Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr 15.08.2017

Jutta Bettin

Tel. Nr. 361- 101 85

Tel. Nr. 361- 4136

**Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,**

**Stadtentwicklung, Energie**

**und Landwirtschaft (S)**

Bericht der Verwaltung  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,   
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)   
am 17.08.2017

Sachstandsbericht zum Antrag  
„Baugebiet in Brokhuchting endlich zulassen!“

# Sachdarstellung:

Die Fraktion der CDU hat folgenden Antrag an die Bremische Bürgerschaft gestellt (Drucksache 19/ 307 S):

*„Seit über zehn Jahren wird über die Bebauung von Brokhuchting politisch debattiert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan 8 (Wohnbebauung Brokhuchting), rechtsverbindlich seit dem 4. März 2003, setzt für den Planbereich eine Bebauung von bis zu 400 Einfamilienhäusern fest. Mit der Begründung, dass es keine Erschließungsmaßnahmen gab und die Art der Bebauung nicht den baupolitischen Zielen der Innenentwicklung entspricht wurde der zuständigen Deputation für Umwelt, Bau und Verkehr am 24. Januar 2013 die Deputationsvorlage (Vorlage Nr. 18/206 (S)) mit dem Ziel zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans 8 nach dem Baugesetzbuch vorgelegt. Seitdem ist nichts passiert und das obwohl Bremen dringend neue Wohnungen braucht. Der Investor beklagt, dass das Amt für Straßen den Abschluss des Erschließungsvertrages auf Veranlassung des Bausenators verweigert. Auf dem 39 ha. großen Plangebiet können, wie bereits erwähnt, bis zu 400 Einfamilienhäuser errichtet werden, von denen es, wie der Senat inzwischen selbstkritisch anmerkt, zu wenig in Bremen gibt und ein Grund für die starke Abwanderung von Familien ins niedersächsische Umland ist. Vorgeschobene Argumente wie eine schlechte Infrastruktur und eine vermeintliche Vernachlässigung des Naturschutzes haben zu einer nicht Durchführung des Projektes beigetragen, stattdessen soll die freie Fläche brach liegen. Von dieser Politik werden nicht nur Investoren abgeschreckt, sie führt auch dazu, dass junge Familien ihren Traum vom Eigenheim in den wachsenden Neugebieten in Nieder-sachsen verwirklichen.*

*Vor diesem Hintergrund möge die Stadtbürgerschaft beschließen:*

*Die Staatsbürgerschaft fordert den Senat auf,*

*sich für eine zeitnahe Bebauung von Brokhuchting starkzumachen und die im Vorhaben- und Erschließungsplan 8 (Wohnbebauung Brokhuchting) genannten Planungsziele umzusetzen.“*

Die Bremische Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) hat in ihrer Sitzung am 23.08.2016 diesen Antrag zur Beratung und Berichterstattung an die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft überwiesen.

Aufgrund eines laufenden Gerichtsverfahrens ist eine abschließende Berichterstattung an die Bürgerschaft derzeit nicht möglich.

Die Verwaltung gibt hierzu folgenden Bericht ab:

## Bauplanungsrecht

Der Vorhaben- und Erschließungsplan für Brokhuchting ist in den Jahren 1998 bis 2003 aufgestellt worden. Der Plan bildete die Grundlage um hier rund 400 Einfamilienhäuser errichten zu können. Dieses Planungsziel basierte auf der damaligen Konzeption der Stadt Bremen, im Rahmen des Schwerpunktprogramms „Bremer bauen in Bremen“ vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Grundstücksmarkt anzubieten.

Im Dezember 2002 hat die Stadt mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen. Darin verpflichtete sich die Vorhabenträgerin, spätestens 24 Monate nach Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplans und der wasserrechtlichen Planfeststellung mit dem Vorhaben zu beginnen und es in mehreren Bauabschnitten innerhalb von 9 Jahren ab Beginn fertig zu stellen. Danach hätte spätestens im Dezember 2008 ein Baubeginn erfolgen müssen, da die Planfeststellung zum Wasserrecht 2006 Rechtskraft erlangt hatte, allerspätestens jedoch fünf Jahre nach dem wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschluss, demnach 2011. Mit den Baumaßnahmen wurde allerdings nach Auffassung der Verwaltung auch bis dahin nicht begonnen.

Gemäß §  12 Baugesetzbuch soll die Stadtgemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei Nichteinhaltung der vorgegebenen Fristen aufheben.

Auf Grund der Absicht, ein Bauleitplanverfahren zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans einzuleiten, hat das Amt für Straßen und Verkehr den Abschluss eines Erschließungsvertrages abgelehnt, den der Investor nach Ablauf der Fristen aus dem Durchführungsvertrag und der wasserrechtlichen Planfeststellung schließen wollte.

Einen entsprechenden Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens hat die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie im Februar 2013 gefasst.

Weitere Planungsschritte werden mit Blick auf das laufende Gerichtsverfahren nach der gerichtlichen Entscheidung veranlasst.

## Wasserrechtliche Regelungen

Dem Planvollzug stehen nunmehr auch wasserrechtliche Hindernisse entgegen. So war zur Umsetzung der Planung auch ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich. Der entsprechende Planfeststellungsbeschluss wurde nach Abschluss eines Rechtsstreits im Dezember 2006 rechtskräftig. Die in einem Feststellungsbeschluss geregelten Planungen sind innerhalb von fünf Jahren zu realisieren. Diese Frist ist abgelaufen, ohne dass die Vorhabenträgerin mit der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses begonnen hat. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, wäre daher ein neues wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich.

In wasserrechtlicher Hinsicht ist zudem auf Folgendes hinzuweisen: § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verpflichtet die Länder, Gebiete, die bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis überflutet werden, durch Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiete festzusetzen.

Das Gebiet in Brokhuchting wird auf Grund seines Höhenprofils bei Eintritt eines 100-jährigen Ereignisses überflutet, so dass das Land Bremen die Ausweisung zwingend vorzunehmen hatte. Das betroffene Gebiet ist durch die einstweilige Sicherstellung von Überschwemmungsgebieten im Land Bremen bereits als Überschwemmungsgebiet vorläufig sichergestellt worden. Im Wasserhaushaltsgesetz wurde das Instrument der einstweiligen Sicherstellung seinerzeit eingeführt, damit die Wasserwirtschaftsverwaltungen der Länder in die Lage versetzt werden, Gebiete, die von Überschwemmungen bedroht werden, schnell zu sichern, ohne möglicherweise länger andauernde Verordnungsverfahren abwarten zu müssen. In der rechtlichen Wirkung besteht kein materieller Unterschied zwischen „endgültiger Rechtsverordnung“ und vorläufiger „einstweiliger Sicherstellung“ per Allgemeinverfügung.

Im Flächennutzungsplan wird die in Rede stehende Fläche als „Weißfläche“ dargestellt. Mit dieser Darstellung wird die wasserrechtliche Umsetzung des § 76 Abs. 2 WHG nicht berührt. Die Weißfläche bringt lediglich zum Ausdruck, dass die Klärungen, die für den Bereich Brokhuchting erforderlich sind, um zu einer langfristig tragfähigen Flächennutzung zu gelangen, noch nicht abgeschlossen werden konnten. Insoweit hat die Stadtgemeinde Bremen von der Möglichkeit des § 5 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) Gebrauch gemacht, in begründeten Fällen Flächen und sonstige Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan auszunehmen. Die Stadtgemeinde Bremen ist so rechtlich verpflichtet, in einem nachfolgenden späteren Verfahren alle an dieser Stelle entscheidungserheblichen Belange in eine Abwägung einzustellen und zu entscheiden, welche Darstellung für die Fläche vorgenommen wird.

Sollte eine Bebauung von Brokhuchting erfolgen, müsste sich diese u.a. nach den Vorgaben des geltenden Wasserhaushaltsgesetzes richten, d.h. es müssten die Maßgaben der inzwischen verstärkten Anforderungen an den Hochwasserschutz beachtet werden. Gleiches gilt für die dann erforderliche wasserrechtliche Planfeststellung.

## Klage beim Verwaltungsgericht

Zwischenzeitlich hat die Vorhabenträgerin Klage beim Verwaltungsgericht Bremen eingereicht. Die Vorhabenträgerin beantragt festzustellen, dass für das Bauvorhaben Brokhuchting gültiges Baurecht besteht und sie rechtzeitig mit der Durchführung des Plans begonnen hat. Eine gerichtliche Entscheidung ist bisher nicht absehbar. Entgegen der Auffassung der Stadt behauptet die Vorhabenträgerin, mit dem Bau begonnen zu haben und dass der Planfeststellungsbeschluss noch Bestand habe. Vom Ausgang des Gerichtsverfahrens ist abhängig, ob ein neuer Planfeststellungsbeschluss erforderlich ist, vorausgesetzt die Vorhabenträgerin beabsichtigt weiterhin, das Projekt zu verwirklichen. Da das Wasserhaushaltsgesetz inzwischen novelliert worden ist, müssten im erneuten Planfeststellungsverfahren die inzwischen erhöhten Anforderungen an den Hochwasserschutz nach Maßgabe der jetzigen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes geprüft werden.

## Leitbild der Stadtentwicklung und alternative Wohnungsbaustandorte

Bremen verfolgt eine Strategie der wachsenden Städte. Dazu hat der Senat Maßnahmen ergriffen um das angestrebte dauerhafte Wachstum möglich zu machen. Der Schlüssel für ein langfristiges Wachstum sind lebenswerte Quartiere mit einer gesunden Mischung von Bildung, Arbeiten, Wohnen, Freiraum, kultureller und sozialer Infrastruktur. Die Grundsätze des 2009 beschlossenen Leitbildes der Stadtentwicklung sowie des im Flächennutzungsplan verankerten Vorranges der Innenentwicklung finden dabei weiterhin Berücksichtigung. Bereits in der Wohnungsbaukonzeption 2009 ist der Bereich Brokhuchting, der diesen Zielen entgegensteht, als Wohnbaufläche nicht aufgeführt. Der Senat hat 2017 potenzielle Wohnbauflächen für ca. 17.000 zusätzliche Wohneinheiten identifiziert, die kurz-, mittel- und langfristig für den Wohnungsbau in Wert gesetzt werden können. Hinzu kommt ein weiteres Potenzial in einer Größenordnung von 10.000 Wohneinheiten im Bereich der Entwicklung von Innenbereichen und Baulücken. Damit ist die Grundlage geschaffen, um Bevölkerungsentwicklung, Planung, Erschließung und Bautätigkeit auf weiteren Bauflächen bedarfsgerecht in Einklang bringen zu können. Das vorgelegte Konzept identifiziert auch Wohnbauflächen im Segment der Einfamilienhäuser. Ab 2020 sollen im Rahmen des zu erarbeitenden Stadtentwicklungsplans Wohnen die zukünftigen Bedarfe konkretisiert werden. Ganz konkret werden im Rahmen neuen Planungsrechtes auch Angebote für Einfamilienhäuser geschaffen.

Als Beispiel ist das große Wohnungsbauprojekt im Bremer Süden, die Gartenstadt Werdersee, zu benennen. Hier sollen neben knapp 300 Wohnungen im Geschossbau knapp 300 Einfamilienhäuser errichtet werden. Mit der Realisierung des Vorhabens ist ab 2018 zu rechnen, vorbereitende Maßnahmen beginnen bereits ab Herbst 2017. Der Bebauungsplan soll am 22. August 2017 von der Bürgerschaft beschlossen werden. Neben diesem großen Projekt gibt es in Bremen zahlreiche weitere Bauvorhaben, die in der Planung oder bereits in der Umsetzung sind und gerade für Familien neuen Wohnraum anbieten werden. Andere aktuelle Beispiele sind Scholener Straße (ca. 90 EFH/ RH), Büro-/ Wohnpark Oberneuland, Karl-Heinz-Schreiber Straße, Baugebiet östlich Ehlers Damm etc.. Nach den Angaben des Statistischen Landesamtes sind 2016 knapp 400 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt worden.

# Beschlussempfehlung

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