicht zugeführt werden.

Auch aus diesen Gründen entspricht der ausliegende Bebauungsplanentwurf nicht den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches.

4.3 Unzulässige Konfliktverlagerung

In direktem Zusammenhang damit steht die Verlagerung planerisch begründeter Konflikte in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren (Verstoß gegen das sog. Gebot der planerischen Konfliktbewältigung). Dieses Gebot verlangt von der Bauleitplanung, dass die der Planung zuzurechnenden Konflikte auch in der Bauleitplanung selbst einer Lösung zugeführt werden. Eine Bauleitplanung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Daher sind in jedem Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen,

vgl. Stürer, Bau- und Fachplanungsrecht, 5. Auflage 2015, Rdnr. 1702 ff.

Diesbezüglich hat das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich klargestellt, dass eine Gemeinde sich bereits im Rahmen der Abwägung Klarheit darüber verschaffen muss, ob Nutzungsinteressen betroffener Eigentümer, die den mit der Planung verfolgten Zielen zuwider laufen, so gewichtig sind, dass sie im Range den übrigen Belangen vorgehen. Dieser Interessenausgleich dürfe nicht ausgeklammert und etwa in den Anwendungsbereich des § 31 Abs. 2 BauGB verlagert werden. Die Befreiungsvorschriften böten keine Handhabe dafür, eine defizitäre oder sonst fehlerhafte Planung im Nachhinein zu korrigieren,

vgl. BVerwGE 40, 268 (272).

Diese eindeutige Rechtsprechung ist auch auf die neue Befreiungsregel des § 246 Abs. 10 BauGB, welche seitens des Plangebers in seiner Begründung ausdrücklich in Bezug genommen wird, anzuwenden.

Demnach muss der durch die Planung ausgelöste Nutzungskonflikt zwischen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und den Gewerbebe-

trieben im Rahmen einer planerischen Abwägung und entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan selbst berücksichtigt werden. Die umfanglichen Verweise im Entwurf der amtlichen Begründung (dort S. 5) auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren und die im Rahmen dieses Verfahrens ergehende Befreiungsentscheidung gemäß § 246 Abs. 10 BauGB ist deswegen mit dem Gebot der Konfliktbewältigung nicht vereinbar und rechtswidrig.

4.4 „Planung in die Befreiungslage“

Selbst wenn man von der grundsätzlichen Möglichkeit einer planerischen Festsetzung von Flächen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausgehen wollte, wäre die von der Freien Hansestadt gewählte Vorgehensweise, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise für zulässig zu erklären ohne eine Festsetzung für die konkrete Flüchtlingsunterkunft zu treffen, rechtswidrig. Der geänderte Bebauungsplan ist für sich genommen nicht in der Lage, den eigentlichen Planungsanlass umzusetzen, nämlich rechtssicheres Planungsrecht für die Flüchtlingsunterkunft zu schaffen.

Es ist in der Rechtsprechung und Literatur anerkannt, dass Einrichtungen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in Gewerbegebieten auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Solche Einrichtungen sind auch nicht ausnahmsweise als Anlagen für soziale Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig, weil sie nach ihrer gesetzlichen Zweckbestimmung für eine mehr als nur unbeachtlich kurze Dauer Lebensmittelpunkt des einzelnen Asylbewerbers sind, ihnen damit ein wohnungsähnlicher Charakter zukommt und sie sich daher in einem Gewerbegebiet als gebietsunverträglich erweisen,

vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 14. März 2013, Az. 8 S 2504/12, BeckRS 2013, 48826, Leitsatz 2.

Bei der Einrichtung eines Übergangwohnheims wird der wohnungsähnliche Charakter besonders deutlich, z.B. im Vergleich zu Not- oder Erstunterkünften.

Der Plan(entwurf) schafft die Möglichkeit, eine ausnahmsweise planungsrechtliche Zulässigkeit für die Flüchtlingsunterkunft zu begründen, nur durch die „Zuhilfenahme“ des § 246 Abs. 10 BauGB, dessen Einführung gerade vor dem Hintergrund der vorgenannten herrschenden rechtlichen Auslegung des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erforderlich wurde. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Ausnahmvorschrift, die damit eng auszulegen

ist, und die nach dem Willen des Gesetzgebers (nur) in Fällen bestehender Planungssituationen und für einen bestimmten Zeitraum zur Anwendung kommen soll. Ausweislich der Gesetzesbegründung wurde die Vorschrift geschaffen, um

„die Aufstellung eines Bebauungsplans mit obligatorischer Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB) entbehrlich zu machen“; vgl. Deutscher Bundestag, Gesetzentwurf des Bundesrates, Entwurf eines Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen, S. 11.

Im hiesigen Fall wird dagegen gewissermaßen erst eine solche Befreiungssituation „geplant“. Das eigentliche planerische Ziel kommt hingegen in den gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans selbst nicht zum Tragen. Ein solches Vorgehen lässt sich nicht mit dem Wesen der bauplanungsrechtlichen Befreiungsvorschriften in Einklang bringen. Bei ihnen handelt es sich um sog. planexterne Institute, die in Situationen zum Einsatz kommen, die vom Plangeber gerade nicht vorausgesehen werden konnten. Im hiesigen Fall soll hingegen eine vom Plangeber vorausgesehene Situation bewusst einer Befreiungsentscheidung überantwortet werden. Darüber hinaus ignoriert der Satzungsgeber, dass der Gesetzgeber die ausnahmsweise Zulässigkeit nur dann abweichend von der bisherigen Rechtslage regeln wollte, wenn der Satzungsgeber i.Ü. soziale Einrichtungen zulassen wollte. Das war hier in der Ausgangssituation aber gerade nicht der Fall.

Dieses Vorgehen ist rechtlich nicht haltbar. Sofern ein Plangeber bestimmte Nutzungen ermöglichen will und insoweit einen bestehenden Bebauungsplan anpasst, so hat er im Plan selbst die Festsetzungen zu treffen, die eine solche Nutzung ermöglichen. Konsequenterweise hat er dann auch die rechtlichen Folgen im Hinblick auf das Gebot der gerechten Abwägung etc. im Planungsprozess zu berücksichtigen. Das gewählte Vorgehen hingegen widerspricht dem Gebot der gerechten Abwägung. Denn das eigentliche Planungsziel wird nicht festgesetzt und damit die dadurch ausgelösten Konflikte nicht benannt und somit im Planungsverfahren nicht erörtert und abgewogen. Das Vorgehen ist deshalb auch unter diesem Gesichtspunkt rechtswidrig.

Alternativen zur angestoßenen Planung

Wie vorstehend dargelegt, ist der gegenwärtige Entwurf des Bebauungsplans rechtswidrig. Unsere Mandantin sieht sich deshalb gehalten, sämtliche ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel gegen den Bebauungs-

plan(entwurf) sowie gegen eine auf dessen Grundlage ergehende Baugenehmigung zu ergreifen.

Deutlich herausstreichen möchten wir jedoch, dass unsere Mandantin keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben der Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft hat, sofern rechtlich verbindlich geregelt wird, dass es sich lediglich um eine temporäre Nutzung handeln wird und sich die „Aufweichung“ des Gewerbegebietscharakters durch die Begrenzung der Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke auf das Grundstück Otto-Lilienthal-Straße 21 beschränkt.

Sofern die Freie Hansestadt an ihrer derzeitigen Absicht festhält, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern, wäre deshalb zwingend eine Verortung der Flüchtlingsunterkunft auf das in Rede stehende Grundstück geboten. Damit sich etwaige, hieraus ergebende Nutzungskonflikte nicht verfestigen, wäre zudem durch eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu regeln, dass die Nutzung für die Flüchtlingsunterkunft lediglich für einen bestimmten – genau einzugrenzenden – Zeitraum zulässig ist.

Nach alledem ist festzuhalten, dass der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan 2476 der Freien Hansestadt Bremen nicht den rechtlichen Vorgaben entspricht.

Unsere Mandantin steht aber gern und auch kurzfristig für Abstimmungen zur Verfügung, ob und wie einvernehmlich das Ziel erreicht werden kann, auf dem Grundstück Otto-Lilienthal-Straße 21 rechtssicher eine Anlage zur Flüchtlingsunterbringung zu errichten. Der hier nur gesamtgesellschaftlich zu bewältigenden Aufgaben ist sich unsere Mandantin sehr bewusst und bietet ihre Unterstützung an.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:

Zu 1. und 2.

Die Darstellung des Sachverhaltes zur Grundstückslage im Plangebiet und zum geltenden Planungsrecht ist richtig.

zu 3.

Der Bebauungsplan hat verschiedene Ziele. Richtig ist, dass Anlass der Planung der Wunsch nach Unterbringung von Flüchtlingen in einer leerstehenden Büroimmobilie war. Eine reguläre Zulässigkeit soll nicht begründet werden. Darüber hinaus wurde anlässlich dieses Verfahrens das Ziel gesetzt, auch weitere soziale Anlagen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke für ausnahmsweise zulässig zu erklären. Dies wird auf Seiten 1 f. der Begründung (Stand zur öffentlichen Auslegung) ausgeführt. Die Einwendung gibt daher die Planungsziele nicht vollständig wieder.

zu 4.

Die vorliegenden Unterlagen führen zu einem allen rechtlichen Erfordernissen entsprechenden Bebauungsplan, die Bekanntmachung entspricht den rechtlichen Vorgaben.

zu 4.1

Auf Grund der oben wiedergegebenen Planungsziele, die über die Unterbringung von Flüchtlingen auf einem Grundstück hinausgehen, ist der Geltungsbereich im städtebaulich erforderlichen Umfang festgelegt worden.

zu 4.1.1

Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor. Da der geltende Bebauungsplan 1917 einen ausdrücklichen Ausschluss von Einrichtungen für soziale Zwecke vorsieht, welcher sich auch aus den damaligen Planungszielen stringent ableiten lässt, würde eine Befreiung gegen einen Grundzug der Planung verstoßen.

Da die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach dem geltenden Bebauungsplan 1917 nicht vorliegen, kommt, selbst wenn die Einwendung zuträfe, die Erteilung einer Befreiung nicht in Betracht. Dem Anliegen der Stellungnahme wird schon dadurch Rechnung getragen, dass die Anlagen nicht für generell, sondern nur für ausnahmsweise zulässig erklärt werden, so dass eine Nachsteuerung im Planvollzug erfolgt.

Die Erleichterungen in § 246 BauGB führen zu einer erleichterten Genehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften. Sie würden jedoch zunächst nicht zu einer Erfüllung der Planungsziele hinsichtlich der Anlagen für gesundheitliche Zwecke und andere soziale Einrichtungen führen. Auch die Genehmigung für die Flüchtlingsunterkunft in der Otto Lilienthal-Straße 21 wäre nicht gleichermaßen rechtssicher möglich. Zum einen folgt aus dem Gebot einer wirtschaftlichen Verwendung öffentlicher Ressourcen eine Mietdauer von mehr als den nach § 246 Abs. 12 Nr. 2 BauGB möglichen drei Jahren. Zum anderen sprechen Argumente dafür, dass eine Befreiung vom Bebauungsplan 1917 im Hinblick auf die Ermessensausübung problematisch wäre, da die Ermessensausübung sich auch an den ursprünglichen Planungszielen orientieren muss. Wie die vorliegende Stellungnahme und zahlreiche weitere Stellungnahmen bestätigen, ist die Ansiedlung einer Flüchtlingsunterkunft mit den damaligen ausdrücklichen planerischen Zielen nicht ohne weiteres in Einklang zu bringen. Hierüber kann sich die Bauaufsicht nicht ohne weiteres hinwegsetzen. Die für das Gebiet geltenden planerischen Ziele müssen daher geändert werden.

zu 4.1.2

Die Stellungnahme verkennt die über den konkreten Planungsanlass hinausgehenden weiteren städtebaulichen Ziele. Auf die Anmerkung zu Nr. 4.1 (s.o.) wird verwiesen.

zu 4.1.3

Ziele des Bebauungsplans sind eine Öffnung für Anlagen für soziale Zwecke sowie für gesundheitliche Zwecke, wobei jedoch eine Feinsteuerung im Planvollzug möglich sein soll. Die Zulässigkeit von sozialen oder gesundheitlichen Anlagen, die der dauerhaften Unterbringung von Menschen dienen, wie z. B. Jugendwohneinrichtungen und Pflegeheime, ist nicht Ziel dieses Bebauungsplans. Das hierfür im Rahmen der Abwägung gewählte Mittel ist die Festsetzung einer Ausnahme, welche zugleich die Möglichkeit der Erteilung ggf. erforderlicher Befreiungen schafft. Damit setzen die Festsetzungen die planerischen Ziele in rechtmäßiger Weise um.

zu 4.2.1

Schon im Vorfeld der formalen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie durch zwei Veranstaltungen wurden die Belange der umliegenden Gewerbebetriebe ermittelt. Das formale Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren führt zu weiteren Erkenntnissen. Die Belange werden korrekt bewertet

und in die Abwägung entsprechend ihrem Gewicht eingestellt. Die gewerblichen Belange, insbesondere die besondere Struktur und die zukünftigen Entwicklungen werden dabei in den Blick genommen und bewertet. An der grundsätzlichen Ausrichtung soll sich nichts ändern. Dies wird auch daran deutlich, dass lediglich die Grundlage für Ermessensentscheidungen, die Flexibilität im Planvollzug erlauben, gelegt wird.

Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich bereits, dass eine Änderung des Gebietscharakters weder angestrebt ist noch eintreten wird.

Die Fortführung und Ausweitung der gewerblichen Nutzungen wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht in Frage gestellt. Die mit gewerblichen Nutzungen einhergehenden Immissionen und Verkehre sind, wie die allgemeine Regelung in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zeigt, im Einzelfall und im Rahmen der Ermessensausübung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke vereinbar. Insofern stellt der vorliegende Bebauungsplan lediglich insoweit den „Normalfall“ der BauNVO wieder her. Im Rahmen des Planvollzugs, bei der Ausübung des Ermessens, können die geltend gemachten Belange berücksichtigt werden. Zutreffend ist, dass schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft zu Einschränkungen auf Seiten der Gewerbebetriebe führen können, etwa bei Erweiterungen. Angesichts der in der Airport-Stadt vorhandenen Betriebe, der grundsätzlichen planerischen Zielsetzung und der Möglichkeit der Steuerung im Planvollzug sind wesentliche Einschränkungen jedoch nicht zu erwarten. Grundsätzlich werden im Rahmen der Abwägung dennoch eintretende etwaige Einschränkungen als hinzunehmen bewertet. Die Flüchtlinge in den möglichen Unterkünften haben „normale“ gewerbliche Belastungen hinzunehmen. Die Einschränkungen auf Grund der projektierten Flüchtlingsunterkunft werden angesichts der umliegenden Nutzungen als nicht wesentlich bis unbedeutend eingeschätzt, in jedem Fall werden sie als hinnehmbar bewertet, zumal die Unterkunft nur als temporäre Nutzung angestrebt wird.

Es trifft zu, dass Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke schutzbedürftig sein können. Dies gilt aber nicht für alle derartigen Einrichtungen gleichermaßen. Es gibt auch wenig empfindliche Einrichtungen. Angesichts der Vielzahl möglicher Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke kann auf der Ebene des Planvollzugs eine Steuerung dahingehend erfolgen, dass keine besonders stöempfindlichen gesundheitlichen Einrichtungen angesiedelt werden. Dies würde auch dem in der Begründung des Planentwurfs bereits angesprochenen Gebot der Rücksichtnahme entsprechen. Die in der Planbegründung beispielhaft aufgezählten denkbaren Einrichtungen sind nicht besonders stöempfindlich und können daher auch nicht zu wesentlichen Einschränkungen gewerblicher Nutzungen führen. – Die Begründung enthält keinen Satz dahingehend, dass eine Ermittlung etwaiger Beeinträchtigungen der Wirtschaft nicht erforderlich sei. Diese Belange werden selbstverständlich ermittelt, bewertet, gewichtet und abgewogen. – Die Stellungnahme der Handelskammer wurde in die Abwägung eingestellt.

zu 4.2.2

Diese Behauptung ist unrichtig. Eine Vielzahl von Belangen wurde berücksichtigt, auch die der Gewerbetreibenden. Vor allem auf Seiten 5 f. der Begründung zum Planentwurf finden sich entsprechende Ausführungen. Darüber hinaus dient die öffentliche Auslegung auch dazu, private Belange zu ermitteln und in die Abwägung einzubringen. Die Belange der Wirtschaft werden auch im weiteren Verfahren berücksichtigt.

zu 4.3

Wie oben ausgeführt, stellt der Bebauungsplan in Bezug auf Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke den „Normalfall“ des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wieder her. Wie dies abwägungsfehlerhaft sein soll, erschließt sich nicht. Wie oben weiter ausgeführt, ist gerade den Belangen der Wirtschaft durch die Festsetzung einer Ausnahme besser als durch die Festsetzung einer allgemeinen Zulassungsmöglichkeit gedient, da die Berücksichtigung einer breiten Vielzahl von Ermessensgesichtspunkten bei der Entscheidung über die Genehmigung sehr gut möglich ist. Damit entspricht der Plan dem Gebot der Konfliktbewältigung und dar-

über hinaus dem Gebot der planerischen Zurückhaltung, das ebenfalls eine bedenkenswerte Richtschnur für die planerische Abwägung ist.

zu 4.4

Die Einwanderin erkennt die für den Bebauungsplan 2476 formulierten Planungsziele nicht in ihrer Gesamtheit. Die Unterbringung von Flüchtlingen in der Airport-Stadt Mitte war nur Anlass, sich mit den Planungszielen des Bebauungsplanes 1917 auseinanderzusetzen. Bereits im Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 (GEP) wird problematisiert, dass die Airport-Stadt Mitte als Dienstleistungszentrum aufgrund der überwiegend monostrukturierten Nutzungsausrichtung außerhalb der Kernarbeitszeit noch zu schwach frequentiert ist und teilweise als funktionaler Raum ohne urbanes Leben erscheint. Eine Nutzungstrennung entspreche nicht mehr den modernen städtebaulichen und unternehmensorientierten Konzepten von heute. Für die Dienstleistungsstandorte wie z.B. Airport-Stadt Mitte, der Überseestadt oder dem Technologiepark Bremen formuliert der GEP dementsprechend als Zielsetzung eine urbane und vielfältige Nutzungsmischung. Nach dem Flächennutzungsplan soll in der weiteren Entwicklung der hochwertigen Dienstleistungsstandorte wie der Airport-Stadt Mitte geprüft werden, inwieweit durch Integration von Wohnen, von Freizeit-, Kultur- und Naherholungsangeboten sowie angemessener Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen eine Aufwertung und weitergehende Qualifizierung der jeweiligen Standorte erreicht werden kann. Mit dem Bebauungsplan 2476 werden die Voraussetzungen für eine mögliche Anreicherung des Gewerbebestandes durch soziale und gesundheitliche Nutzungen (z.B. Kindergärten, Stationen ambulanter Pflegedienste, Fachkliniken, weitere Anlagen des Gesundheitswesens wie Unfallstationen, Untersuchungslabore, Einsatzstellen öffentlicher oder privater Rettungsdienste) zu den im GEP und FNP formulierten Zielvorstellungen geschaffen.

Die Ausführungen zur rechtlichen Einordnung von Flüchtlingsunterkünften treffen im Ausgangspunkt zu. Vorliegend entsprechen die gewählten Festsetzungen den planerischen Zielsetzungen, nämlich keine allgemeine Zulässigkeit sozialer und gesundheitlicher Einrichtungen zu ermöglichen, sondern lediglich eine der Nachsteuerung offen stehende ausnahmsweise Zulässigkeit zu begründen (siehe ausführlich oben). Der Begriff der Einrichtung für soziale Zwecke im vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann im Lichte der ausdrücklichen Ziele des Bebauungsplans so ausgelegt werden, dass er auch Flüchtlingsunterkünfte als wohnähnliche Anlagen umfasst. Bei diesem Verständnis wäre nicht einmal die Erteilung einer Befreiung nötig, da die Erteilung der Ausnahme ausreichen würde. Aber selbst wenn die Erteilung einer Befreiung nötig sein sollte, so würde das nicht zur Unzulässigkeit der Festsetzung führen. Die städtebauliche Bedeutung einer Flüchtlingsunterkunft für die umliegenden Gewerbebetriebe wird gesehen und abgewogen, anders als die Einwendung behauptet, sind die hierdurch denkbaren planerischen Konflikte gerade Gegenstand der Begründung und Abwägung. Ferner ist denkbar, eine Genehmigung unmittelbar auf § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung) und die vorliegende Festsetzung zu stützen, ohne auf § 246 Abs. 10 BauGB zurückzugreifen, da die Grundzüge der Planung infolge des vorliegenden Bebauungsplans nicht mehr entgegenstehen. Dass nach der Rechtsprechung Flüchtlingsunterkünfte nicht als „soziale Einrichtung“ im Sinne der allgemeinen bundesrechtlichen Regel des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gelten sollen und daher einer Befreiung bedürfen, ist eine rechtstechnische Besonderheit, die die vorliegende Planung hinzunehmen hat. Es läge näher, Flüchtlingsunterkünfte nicht nur im vorliegenden Fall sondern auch allgemein als soziale Einrichtung zu verstehen, die – prima facie – im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig ist und die von der Rechtsprechung geforderte Steuerung über die Ermessensausübung und -kontrolle vorzunehmen. Alternativ wäre weiter denkbar, Flüchtlingsunterkünfte ausdrücklich nach § 1 Abs. 9 BauNVO in die Festsetzung aufzunehmen. Allerdings würde dies den planerischen Absichten widersprechen: Diese laufen darauf hinaus, Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein für ausnahmsweise zulässig zu erklären und nicht nur Flüchtlingsunterkünfte.

zu 5.

Die Ankündigung von Rechtsmitteln wird zur Kenntnis genommen, angesichts der getroffenen Regelungen jedoch als unproblematisch erachtet. Festsetzungen für zeitlich befristete Nutzungen entsprechen nicht den planerischen Zielen.

Der Austausch mit den Nachbarn, insbesondere Gewerbetreibenden, wurde und wird gesucht und ist hilfreich für das Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren. Eine weitere Abstimmung ist sinnvoll, muss sich jedoch im Rahmen der planerischen Ziele halten. Angesichts der akuten Flüchtlingszahlen ist nicht immer eine individuelle Abstimmung möglich.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Bebauungsplanentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

2. Die GROH Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft, Lyoner Straße 15 in 60528 Frankfurt/Main, hat mit Schreiben vom 28. Oktober 2015 für die GO Bremen ApS, Bredgade 6 in 1260 Kopenhagen Folgendes mitgeteilt:

„

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten die GO Bremen ApS, Bredgade 6, 1260 Kopenhagen. Die GO Bremen ApS ist Eigentümerin der Immobilie Hermann-Köhl-Straße 1a, Flughafenallee 3/Otto-Lilienthal-Straße 19, Otto-Lilienthal-Straße 23,23a,25,27,29, Otto-Lilienthal-Straße 16a,18,22.

Unsere Mandantin hat uns, eine Stellungnahme im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung zu erstellen.

Durch das Bebauungsplan-Verfahren BP_2476 soll eine Änderung des Bebauungsplans 1917, dort in den textlichen Festsetzungen Nr. 3, vorgenommen werden. Die geplante Änderung verstößt gegen geltendes Recht und verletzt nachbarliche Interessen.

Es ist geplant, für einen zeitlich begrenzten Zeitraum und für einen Einzelfall eine Sonderfallregelung zu schaffen, die den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans diametral entgegen steht und auch von der neuen Fassung der §§ 31 Abs. 2 und 246 Abs. 10 BauGB nicht gedeckt wird.

1. Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans 1917 sollen offensichtlich dazu dienen, die rechtlichen Vorgaben der für diese Fälle vorgesehenen § 246 Abs.

10 BauGB und § 31 Abs. 2 BauGB zu umgehen. Gemäß § 31 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB kann zwar von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Gründe des Wohls der Allgemeinheit einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen die Befreiung erfordern. Die geplante Unterbringung von Flüchtlingen ist ein Grund des Wohls der Allgemeinheit, wie es § 31 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB formuliert. Allerdings nennt § 31 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB als wesentliche Voraussetzung für eine Annahme, dass die Grundzüge der Planung (eines Bebauungsplans) nicht berührt werden. Dies ist hier gerade der Fall, denn der Bebauungsplan 1917 schließt Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gerade aus. § 31 Abs. 2 BauGB und die damit einhergehende Wertung des Gesetzgebers erlauben somit Ausnahmen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nur dann, wenn diese dem eigentlichen Ziel eines Bebauungsplans nicht diametral entgegenstehen, was hier jedoch der Fall ist. Der Satzungsgeber hat für den Bebauungsplan 1917 gerade ausgeschlossen, dass derartige Einrichtungen, die zwar grundsätzlich dem Wohl der Allgemeinheit dienen, aber nun einmal nicht an dieser Stelle, errichtet werden können. An dieser Haltung will die Stadt auch weiterhin festhalten. Denn im Bauleitplan-Informationssystem der Stadt Bremen wird ausdrücklich betont, dass hieran festgehalten werden soll. Es soll gerade nicht die Ausrichtung des Bebauungsplans geändert werden.

Eine Sonderregelung gemäß § 246 Abs. 10 BauGB ist somit auch nicht möglich, da es nach dem Bebauungsplan 1917 gerade nicht möglich ist, an diesem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zuzulassen.

2. Die geplante Änderung ist unzulässig. Sie soll allgemein gelten, wird jedoch lediglich für den Einzelfall einer Immobilie geschaffen. Ursprünglich war sogar vorgesehen, dass die Ausnahme nur für die eine hier in Frage stehende Immobilie geschaffen werden soll. Inzwischen wurde, um den Anschein einer allgemeinen Ausnahme zu wahren, eine allgemeinere Formulierung gewählt. Auch dies geht aus dem Bauleitplan-Informationssystem der Stadt Bremen hervor. Da jedoch betont wird, dass die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans 1917 nicht geändert werden sollen, aber auch Ausnahmeregelungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzw. Sonderregelungen gemäß § 246 Abs. 10 BauGB nicht möglich sind, handelt es sich bei der Änderung des Bebauungsplans für den nun anstehenden Fall um eine unzulässige Umgehung der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans sowie der §§ 31 Abs. 2 und 246 Abs. 10 BauGB. Wenn durch die Neuregelung nicht allein eine Umgehung des geltenden Rechts

gewollt wäre, hätte man die grundsätzlichen Ziele der Planung ändern müssen, damit gegen diese nicht verstoßen wird. Dies ist aber ausdrücklich nicht gewollt.

3. Die geplante Änderung des Bebauungsplans 1917 ist ermessensfehlerhaft. Die Unterbringung von Flüchtlingen dient anerkannt dem allgemeinen Wohl und stellt einen hohen Wert dar, der in die Abwägung mit einfließt. Allerdings darf bei einer Abwägung nicht allein ein (wichtiges) Interesse einfließen, sondern alle. Die Notwendigkeit, eine Unterkunft für Flüchtlinge zu schaffen liegt auf der Hand. Allerdings wurden bei der Planung die hierdurch verletzten Rechte Dritter nicht berücksichtigt. Die Eigentümer der Immobilien im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans 1917 haben das Eigentum im guten Glauben auf die Wirksamkeit der dort getroffenen Festsetzungen erworben. Das Baugebiet ist eben gerade dadurch geprägt, dass eine Wohnungsnutzung sowie Einzelhandel, Kfz-orientierte Betriebe und Speditionen sowie Anlagen, die kulturellen oder kirchlichen Zwecken dienen, ausgeschlossen sind. Dies ist die Basis der geleisteten Investitionen und auf dieser Ausrichtung des Bebauungsplans fußt das städtebauliche Konzept. Hieran möchte die Stadt auch ausdrücklich festhalten. Da aber der geltende Bebauungsplan die nun vorgesehene Nutzung ausschließt, eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzw. § 246 Abs. 10 BGB nicht möglich ist, werden u.a. die Rechte aus Artikel 14 GG der Eigentümer der Immobilien in diesem Bebauungsplan erheblich verletzt, wenn die fehlende Ausnahmemöglichkeit durch eine Ad-hoc-Bebauungsplanänderung für einen speziellen Ausnahmefall durch das Hintertürchen gezaubert wird. Die geplante Änderung erschüttert das Vertrauen von Investoren im Bereich des Bebauungsplans 1917 auf Rechtssicherheit.

Wir betonen, dass wir uns nicht gegen eine zulässige Genehmigung im Rahmen der allseits gewollten Festsetzung eines Bebauungsplans wenden, sondern gegen die geplante Umgehung der Festsetzungen und der gesetzlichen Voraussetzungen.

Da die Belange der Eigentümer der Immobilien im Bereich des Bebauungsplans 1917, die darauf vertrauen durften, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht für einen Einzelfall kurzerhand umgeschrieben werden, nicht bedacht wurden, liegt ein Ermessensfehlergebrauch vor.

4. Durch die geplante Bebauungsplanänderung werden direkte nachbarschaftliche Interessen verletzt. Allein unsere Mandantin rechnet mit Mindereinnahmen in

Höhe von € 500.000,00 pro Jahr bedingt durch die Mietminderungen, sinkende Mietpreise im Allgemeinen im Bereich des Bebauungsplans 1917 sowie ausbleibende Neuvermietungen. Es ist zu erwarten, dass die Mietpreise durch die Umgehung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der gesetzlichen Ausnahmeregelungen um mehr als 10 % sinken. Auswirkungen werden für die Eigentümer im Bereich des Bebauungsplans 1917 langfristig sein. Denn auch wenn eine Verwirklichung dieser Opportunitätsausnahmeregelung nur für einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum angestrebt ist, so zumindest die Information gemäß dem Bauleitplan-Informationssystem der Stadt Bremen, sind die Auswirkungen für die Eigentümer der Immobilien langfristig, da in der Regel Mietverträge für einen Zeitraum von 10 Jahren angestrebt werden. Auch die hieraus resultierende Unverhältnismäßigkeit bedingt die Unzulässigkeit des Vorhabens.

Wir behalten uns Ausführungen in den weiteren Verfahrensschritten vor.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

zu 1.

Der Bebauungsplan 2476 formuliert neue Planungsziele hinsichtlich der Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen im Ausnahmefall. Ansonsten bleiben die bisherigen Planungsziele des Bebauungsplanes 1917 unverändert. Der Bebauungsplan 2476 ist erforderlich, um die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung umzusetzen. Vorschriften des BauGB werden dadurch in keinster Weise umgangen. Die übrigen Ausführungen zur Unzulässigkeit sozialer Einrichtungen auf Basis des derzeit geltenden Bebauungsplanes 1917 sind im Grundsatz zutreffend und waren gerade Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes 2476. Da der geltende Bebauungsplan 1917 einen ausdrücklichen Ausschluss von Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke vorsieht, welche sich auch aus den damaligen Planungszielen stringent ableiten lässt, würde eine Befreiung gegen einen Grundzug der Planung verstoßen. Über den mit dem Bebauungsplan 1917 geäußerten Willen der Bürgerschaft darf sich die Verwaltung nicht durch Erteilung einer Befreiung hinwegsetzen. Vielmehr kann nur die Bürgerschaft selbst die von ihr gesetzten Vorgaben ändern, und zwar durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans.

zu 2.

Die Einwanderin verkennt die Planungsziele des Bebauungsplanes 2476. Die Unterbringung von Flüchtlingen in der Airport-Stadt Mitte war nur Anlass, sich mit den Planungszielen des Bebauungsplanes 1917 auseinanderzusetzen. Bereits im Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 (GEP) wird problematisiert, dass die Airport-Stadt Mitte als Dienstleistungszentrum aufgrund der überwiegend monostrukturierten Nutzungsausrichtung außerhalb der Kernarbeitszeit noch zu schwach frequentiert ist und teilweise als funktionaler Raum ohne urbanes Leben erscheint. Eine Nutzungstrennung entspreche nicht mehr den modernen städtebaulichen und unternehmensorientierten Konzepten von heute. Für die Dienstleistungsstandorte wie z.B. Airport-Stadt Mitte, der Überseestadt oder dem Technologiepark Bremen formuliert der GEP dementsprechend als Zielsetzung eine urbane und vielfältige Nutzungsmischung. Nach dem Flächennutzungsplan soll in der weiteren Entwicklung der hochwertigen Dienstleistungsstandorte wie der Airport-Stadt Mitte geprüft werden, inwieweit durch Integra-

tion von Wohnen, von Freizeit-, Kultur- und Naherholungsangeboten sowie angemessener Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen eine Aufwertung und weitergehende Qualifizierung der jeweiligen Standorte erreicht werden kann. Der Bebauungsplan 2476 trägt mit einer möglichen Anreicherung des Gewerbestandes durch soziale und gesundheitliche Nutzungen (z.B. Kindergärten, Stationen ambulanter Pflegedienste, Fachkliniken, weitere Anlagen des Gesundheitswesens wie Unfallstationen, Untersuchungslabore, Einsatzstellen öffentlicher oder privater Rettungsdienste) zu den im GEP und FNP formulierten Zielvorstellungen bei.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Anlagen betrifft nicht nur das Grundstück, das Anlass des aktuellen Bebauungsplanverfahrens ist. Insgesamt sollen soziale oder gesundheitliche Einrichtungen im Einzelfall innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes zugelassen werden können. Im dem Zuge wären grds. auch Befreiungen für Aufnahmeeinrichtungen oder Unterkünfte für Flüchtlinge erteilbar. Auch wenn derzeit nicht absehbar ist, dass eine weitere Unterkunft für Flüchtlinge im Bebauungsplangebiet errichtet werden muss, ermöglicht der Einbezug des gesamten Geltungsbereiches hierfür Handlungsoptionen, die aufgrund der nur ungenau prognostizierbaren Flüchtlingszahlen eröffnet werden sollen. Die Planungsziele erfordern einen weitergehenden räumlichen Geltungsbereich der Planung, die gleichwohl auf einen bestimmten Teil der Airport-Stadt beschränkt bleibt.

zu 3.

Der Bebauungsplan 1917 weist keine Mängel der Abwägung auf. Die jetzige Nutzung des Eigentums der Einwenderin wird nicht eingeschränkt. Im Gegenteil, es werden zusätzliche Möglichkeiten geschaffen, dort soziale oder gesundheitliche Einrichtungen im Ausnahmefalle anzusiedeln. In den Ausführungen wird dargelegt, dass Basis der geleisteten Investitionen der Ausschluss von Wohnnutzungen sowie von Einzelhandel, Kfz-orientierten Betrieben und Speiditionen sowie Anlagen, die kulturellen oder kirchlichen Zwecken dienen sei. Gerade diese Ausschlussfestsetzungen werden durch den Bebauungsplan 2476 nicht berührt, so dass eine mögliche Betroffenheit der Einwenderin unter diesen Aspekten nicht besteht.

Ein etwaiges Vertrauen der Einwenderin auf einen in Kraft befindlichen Bebauungsplan ist schutzwürdig, als der Bebauungsplan selbst nicht zulässigerweise geändert werden könnte. Jeder Eigentümer und Erwerber muss aber damit rechnen, dass sein Grundstück und Nachbargrundstücke in einem Bebauungsplanverfahren überplant werden, in welchem die maßgeblichen Verfahrens- und Abwägungsvorgaben des BauGB eingehalten werden. Insofern kann durch eine korrekte Planung Vertrauen nicht verletzt werden. Ein *besonderes* Vertrauen, einen Erwerb gerade im Hinblick auf den Ausschluss von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungsvorgenommen zu haben, hat die Einwenderin nicht dargelegt, es wäre auch in der Abwägung voraussichtlich nicht anders zu beurteilen.

Eine Verletzung von Rechten nach Artikel 14 Grundgesetz kann nicht erkannt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 2476 erfolgt nach den Vorschriften des BauGB unter Wahrung aller vorgeschriebenen Beteiligungen und Verfahrensschritte und unter Berücksichtigung der betroffenen Belange, einschließlich der Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB). Die Unterstellung einer Planung, die durch „das Hintertürchen gezaubert wird“, wird zurückgewiesen.

zu 4.

Nachbarschaftliche Belange werden durch den Bebauungsplan 2476 nicht missachtet. Es kann nicht erkannt werden, dass in die ausgeübte Nutzung der Einwenderin eingegriffen wird. In welcher Form der Einwenderin durch den Bebauungsplan 2476 konkrete Nutzungseinschränkungen entstehen könnten, die zu Mietminderungen führen, wird nicht ausgeführt. Die Einwenderin legt auch nicht konkret dar, wodurch es zu Mietminderungen, sinkende Mietpreise im Allgemeinen im Bereich des Bebauungsplans 1917 sowie ausbleibende Neuver-

mietungen kommen könnte. Dass der Bebauungsplan oder seine Umsetzung zu einer Senkung der Mietpreise um mehr als 10 % führen könnte, wird durch die Einwenderin behauptet, aber nicht begründet. Wenn eine Wertminderung unterstellt wird, so würde diese doch auf einem ordnungsgemäßen Bebauungsplan beruhen und daher unerheblich sein (vgl. VG Hamburg, Beschl. v. 13.09.2013 – 9 E 3452/13 –, beck-online). Mittelbare Wertminderungen wären grundsätzlich nicht abwägungsrelevant (BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995 – 4 NB 17/94 –, juris Rdnr. 13; VGH Mannheim, Urt. v. 20.03.2013 – 5 S 1126/11 –, beck-online). Sofern eine Wertminderung für die Zwecke der Abwägung doch berücksichtigt würde, so würde diese doch im Rahmen der Abwägung nicht als erheblich eingeschätzt, so dass sie hinzunehmen wäre.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes wird nicht geändert. Das Ermöglichen von Ausnahmen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die ggf. damit verbundenen Befreiungsmöglichkeiten für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbehrende stellen keine Unverhältnismäßigkeit dar.

Flüchtlingsunterkünfte sind bereits in vielen Gewerbebeständen in Bremen vorhanden. Durch eine Zulässigkeit nur im Ausnahmefall ist bereits vorgesorgt, dass nur wenige konkrete Einrichtungen im gesamten Plangebiet in Frage kommen. Die Airport-Stadt hat auch keine Sonderrolle im Stadtgebiet. Auch in anderen Wirtschaftsstandorten, z.B. dem Technologiepark, der Überseestadt oder dem Büropark Oberneuland bestehen Möglichkeiten zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften, die vielfach bereits genutzt wurden. Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden stellt die Stadtgemeinde Bremen vor große Herausforderungen. Geeignete Gebäude für die Versorgung von Flüchtlingen sind nur schwer zu finden. Zahlreiche Flüchtlinge müssen zurzeit in Notunterkünften wie Zelten oder Sporthallen untergebracht werden, da geeignete Gebäude nicht zur Verfügung stehen. Die Menschen benötigen zwingend Aufnahmeeinrichtungen, die Gewährleistung der Versorgung mit Nahrung und anderen lebensnotwendigen Dingen sowie eine Unterkunft, in der sie schlafen können. Angesichts der Befriedigung dieser grundlegenden Bedürfnisse ist es der Einwenderin zuzumuten, dass in der Nachbarschaft ihrer Immobilien entsprechende Einrichtungen entstehen können, auch wenn dies Veränderungen im direkten Umfeld bedeutet. Entschädigungspflichten werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

3.F. Krüger Immobilien GmbH, Otto-Lilienthal-Straße 23 in 28199 Bremen, hat mit Schreiben vom 26. Okt. 2015 Folgendes mitgeteilt:

»

Sehr geehrte Damen und Herren,

der F. Krüger Immobilien GmbH ist die grundlegende Problematik, welche mit der Unterbringung von Flüchtlingen einhergeht bekannt und gibt zu der geplanten Änderung des Bebauungsplanes 2476 sowohl als direkter Anwohner, als auch als Hausverwaltung und Eigentümervertreter einer Vielzahl der in dem Gebiet gelegenen Büroimmobilien hiermit eine Stellungnahme ab.

Wir möchten hiermit explizit auf die Stellungnahme von Herrn Olaf Orb der Handelskammer Bremen vom 02.09.2015 eingehen, in welcher einige elementare Einwände vorgebracht worden sind, die wir im Inhalt vollumfänglich unterstützen.

Zu den genannten Einwänden der Handelskammer sehen wir konkrete und nicht unerhebliche wirtschaftliche Einbußen an dem Standort. Es ist zu erwarten, dass der Bürostandort „Airport-Stadt“ durch die geplante Unterbringung deutlich an Attraktivität und Wert verlieren wird (und hat). Durch langjährige Bestandsmieter wurde uns bereits signalisiert, dass eine Verlängerung der Mietverträge zu bezweifeln ist. Darüber hinaus stehen wir aktuell in konkreten Gesprächen mit Unternehmen, die sowohl an dem Standort expandieren möchten als auch sich in 2016 an dem Standort niederlassen möchten. Auch von dieser Seite haben wir vermehrte Bedenken vernommen und es ist zu erwarten, dass aufgrund der Unterbringung ein nicht unerheblicher Teil dieser Vermietungen nicht umgesetzt wird. Durch das mediale Interesse und die generelle Verbreitung der Information mussten wir bereits einen starken Rückgang der Anfragen verzeichnen.

Die Veranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28.09.2015 hat hervorgebracht, dass es grundlegende Bedenken der ansässigen Unternehmen gibt, welche nicht zu den durch uns verwalteten Liegenschaften gehören.

Wir empfinden den Ablauf der geplanten Bebauungsplanänderung als übereilt und wenig in den Entscheidungsprozess integriert. Dass sich die Stadt Bremen derzeit in einer Ausnahmesituation befindet und es um schnelle Übergangslösungen geht ist uns durchaus bewusst. Dennoch halten wir es für grenzwertig und fragwürdig, dass lokale Hausverwaltungen und in der gewerblichen Immobilienbranche tätige Marktteilnehmer nicht in die Gespräche involviert worden sind.

Auf Nachfrage auf der Veranstaltung vom 28.09.2015 zu den Konditionen der Anmietung der Otto-Lilienthal-Straße 21 erwiderte Frau Dörthe Halves, dass eine Anmietung der Immobilie aufgrund der anstehenden Umbauarbeiten durch den Eigentümer für mindestens 10 Jahre erforderlich sei und der Mietzins „[...] unter uns gesagt jenseits von gut und böse liegt [...]“. Hieraus resultierte die Nachfrage, für welchen Zeitraum eine Nutzung angedacht sei. Dies wurde mit einer angedachten Nutzung von ca. 2-3 Jahren beantwortet, allerdings mit dem Hinweis, dass die Stadt derzeit keine Möglichkeit einer Nachnutzung sieht. Zusammengefasst bedeutet dies, dass zu dem zu erwartenden Preisverfall und einem Anstieg an Leerständen in dem Gebiet eine überdurchschnittlich hohe Miete für eine einzelne Immobilie in dem Gebiet gezahlt wird was faktisch eine Benachteiligung anderer Investorengruppen impliziert.

Generell wurde die sogenannte vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung („Briefmarkenlösung“) kommentarlos abgelehnt, was uns zu der Annahme verleitet, dass generell auch andere in dem Gebiet gelegene Liegenschaften als die Otto-Lilienthal-Straße 21 für die Unterbringung genutzt werden sollen. Sollte die Änderung wie geplant umgesetzt werden, müsste lediglich eine Ausnahme durch das Bauamt erteilt werden und keine Grundsatzentscheidung mehr gefällt werden. Diese Vorgehensweise erachten wir als äußerst problematisch.

In der Drucksache 19/95 vom 06.10.2015 hat die Bremische Bürgerschaft in unseren Augen eine Alternative geschaffen, welche für das Vorhaben aus Sicht der Steuerzahler an dem Standort deutlich kostengünstiger ausfallen würde und die Bindung an die Immobilie an den zuvor genannten Zeitraum entfallen lassen würde. Doch sollte dennoch über mögliche Alternativen nachgedacht werden, da abgesehen von den wirtschaftlichen Aspekten die sozialen- und geographischen Gegebenheiten mit in die Überlegungen einbezogen werden sollten.

Für eine Integrierung in die Gesellschaft ist der ausgewählte Standort denkbar ungeeignet. Der reine Bürostandort bietet keinerlei Möglichkeiten für die Menschen, mit Anwohnern in Kontakt zu treten, einkaufen zu gehen, einer Freizeitaktivität nachzugehen und für Kinder existieren keine Spielplätze oder Grünflächen (generelle infrastrukturelle Defizite). Zu erwähnen ist ebenfalls, dass wir im Zuge eines Bauvorhabens in der Otto-Lilienthal-Straße 27 eine Rückmeldung durch das Bauamt erhalten haben, in welcher auf starke Bodenbelastungen in dem Flurstück eingegangen worden ist. Wir halten es außerordentlich verantwortungslos Menschen und insbesondere Kinder in einem Gebiet zu beherbergen, wenn auch nur interimweise, in welchem es nachweislich hohe Bodenbelastungen gibt. Eine gesundheitliche Negativbeeinträchtigung der dort übergangsweise wohnenden Menschen ist nicht vollkommen auszuschließen.

Abschließend möchten wir klarstellen, dass wir derzeit prüfen, welchen konkreten wirtschaftlichen Schaden unsere Gesellschaft durch dieses Planvorhaben genommen hat und haben wird. Wir werden explizit sämtliche juristischen Mittel ausschöpfen und eventuelle Regressansprüche an die Stadt stellen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Die Erweiterung des Nutzungsspektrums im Bebauungsplangebiet durch ausnahmsweise zulässige soziale und gesundheitliche Einrichtungen trägt zu einer vielfältigen und urbanen Nutzungsmischung bei. Damit wird der Zielrichtung des Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen 2020 (GEP) sowie des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Der vom Einwender geschilderte „Bürostandort“ Airport-Stadt wird dadurch grundsätzlich aufgewertet.

Flüchtlingsunterkünfte sind bereits an vielen Gewerbestandorten in Bremen vorhanden. Durch eine Zulässigkeit nur im Ausnahmefalle ist bereits vorgesorgt, dass nur wenige konkrete Einrichtungen im gesamten Plangebiet in Frage kommen. Die Airport-Stadt hat auch keine Sonderrolle im Stadtgebiet. Auch in anderen Wirtschaftsstandorten, z.B. dem Technologiepark,

der Überseestadt oder dem Büropark Oberneuland bestehen Möglichkeiten zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften, die vielfach bereits genutzt wurden. Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden stellt die Stadtgemeinde Bremen vor große Herausforderungen. Geeignete Gebäude für die Versorgung von Flüchtlingen sind nur schwer zu finden. Zahlreiche Flüchtlinge müssen zurzeit in Notunterkünften wie Zelten oder Sporthallen untergebracht werden, da geeignete Gebäude nicht zur Verfügung stehen. Die Menschen benötigen zwingend Aufnahmeeinrichtungen, die Gewährleistung der Versorgung mit Nahrung und anderen lebensnotwendigen Dingen sowie eine Unterkunft, in der sie schlafen können. Angesichts der Befriedigung dieser grundlegenden Bedürfnisse ist es der Einwanderin zuzumuten, dass in der Nachbarschaft der von ihr betreuten Immobilien entsprechende Einrichtungen entstehen können, auch wenn dies Veränderungen im direkten Umfeld bedeutet. Inwieweit eine Nutzung als gewerblicher Standort durch eine Unterbringung von Flüchtlingen auf Nachbargrundstücken konkret beeinträchtigt wird, legt die Einwanderin nicht dar. Mögliche Einschränkungen auf Grund der projektierten Flüchtlingsunterkunft werden angesichts der umliegenden Nutzungen als nicht wesentlich bis unbedeutend eingeschätzt, in jedem Fall werden sie als hinnehmbar bewertet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 2476 erfolgt nach den Vorschriften des BauGB unter Wahrung aller vorgeschriebenen Beteiligungen und Verfahrensschritte. In zwei Informationsveranstaltungen konnten sich alle Interessierten persönlich mit der Behörde austauschen.

Die Stadtgemeinde geht davon aus, dass eine Nutzung des Objektes in der Otto-Lilenthalstraße-21 für deutlich mehr als drei Jahre erfolgt. Der behauptete Preisverfall oder die Entstehung von Leerständen sind nicht substantiiert vorgetragen und bleiben somit spekulativ. Eine Benachteiligung von anderen Investorengruppen wird nicht gesehen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Anlagen betrifft nicht nur das Grundstück, das Anlass des aktuellen Bebauungsplanverfahrens ist. Insgesamt sollen soziale oder gesundheitliche Einrichtungen im Einzelfall innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes zugelassen werden können. In dem Zuge wären ggf. auch Befreiungen für Aufnahmeeinrichtungen oder Unterkünfte für Flüchtlinge erteilbar. Auch wenn derzeit nicht absehbar ist, dass eine weitere Unterkunft für Flüchtlinge im Bebauungsplangebiet errichtet werden muss, ermöglicht der Einbezug des gesamten Geltungsbereiches hierfür Handlungsoptionen, die aufgrund der nur ungenau prognostizierbaren Flüchtlingszahlen eröffnet werden sollen. Die Planungsziele erfordern einen weitergehenden räumlichen Geltungsbereich der Planung, die gleichwohl auf einen bestimmten Teil der Airport-Stadt beschränkt bleibt.

Das von der Bremischen Bürgerschaft beschlossene „Gesetz zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen“ betrifft Notmaßnahmen und kann die mit dem Bebauungsplan 2476 zu steuernde städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht ersetzen.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Kennzeichnungen und Ausführungen im Umweltbericht, die der Altlastensituation im Gebiet gerecht wird. Unzulässige Beeinträchtigung von im Plangebiet untergebrachten Menschen wird es nicht geben. Die Airport-Stadt Mitte ist mit öffentlichen Grünflächen, wie z.B. dem Flughafenpark oder den angrenzenden Grünverbindungen zur Ochtum ausgestattet. Das Plangebiet ist mit öffentlichen Personennahverkehrsmitteln an die Innenstadt angebunden (noch positiver die Stellungnahme des Verkehrsverbundes Bremen-Niedersachsen v. 19.10.2015). Eine langfristige Unterbringung von Personen ist nicht angestrebt. Die seitens der Einwanderin geäußerten Bedenken hinsichtlich der Eignung des Standortes zur Integration können bei der Erteilung der Ausnahme berücksichtigt werden.

Die Ankündigung von Rechtsmitteln wird zur Kenntnis genommen, angesichts der getroffenen Regelungen jedoch als unproblematisch erachtet. Entschädigungspflichten werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Deputation zu den Anregungen der Handelskammer (s. Gliederungspkt Nr. 5.1 in dem Bericht der Deputation) verwiesen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

4. Herr Uwe A. Nullmeyer, Mitglied des Vorstandes der Interessengemeinschaft Airport-Stadt e.V., Hermann-Köhl-Straße 7 in 28199 Bremen, hat mit Schreiben vom 28. Oktober 2015 Folgendes mitgeteilt:

” zum Entwurf des BB 2476 nehmen wir wie folgt Stellung:
Die Interessengemeinschaft AirportStadt- IGA – stellt sich der Verantwortung, dazu beizutragen, den in Bremen ankommenden Flüchtlingen eine Unterkunft zu geben und sie in die Stadtgesellschaft zu integrieren. Die Unternehmen in der Airport-Stadt verstehen sich hierbei als ein Teil der Solidargemeinschaft und haben sich in den letzten Monaten bereits in vielfältiger Weise dieser großen Herausforderung angenommen.

Die Airport-Stadt ist einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte in Bremen mit ca. 500 Unternehmen und über 16.500 Beschäftigten. Als Industrie- und Gewerbegebiet wird die Airport-Stadt damit in besonderer Weise geprägt. Sie ist kein Wohnstandort.

Daher ist es aus Sicht des Baurechts nur folgerichtig, wenn jetzt vorgesehen ist, durch eine Planänderung ausnahmsweise das Wohnen in besonderen Einrichtungen zuzulassen. Dies sollte jedoch nicht durch die Aufstellung des neuen BB 2476 erfolgen, sondern sich auf den Einzelfall der Immobilie in der Otto-Lilienthal-Straße 21 beschränken und nicht das gesamte Plangebiet umfassen.

Wir sprechen uns daher dafür aus, dieses Ziel durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage des BB 1917_1 zu erreichen und auch entsprechend zu verfahren. Dem vorgelegten Entwurf des BB 2476 können wir damit nicht zustimmen.

Im Übrigen schließen wir uns der Stellungnahme der Handelskammer vom 28. 10. 2015 vollinhaltlich an.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe A. Nullmeyer
Mitglied des Vorstandes

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Das von der Interessengemeinschaft AirportStadt e.V. dargelegte Bekenntnis für eine gesellschaftliche Verantwortung der Unternehmen zur Bereitstellung von Unterkünften für Flüchtlinge und die Integration in die Stadtgesellschaft wird begrüßt.

Auch die Stadtgemeinde sieht die Airport-Stadt als wesentlichen Wirtschaftsstandort in Bremen. Der Bebauungsplan 2476 beinhaltet nicht die Planungsabsicht, dort Wohnen zu etablieren. Im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen besteht die Möglichkeit, Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge zuzulassen. Nicht verfolgt wird die Zulässigkeit von Anlagen oder Einrichtungen, die der dauerhaften Unterbringung von Menschen dienen.

Die Rechtsprechung definiert Gebäude, die der Unterbringung und Betreuung von Menschen dienen, z. B. von Obdachlosen, Asylbewerbern, Aus- und Übersiedlern sowie andere Unterkünfte mit Unterbringungs- und Betreuungscharakter als Anlagen, die sozialen Zwecken dienen, und stellt klar, dass dies keine Wohngebäude sind. Sie werden jedoch als wohnähnlich beurteilt und erfordern deshalb regelmäßig die Erteilung von Befreiungen. Gemäß der Gesetzesänderung vom November 2014 lässt das Baurecht für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in Gewerbegebieten diese Möglichkeit der Befreiung ausdrücklich zu. Dabei ging der Gesetzgeber davon aus, dass in den Unterkünften die Bewohner nur wenige Monate untergebracht sind. Bei der Genehmigung von Unterkünften ist deshalb Voraussetzung, dass das Nutzungskonzept gezielt auf Personengruppen ausgerichtet ist, die nicht dauerhaft am Standort untergebracht sind.

Mit dem Bebauungsplan 2476 wird sich die Airport-Stadt nicht als Wohnstandort etablieren. Konflikte zwischen Dauerwohnungen und gewerblichen Nutzungen, die z.B. Entwicklungsmöglichkeiten von Betrieben einschränken könnten, werden daher nicht auftreten.

Die Planungsziele betreffen nicht nur das Grundstück, das Anlass des aktuellen Bebauungsplanverfahrens ist. Insgesamt sollen soziale oder gesundheitliche Einrichtungen (z.B. Facharztzentrum, Kindergarten oder Station eines ambulanten Pflegedienstes) im Einzelfall innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes zugelassen werden können. In dem Zuge wären grds. auch Befreiungen für Aufnahmeeinrichtungen oder Unterkünfte für Flüchtlinge erteilbar. Auch wenn derzeit nicht absehbar ist, dass ein weiteres Grundstück als Unterkunft für Flüchtlinge im Bebauungsplangebiet angeboten wird, ermöglicht der Einbezug des gesamten Geltungsbereiches hierfür Handlungsoptionen, die aufgrund der nur ungenau prognostizierbaren Flüchtlingszahlen eröffnet werden sollen. Die Planungsziele erfordern einen über das Grundstück Otto-Lilienthal-Straße 21 hinausgehenden Umgriff der Planung.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Deputation zu den Anregungen der Handelskammer (s. Gliederungspkt. Nr. 5.1 in dem Bericht der Deputation) verwiesen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

5. Die Verwaltungsgesellschaft Airport City mbH, Otto-Lilienthal-Straße 23 in 28199 Bremen, hat mit Schreiben vom 26. Oktober 2015 Folgendes mitgeteilt:

die Verwaltungsgesellschaft Airport City mbH ist Mieter in der Otto-Lilienthal-Straße 23 und somit direkter Nachbar zur geplanten Unterkunft für Flüchtlinge in der Otto-Lilienthal-Straße 21.

Wir sind der Meinung, dass dieser gewählte reine Bürostandort für die Unterbringung von Flüchtlingen ungeeignet ist. Es gibt keine Supermärkte, Spielplätze oder Ähnliches in der unmittelbaren Nähe, somit ein generelles infrastrukturelles Defizit. Auch eine Integration mit den anliegenden Mietern erscheint uns als schwierig, da sich diese zur Erfüllung Ihrer Unternehmensziele hier am Gewerbestandort Airport City Center (ACC) niedergelassen haben. Der erforderliche Kunden- und Lieferantenverkehr wird nach unserem aktuellen Kenntnisstand erheblich gestört und geht mit einer voraussichtlichen Geschäftsschädigung unserer Auftraggeber einher und fördert damit einen absehbaren Leerstand welche eine verminderte Frequenz durch Dritte zur Folge haben könnte. Der durch die Unterbringung mögliche monetäre Schaden ist zur Zeit nicht zu beziffern.

Wir stellen uns auch die Frage, wo sich die Flüchtlinge im Sommer aufhalten werden. Das Grundstück liegt direkt an der Straßenbahn Linie 6, sowie zwischen der viel befahrenen Straßen Flughafentalallee und Otto-Lilienthal-Straße. Die kleine Grünfläche zwischen dem Objekt und der Straßenbahnlinie liegt direkt vor den Büros unserer Mitarbeiter. Auch die Freifläche vor dem Gebäude befindet sich direkt vor unseren Büros (ca. 5 Meter Entfernung). Spielende Kinder bzw. wie von Ihnen geplant circa 150 Bewohner werden sich im Sommer verständlicherweise im Freien aufhalten. Eine Trennung der beiden Grundstücke durch z.B. einen Zaun ist wegen der Feuerwehrezufahrt nicht möglich.

Auch wenn in der Begründung des Bauvorhabens erwähnt wird, dass „...Die Integration von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im Plangebiet [...] aufgrund der Anbindung an die Innenstadt (Straßenbahn) [...] erfolgen kann, stehen wir diesem Punkt sehr skeptisch gegenüber.“

Auf der Veranstaltung vom 28.09.2015 wurde gefragt zu welchen Konditionen die Anmietung der Otto-Lilienthal-Straße 21 erfolgt. Darauf teilten Sie, Frau Halves, uns mit, dass die anstehenden Umbaukosten durch den Eigentümer eine Mietvertragslaufzeit von mindestens 10 Jahren erfordert und der Mietzins „... unter uns gesagt jenseits von gut und böse liegt ...“. Dies stellt eine Unverhältnismäßigkeit gegenüber anderen Vermietern und Investoren dar. Daraufhin wurde die Frage nach dem geplanten Nutzungszeitraumes gestellt. Beantwortet wurde dies mit einer angedachten Nutzung von max. 2-3 Jahren. Momentan sieht die Stadt keine Möglichkeit einer Nachnutzung.

Wir schließen daraus, dass eine überdurchschnittlich hohe Miete für eine einzelne Immobilie in dem Gebiet gezahlt wird und das zu dem ein erwartenden Preisverfall und einem Anstieg an Leerständen in dem Areal nach sich ziehen könnte, was die Attraktivität des bisher reinen Bürostandortes benachteiligt.

Des Weiteren wurden einige grundlegende Bedenken bereits in der Stellungnahme von Herrn Olaf Orb von der Handelskammer Bremen angeführt, die wir in Gänze unterstützen.

Wir sehen den guten Ruf der Airport-City durch diese Maßnahme auf eine unbestimmte Zeit als stark gefährdet an. Die jahrelangen, erfolgreichen Bemühungen der anliegenden Firmen, die Airport-City, auch mit Unterstützung der Stadt, als einen Premiumstandort für Bremen auszubauen, sind durch das Vorhaben „ stark gefährdet.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Anlagen betrifft nicht nur das Grundstück Otto-Lilienthal-Straße 21, welches Anlass des aktuellen Bebauungsplanverfahrens ist. Insgesamt sollen soziale oder gesundheitliche Einrichtungen ausnahmsweise innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes zugelassen werden können. Es kann nicht nachvollzogen werden, in welcher Form Unternehmensziele von Mietern durch die Ansiedlung der o.g. Einrichtungen auf Nachbargrundstücken, die auch nur im Ausnahmefall zulässig sind, betroffen sind. Grundsätzliche Konflikte mit dem Kunden- oder Lieferverkehren für Büronutzungen werden nicht gesehen. Entschädigungspflichten werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Die Airport-Stadt Mitte ist mit öffentlichen Grünflächen, wie z.B. dem Flughafenpark oder den angrenzenden Grünverbindungen zur Ochtum ausgestattet. In welcher Form spielende Kinder oder der Aufenthalt von Menschen auf Nachbargrundstücken die Büronutzungen im Gewerbegebiet konkret beeinträchtigen können legt die Einwenderin nicht dar. Mögliche Einschränkungen auf Grund der projektierten Flüchtlingsunterkunft werden angesichts der umliegenden Nutzungen als nicht wesentlich bis unbedeutend eingeschätzt, in jedem Fall werden sie als hinnehmbar bewertet. Eine Feinsteuerung von Bauvorhaben erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Dort wird auch überprüft, ob eine Unterbringung von Flüchtlingen im konkreten Fall mit den nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

Die Stadtgemeinde geht davon aus, dass eine Nutzung des Objektes in der Otto-Lilenthal-Straße 21 für deutlich mehr als drei Jahre erfolgt. Der behauptete Preisverfall oder die Entstehung von Leerständen sind spekulativ. Die Erweiterung des Nutzungsspektrums im Bebauungsplangebiet durch ausnahmsweise zulässige soziale und gesundheitliche Einrichtungen trägt zu einer vielfältigen und urbanen Nutzungsmischung bei. Damit wird der Zielrichtung des Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen 2020 (GEP) sowie des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Die Attraktivität des Gewerbebestandes wird durch die Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Deputation zu den Anregungen der Handelskammer (s. Gliederungspkt. Nr. 5.1 in dem Bericht der Deputation) verwiesen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

III. Stellungnahme des Orsamtes Neustadt/Woltmershausen

Dem Orsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage mit dieser Anlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Orsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2476

für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1917 (Bearbeitungsstand: 27.11.2015)

I. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Das ca. 11,5 ha große Änderungsgebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Neuenland; und ist Teil der Airport-Stadt, dem Büro- und Dienstleistungsstandort am Bremer Flughafen.

Ziel der Planung ist zunächst, im Plangebiet vorübergehend ungenutzte Büroimmobilien zur Unterbringung von Flüchtlingen zu nutzen. Die angestrebte Planänderung sieht außerdem zur Umsetzung weiterer städtebaulicher Ziele vor, auch Anlagen, die sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, ausnahmsweise zuzulassen. Damit wird dem im Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 (GEP) formulierten Ziel, eine urbane und vielfältige Nutzungsmischung in Dienstleistungsstandorten wie der Airport-Stadt zu schaffen, Rechnung getragen.

Konkret steht derzeit im Plangebiet eine Immobilie, die aufgrund ihrer Architektur für die Unterbringung von Flüchtlingen geeignet ist, leer.

II. Beurteilung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan 2476 wird die „Art der Nutzung“ – die Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen – neu geregelt. Neue Festsetzungen, die gegenüber den bisherigen Regelungen eine höhere Verdichtung und Versiegelung zur Folge hätten, werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan hat daher keine Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder anderweitige umweltrelevante Schutzgüter. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Lärmpegel im Plangebiet vertretbar sind, weil sich die Flüchtlinge in den möglichen Unterkünften und Einrichtungen nur befristet aufhalten. Zum Umgang mit den Altlasten werden die im Rahmen der Begründung erläuterten Kennzeichnungen und Festsetzungen getroffen. Der Umweltbericht hat als gesonderter Teil der Begründung auch öffentlich ausgelegen.

III Alternativenprüfung

Die deutlich gestiegene Zahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden führt auch in Bremen dazu, dass bereits bestehende Standorte zu deren übergangsweisen Unterbringung nicht ausreichen, und dringend zusätzliche Standorte durch Umnutzung bestehender Gebäude entwickelt werden müssen. Alternativen bestehen nicht. Die Zulässigkeit von sozialen oder gesundheitlichen Einrichtungen im Ausnahmefall ist für die Umsetzung der Planungsziele ebenfalls ohne Alternative.

IV. Verfahrensablauf

Zum Bebauungsplanentwurf 2476 ist am 2. September 2015 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen die vorzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung, auch in Bezug auf die aktuell geplanten Änderungen, in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Darüber hinaus ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2476 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen am 28. September 2015 eine weitere Bürgerinformation nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und der förmlichen Trägeranhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. September 2015 bis 28. Oktober 2015 hatten die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 2476 mit Begründung und Umweltbericht.

V Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung haben Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind ebenfalls eingegangen. Diese wurden fachlich geprüft und soweit erforderlich mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Prüf- bzw. Untersuchungsergebnisse wurden abgewogen und entsprechend dem Prüfergebnis bei der Planung berücksichtigt.

Nach der öffentlichen Auslegung ist die textliche Festsetzung 3 in dem Bebauungsplanentwurf 2476 präzisiert worden; zudem ist die Darstellung des Geltungsbereiches im Übersichtsplan angepasst worden. Darüber hinaus sind die Rechtlichen Grundlagen als Hinweise in dem Planentwurf ergänzt worden. Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 27.11.2015) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen. Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet.

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 2476 erfolgten Plananpassungen/-ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderungen/-ergänzungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2476 (Bearbeitungsstand: 27.11.2015) enthalten.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,

Im Auftrag

Senatsrat