

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

Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)
am 30. Mai 2013

Bericht zum Neubaugebiet Brokhuchting

Anlass des Berichtes

Der Abgeordnete Frank Imhoff (CDU-Fraktion) hat im Zusammenhang mit der beabsichtigten Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 8 für eine Wohnbebauung in Brokhuchting um einen Bericht der Verwaltung zu den Konsequenzen aus dem Verzicht auf dieses Neubaugebiet gebeten.

Im Einzelnen hat er folgende Fragen an die Verwaltung gerichtet:

1. Mit welchen rechtlichen Folgen ist in diesem Fall zu rechnen?
2. Sind bei der gerichtlichen Auseinandersetzung finanzielle Belastungen für Bremen zu erwarten?
3. Trifft die Aussage aus dem Weser-Kurier vom 21.03.2013 zu, dass Antworten der Behörde in diesem Fall 15 bis 17 Monate gedauert haben und dies zu einer Verzögerung des Projektes geführt hat?
4. Welche Auswirkungen hat diese Entscheidung auf die bestehende Wohnungsknappheit in Bremen?
5. Welche alternativen Standorte werden jungen Familien geboten, um Ein- oder Zweifamilienhäuser zu realisieren?

Hierzu gibt die Verwaltung folgenden Bericht ab:

Im Einzelnen beantwortet die Verwaltung die vorgenannten Fragen wie folgt:

zu Frage 1: Mit welchen rechtlichen Folgen ist in diesem Fall zu rechnen?

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für eine Wohnbebauung in Brokhuchting ist in den Jahren 1998 bis 2003 aufgestellt worden. Zur Umsetzung der Planung war darüber hinaus ein

wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich. Der entsprechende Planfeststellungsbeschluss wurde im Dezember 2006 rechtskräftig.

Im Durchführungsvertrag vom Dezember 2002 hat sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, spätestens 24 Monate nachdem der Vorhaben- und Erschließungsvertrag und der wasserrechtliche Planfeststellungsbeschluss in Kraft getreten sind, mit dem Vorhaben zu beginnen und es in mehreren Bauabschnitten innerhalb von 9 Jahren ab Beginn fertig zu stellen. Spätestens im Dezember 2008 hätte ein Baubeginn erfolgen müssen. Dies ist allerdings nicht geschehen.

Im Unterschied zum angebotsorientierten Bebauungsplan ist der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ein städtebauliches Instrument, um die bauplanerische Zulässigkeiten eines bestimmten baulichen Vorhabens zu ermöglichen. Dieser Plan ist mit einer zeitlichen Durchführungsverpflichtung zu verbinden.

Bei dem Bauvorhaben Brokhuchting sind die im Vertrag zwischen der Stadtgemeinde und dem Vorhabenträger festgesetzten zeitlichen Verpflichtungen nicht eingehalten worden. Für diesen Fall soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben (§ 12 Abs. 6 BauGB). Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 07.02.2013 die Aufstellung des Aufhebungsverfahrens beschlossen. Im Rahmen dieses Verfahrens hat die Vorhabenträgerin die Möglichkeit, ihre Belange einzubringen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne, in diesem Fall des Aufhebungsplans, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

zu Frage 2: Sind bei der gerichtlichen Auseinandersetzung finanzielle Belastungen für Bremen zu erwarten?

Derzeit sind keine Rechtsstreitigkeiten gerichtsanhängig. Sollte die Bürgerschaft die Aufhebung des Bebauungsplans beschließen, kann die Vorhabenträgerin diesen Satzungsbeschluss mit einer Normenkontrolle anfechten.

Es wird davon ausgegangen, dass aus den in Antwort zu Frage 1 genannten Gründen keine finanziellen Belastungen zu erwarten sind.

zu Frage 3: Trifft die Aussage aus dem Weser-Kurier vom 21.03.2013 zu, dass Antworten der Behörde in diesem Fall 15 bis 17 Monate gedauert haben und dies zu einer Verzögerung des Projektes geführt hat?

Das im Februar 2011 von der Vorhabenträgerin verfasste Schreiben erforderte umfangreiche Recherchen, da die darin angesprochenen Themen lange zurückliegende Sachverhalte betrafen. Die Recherchen haben sich z.T. schwierig gestaltet und konnten erst im Juli 2012 abschließend beantwortet werden.

Die von WK angesprochene Korrespondenz zwischen der Behörde und der Vorhabenträgerin war eine Folge der Ankündigung der Stadt, das Projekt Brokhuchting aufzugeben und den B-Plan aufzuheben. Inhaltlich ging es allein um unterschiedliche Auffassungen über die Vergangenheit, ob also die vertraglichen Fristen verstrichen sind oder ob doch vorher mit dem Vorhaben begonnen wurde. Eine Verzögerung des Projekts kann also dadurch nicht eingetreten sein. Zwischenzeitlich hat ein Gespräch der Vorhabenträgerin mit dem für den Fachbereich Bau zuständigen Staatsrat stattgefunden, indem die Vorhabenträgerin ihr starkes Interesse an einer Durchführung des Vorhabens deutlich gemacht hat. Die Vorhabenträgerin wird verabredungsgemäß dieses Interesse im begonnen Planaufstellungsverfahren vortragen.

zu Frage 4: Welche Auswirkungen hat diese Entscheidung auf die bestehende Wohnungsknappheit in Bremen?

Wohnungsempässe gibt es in Bremen insbesondere in den nachgefragten innerstädtischen Lagen und im Bereich des preiswerten Wohnens zur Miete. Ein Verzicht auf das Neubaugebiet Brokhuchting würde bedeuten, dass an dieser Stelle kein neues Einfamilienhausangebot geschaffen wird. Einfamilienhäuser gehören zu dem Wohnungsmarktsegment, das in der Regel nicht dem oben genannten preiswerten Wohnen und dem Mietwohnungsangebot zugerechnet werden kann. Eigentumsform und Kaufpreis zielen auf mittlere und höhere Einkommensschichten.

Dennoch gehört es zur wohnungspolitischen Zielsetzung des Senats, auch in diesem Segment Flächen für Neubauten auszuweisen. Allerdings ist gerade für die nachfragenden wohnungssuchenden Haushalte eine wohnortnahe und umfängliche Infrastruktur (Versorgung, Bildung, Soziales, ÖPNV) wichtig. Ein neues von jeglicher Infrastruktur weit entferntes Einfamilienhausgebiet wird der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielsetzung mit dem Schwerpunkt der Innenentwicklung und Entwicklung neuer Wohnungsangebote im Siedlungszusammenhang nicht gerecht.

zu Frage 5: Welche alternativen Standorte werden jungen Familien geboten, um Ein- oder Zweifamilienhäuser zu realisieren?

In der Stadt Bremen gibt es in verschiedenen Stadtteilen Angebote für die Realisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Insgesamt verfügt Bremen über einen hohen Anteil an Einfamilienhausgebieten unterschiedlichen Baualters. Diese werden ergänzt um Bauflächen/Grundstücke für Einfamilienhäuser – freistehend und in Reihe wie z.B. in Bremen-Nord, Gröpelingen, Neustadt, Arsten, Osterholz, Horn, Sebaldsbrück. Es gibt somit in dem Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser diverse Bau- und Kaufmöglichkeiten für junge Familien.

Stadtentwicklungspolitischer Schwerpunkt ist die Innenentwicklung, da hier vorhandene Infrastrukturen (ÖPNV, Versorgung, Schule, Kita) auf vorbildliche Weise gleichermaßen genutzt und gestärkt werden können. Das Leitbild der Stadtentwicklung 2020 sieht die vorrangige Entwicklung neuer Wohnangebote in zentralen und integrierten Lagen sowie eine nachfragegerechte Entwicklung neuer Wohngebiete in dazu geeigneten Lagen vor. Bei der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden diese Aspekte berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zum Neubaugebiet Brokhuchting zur Kenntnis.