

Mitteilung des Senats vom 23. Juni 2009

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Osterholzer Feldmark“

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf des Ortsgesetzes über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Osterholzer Feldmark“ vom 30. März 1999 mit der Bitte um Beschlussfassung.

I. Problemlage und Ausgangssituation

Entwicklungssatzung

Am 23. März 1999 beschloss die Stadtbürgerschaft das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Osterholzer Feldmark“ (Drs. 14/790 S). Entwicklungsziel war die Schaffung eines Wohngebietes für 1600 bis 1800 Wohnungen, eines Gewerbegebietes (bis zu 30 ha brutto) und eines Erholungsbereichs/Landschaftsparks einschließlich Kleingärten.

Gerichtsverfahren

Gegen das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Osterholzer Feldmark“ vom 30. März 1999 mit Ergänzung vom 30. April 1999 sind unmittelbar nach dessen Erlass zwei Normenkontrollverfahren eingeleitet worden. Bis heute sind dazu neun Gerichtsentscheidungen ergangen. Aufgrund von zuletzt zwei eingereichten Verfassungsklagen hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) in seinen beiden letzten Beschlüssen vom Juni 2008 den Kern des Ortsgesetzes, d. h. die Ausweisung eines Wohngebietes und die Schaffung eines Erholungsbereichs/Landschaftsparks auf der Basis eines Gutachtens zur Umlandwanderung aus 1996 sowie des Entwurfs des Stadtteilkonzeptes des Senators für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung vom März 1998, rechtlich nicht beanstandet. Lediglich, dass die nicht mehr beabsichtigte Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe in dem Text des Ortsgesetzes nicht gestrichen worden ist, sondern es hierzu nur einen Beschluss der Stadtbürgerschaft gibt, wurde vom BVerfG in seinen Entscheidungen vom Juni 2008 bemängelt. Das BVerfG hat die Normenkontrollverfahren daher erneut an das Oberverwaltungsgericht Bremen (OVG) zurückverwiesen. Ein Termin für eine erneute Verhandlung vor dem OVG ist noch nicht anberaumt worden.

Entwicklungsträger

Die Dienstleistungen eines Entwicklungsträgers wurden 2002 ausgeschrieben. Eine Beauftragung wurde mit Blick auf die gerichtlichen Klärungen jedoch ausgesetzt. Einzelne anstehende Aufgaben wurden durch den Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa sowie Immobilien Bremen wahrgenommen.

Bauleitplanung

Auf der Grundlage eines im Jahre 2000 erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplanes „Wohnen und Landschaft in der Osterholzer Feldmark“ wurden 2001 die Bauleitplanverfahren im Entwicklungsbereich begonnen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Planaufstellungsbeschluss April 1998 mit der Darstellung von Wohnbauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft) ist seit März 2007 rechtswirksam.

Im Entwicklungsbereich sind folgende Bebauungspläne im Verfahren:

- Bebauungsplan 2257 – Landschaftspark: Die Entwürfe für den Landschaftspark (mit den Inhalten Erholung, Landwirtschaft, Naturschutz, Wege) und für den Landschaftsplan wurden fertig gestellt. Sie dienen als Grundlage für den Bebauungsplan 2257. Die naturschutzfachlichen Inhalte des Landschaftsplanentwurfs sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) ist abgeschlossen.
- Bebauungsplan 2150: Für die Wohnbebauung östlich Ehlersdamm wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Der Plan enthält Wohnbauflächen, innere Erschließung, Grünflächen und Gewässer. Die Beteiligung der TöB ist abgeschlossen.
- Bebauungsplan 2265: Für die Wohnbebauung westlich Ehlersdamm wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Der Plan enthält Wohnbauflächen, innere Erschließung, Grünflächen und Gewässer. Die Beteiligung der TöB ist abgeschlossen.
- Bebauungsplan 2259: Der Plan enthält Flächen für Kleingärten, Grünflächen, Gewässer und Wege sowie den Lärmschutz entlang der Bahn. Die Beteiligung der TöB ist abgeschlossen.
- Bebauungsplan 2229: Der Plan für das Osterholzer Dorf liegt weitgehend außerhalb des Entwicklungsbereichs. Ziel ist die Ablösung des geltenden Staffelbaurechts, um die Existenz der Pferdesportbetriebe zu sichern und das Ortsbild zu erhalten. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Jahr 2008. Der Beschluss über eine nach Planänderung erforderliche zweite öffentliche Auslegung steht aus.
- Bebauungsplan 2274: Der Plan sieht eine Wohnbebauung vor. Eine TöB-Beteiligung hat noch nicht stattgefunden.

Landschaftsschutz

Als Voraussetzung für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Landschaftsschutz in der Osterholzer Feldmark aufgehoben bzw. das verbleibende Landschaftsschutzgebiet neu abgegrenzt. Die 30. Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in der Stadtgemeinde Bremen und die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nordwestliche Osterholzer Feldmark“ im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen sind seit April 2007 in Kraft.

Grunderwerb

Bereits vor der förmlichen Festlegung befanden sich 25,6 ha im Eigentum der Stadtgemeinde. Dazu gehören rd. 8,4 ha, die auf verstreut liegende, meist öffentliche Flächen entfallen, wie z. B. die Straßen Ehlersdamm und Am Großen Kuhkamp sowie das Rodenfleet, das Holterfleet und Gräben. Rd. 3,6 ha betragen die städtischen Flächen an den Bahnlinien und entlang Ehlersdamm sowie ein rd. 13,6 ha großer Grundstücksstreifen von der Osterholzer Dorfstraße bis fast zur Bahnlinie.

Fünf Grundstücke (insgesamt rd. 17 ha) wurden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme erworben, davon zwei Grundstücke für die Verbindungsstraße West und für die dazu erforderliche Ausgleichsfläche. Insgesamt sind damit von rd. 245 ha Gesamtfläche Grundstücke von 42,6 ha im Eigentum der Stadtgemeinde.

Realisierte Maßnahmen

Die Elisabeth-Selbert-Straße (Verbindungsstraße West), die die Osterholzer Heerstraße mit dem Gewerbegebiet Funkschneise verbindet und nach dem Rahmenplan auch die äußere Erschließung des Wohngebiets darstellen sollte, wurde 2004 fertig gestellt. Erste Maßnahmen im geplanten Landschaftspark wurden 2002 auf einem städtischen Grundstück realisiert (Spielwiese). Der für die Verbindungsstraße erforderliche Ausgleich (naturnahes Gewässer) wurde 2005 auf einer benachbarten Fläche hergestellt.

Eine aktive Grunderwerbpolitik für die Gesamtmaßnahme wurde in Anbetracht der noch schwebenden Gerichtsverfahren nicht betrieben.

Bisherige Ausgaben

Bisher sind Ausgaben in Höhe von rd. 3,4 Mio. € für die Osterholzer Feldmark entstanden, die sich im Wesentlichen zusammensetzen aus Kosten für vorberei-

tende Untersuchungen (Planungen, Gutachten etc.: 0,5 Mio. €), Grunderwerbskosten (2,4 Mio. €), Freilegungskosten (0,2 Mio. €) und Finanzierungskosten (0,3 Mio. €). Die Finanzierung der Verbindungsstraße West (außer Grunderwerb) erfolgte aus Mitteln der Sanierung Hemelingen.

Wohnungsnachfrage

Die Begründung zur 5. Änderung des FNP bezog sich auf wie folgt zusammengefasste Einschätzung der Wohnungsnachfrage:

Während in den letzten Jahren die Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern in Bremen deutlich zurückgegangen sind, zeigten die Fertigstellungen bei Einfamilienhäusern keinen Rückgang. Sie lagen zwischen 400 und 700 p. a., im Mittel der Jahre 1998 bis 2007 bei 500 Wohneinheiten. Angesichts veränderter demografischer Daten und neuer wohnungswirtschaftlicher Rahmenbedingungen erwarten die damit befassten Institute (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Raumordnungsprognose 2020/2050, Bonn 2006; EMPI-RICA Forschung und Beratung: Wohnungsmarkt Land Bremen und Umland – Bauformen und Standards für verschiedene Erwerbertypen, Berlin 2005; GEWOS: Bremen 2020 Wohnungsbauprognose, Hamburg 2005) für die absehbare Zukunft eine anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern, allerdings auf niedrigerem Niveau.

Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadtgemeinde Bremen

In der Koalitionsvereinbarung 2007 bis 2011 ist die Erarbeitung einer umfassenden Neupositionierung der bremischen Regional- und Stadtentwicklung festgelegt worden. Vorgesehen ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogramms auf der Grundlage eines integrativen Leitbildes.

Im Rahmen des Leitbildprozesses „Perspektive Bremen 2020“ soll gemäß dem Beschluss der Bremischen Bürgerschaft vom Januar 2008 das gesamtstädtische Wohnungsbaukonzept aktualisiert und neu positioniert werden. Im Auftrag der Stadt Bremen, der Landesbausparkasse, der GEWOBA sowie der Bremer Aufbau-Bank hat GEWOS den Auftrag erhalten, die Wohnungsmarktprognose der Stadt Bremen zu überarbeiten.

Die Studie umfasst eine Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von 2005, eine differenzierte Analyse der Angebots- und Nachfragestrukturen auf dem Bremer Wohnungsmarkt sowie einen quantitativen und qualitativen Abgleich der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale mit der analysierten Nachfrage.

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ergibt für die Stadt Bremen ohne Bremen-Nord einen rechnerischen Nachfrageüberhang. Angesichts der gegenwärtigen wirtschaftlichen Lage ist nicht davon auszugehen, dass sich der rechnerische Nachfrageüberhang vollständig am Markt realisiert. Vor diesem Hintergrund prognostiziert GEWOS einen realistischen Wohnungsneubaubedarf von rd. 15 000 Wohneinheiten bis 2020.

Dabei ist berücksichtigt, dass die Nachfrage nicht nur auf neu auszuweisenden Flächen, sondern zu einem großen Teil auch innerhalb der Innenentwicklung sowie durch Umbaumaßnahmen im Bestand gedeckt werden kann. Nach gegenwärtigem Stand gibt es ein Flächenpotenzial (ohne Bremen-Nord) für rd. 17 000 Wohneinheiten, davon rd. 7000 Wohneinheiten in Baulücken.

Um die Nachfrage in Bremen auch qualitativ abbilden zu können, wurden Wohnstiltypen entwickelt, die sich aus der Befragung von rund 30 000 Bremer Haushalten ergeben haben. Aus den Anforderungen der jeweiligen Wohnstiltypen an Wohnungen und Wohnumfeld kann abgeleitet werden, welche Wohnformen und Lagen in Bremen besonders nachgefragt werden und welche nicht.

GEWOS geht davon aus, dass sich der Trend zum Einfamilienhaus abschwächt und zunehmend Geschosswohnungen und neue Wohnformen in zentralen Lagen nachgefragt werden. Die Entwicklung begründet sich vor allem darauf, dass die meisten Haushalte auf eine gute Infrastrukturversorgung in Wohnortnähe großen Wert legen. Dieses ist im Wesentlichen eher in bereits vorhandenen Siedlungszusammenhängen gegeben.

Das klassische Einfamilienhaus lässt sich demnach noch in gut integrierten Lagen mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis vermarkten.

Beim Abgleich von Angebot und Nachfrage geht GEWOS davon aus, dass die ermittelten Flächenpotenziale im Hinblick auf die Qualität teilweise nicht den Präferenzen der Nachfrage entsprechen. Dies bezieht sich insbesondere auf Wohnbauflächen, die dezentral gelegen sind und nur über eine mäßige Infrastrukturausstattung verfügen bzw. an denen eine gute Infrastrukturausstattung nicht hergestellt werden kann. Von dem ermittelten Flächenpotenzial (für 17 000 Wohneinheiten insgesamt) sind laut GEWOS Flächen für rd. 9300 Wohneinheiten nachfragegerecht und für eine zeitnahe bzw. mittelfristige Entwicklung geeignet. Die anderen Flächenpotenziale (für rd. 7700 Wohneinheiten) sind laut GEWOS derzeit nicht nachfragegerecht und allenfalls für eine langfristige Entwicklung planerisch vorzuhalten.

Für Bremen-Nord werden demgegenüber Angebotsüberhänge von rd. 2800 Wohneinheiten ermittelt.

Vor dem Hintergrund der Nachfragepräferenzen sieht GEWOS für die Osterholzer Feldmark mit den Defiziten in der infrastrukturellen Ausstattung nur langfristige Entwicklungschancen. Im Ergebnis gilt die Osterholzer Feldmark im Vergleich mit anderen Standorten als derzeit nicht kurz- bzw. mittelfristig nachfragegerechtes Flächenpotenzial.

Die Entwicklungsmaßnahme Osterholzer Feldmark enthält Wohnbauflächen (netto) von 69,7 ha für – je nach Wohnungsprogramm – 1700 bis 2000 Wohneinheiten. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht unterstellte eine Realisierung innerhalb von 13 Jahren mit 130 bis 150 Grundstücksvergaben pro Jahr. Diese zeitliche Schiene ist angesichts der heute absehbaren Nachfrage nicht mehr realisierbar. Eine Vermarktung von zum Beispiel nur 50 Einheiten pro Jahr würde eine Realisierung von mehreren Jahrzehnten nach sich ziehen.

II. Aufhebung der Entwicklungssatzung

Eine Gemeinde ist verpflichtet, die Entwicklungssatzung aufzuheben, wenn sich die Entwicklung „als undurchführbar erweist“ oder die Entwicklungsabsicht „aus anderen Gründen aufgegeben wird“ (analog § 162 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

Der gesetzliche Aufhebungsgrund geht von einer objektiv festzustellenden Unmöglichkeit der Durchführung der Maßnahme aus. Da die Entwicklungsmaßnahme zügig durchzuführen ist, um die Eigentümer nicht länger als zumutbar in ihren Rechten zu beschränken, liegt die Unmöglichkeit auch vor, wenn die Maßnahme zwar langfristig, jedoch nicht im Rahmen der gebotenen Zügigkeit durchführbar ist.

Dies kann dann in Betracht kommen, wenn der tatsächliche Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sich anders entwickelt hat, als im Rahmen der Prognose zu Beginn angenommen wurde.

Für die Aufhebung der Entwicklungssatzung der Osterholzer Feldmark sprechen insbesondere wohnungswirtschaftliche aber auch finanzielle Gründe:

- Zwar besteht – wie die GEWOS-Studie belegt – weiterhin ein Bedarf an Wohnbauland. Die anhaltende Umlandwanderung (negativer Saldo) zeigt, dass die Nachfrage im Segment der Einfamilienhäuser das Baulandangebot übersteigt. Entsprechend wäre weiterhin ein „erhöhter Bedarf an Wohnstätten“ (§ 165 Abs. 3 BauGB) zu belegen. Allerdings wird gleichzeitig eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung der Flächen in der Osterholzer-Feldmark wie dargestellt nicht für realisierbar angesehen. Ob die Osterholzer Feldmark für eine eher längerfristige Entwicklungsperspektive planerisch vorgehalten werden sollte, wird auch Gegenstand der bis zum Herbst zu erarbeitenden gesamtstädtischen Wohnbauflächenkonzeption sein.
- Die Entwicklungsmaßnahme erfordert, dass „die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraumes gewährleistet ist“. Was als „zügig“ gilt, richtet sich nach Größe und Komplexität der Maßnahme. Ein in einer fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersicht angenommener Realisierungszeitraum von z. B. mehr als 25 Jahren wäre rechtlich nicht akzeptabel.
- Bei einer zeitlich – über gegebenenfalls mehrere Jahrzehnte – gestreckten Realisierung der Gesamtmaßnahme sind die Kosten für Grunderwerb sowie Herstellung der Infrastruktur (Schule, Kindertagesheim, Erschließung)

von der Gemeinde bis zur Privatisierung der Wohnbauflächen vor zu finanzieren.

Die Basis der Kostenaufstellung sind angenommene Herstellungskosten aus dem Jahr 1999. Aufgrund der durchgeführten Gerichtsverfahren und der damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen sind die ursprünglich ermittelten Kosten nicht mehr zu halten.

Die Berechnung der Ausgaben und Einnahmen unterstellen Privatisierungserlöse für Wohnbauland nach dem Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte vom Dezember 1998 zwischen 173,83 € und 204,52 €. Aufgrund der derzeitigen Marktlage ist nicht absehbar, ob die Grundstückserlöse tatsächlich zu realisieren sind.

Selbst wenn sie realisiert werden können, reichen sie nicht aus, um die gestiegenen Vorfinanzierungszinsen und die gestiegenen Baukosten abzudecken.

In der Folge ist die Entwicklungsmaßnahme Osterholzer Feldmark gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162 Abs. 1 Nr. 2 BauGB „als undurchführbar“ aufzuheben.

Aus der Aufhebung der Entwicklungssatzung ergeben sich generell keine negativen Auswirkungen. Es wurden keine Grundstücke enteignet, die gegebenenfalls zurück zu übertragen wären. Schadensersatzansprüche sind nach gegenwärtigem Stand nicht zu erwarten.

Bezogen auf die Bauleitplanung soll die Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (gemäß 5. Änderung) zunächst aufrecht erhalten bleiben. Die im Entwicklungsbereich begonnenen Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne (2257, 2259, 2274) sollen nach Aufhebung der Entwicklungssatzung mit Deputationsbeschluss eingestellt werden.

Für die im privaten Besitz befindlichen Flächen östlich Ehlersdamm kann eine bauliche Entwicklung (Bebauungsplan 2150) – unabhängig von der Entwicklung der übrigen Feldmarkflächen – weiter betrieben werden. Über die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahren 2265 (Flächen westlich Ehlersdamm) soll nach Beschluss der Wohnungsbaukonzeption entschieden werden.

Mit der Aufhebung der Entwicklungsmaßnahme muss das Fremdgeldkonto mit den bisher entstandenen Kosten in Höhe von rd. 3,4 Mio. € (zuzüglich laufender Schuldzinsen) mittelfristig ausgeglichen werden.

Dabei ist zu prüfen, inwieweit städtische Grundstücksflächen im Entwicklungsbereich privatisiert und die Erlöse zur Schuldentilgung eingesetzt werden können.

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Finanzen, der Senatskanzlei und dem Senator für Wirtschaft und Häfen abgestimmt.

Der Senator für Justiz und Verfassung hat die Rechtsförmlichkeit geprüft und keine Bedenken erhoben.

Der Beirat Hemelingen hat in der öffentlichen Sitzung am 14. Mai 2009 der Aufhebung zugestimmt.

Der Stadtteilbeirat Osterholz hat in der Sitzung am 28. Mai 2009 folgenden Beschluss gefasst:

„Aufhebung der Entwicklungssatzung der Osterholzer Feldmark

Der Beirat Osterholz unterstützt die beabsichtigte Aufhebung des Konzeptes zum Entwicklungsgebiet Osterholzer Feldmark.

Bezüglich weiterer Bebauungspläne weist der Beirat auf seine langjährige, zustimmende Position zur Planung des Bebauungsplanes 2150 hin.

Für den Kernbereich der Osterholzer Feldmark zwischen Ehlersdamm und Elisabeth-Selbert-Straße fordert der Beirat eine Einstellung sämtlicher Bebauungspläne (2257, 2259, 2265). Zusätzlich ist der Landschaftsschutz im Flächennutzungsplan für die Gebiete wieder herzustellen, die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme aus diesem herausgenommen wurden. Ferner sollte das Grüngebiet zwischen Elisabeth-Selbert-Straße und Eisenbahnausbesserungswerk unter Landschaftsschutz gestellt werden.

Das Gebiet in öffentlichem Grundbesitz zwischen Osterholzer Dorfstraße, Elisabeth-Selbert-Straße und Ehlersdamm (13,6 ha) soll für die Öffentlichkeit erschlossen werden.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Bezogen auf die Bauleitplanung soll die Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (gemäß 5. Änderung) zunächst aufrecht erhalten bleiben. Die im Entwicklungsbereich begonnenen Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne (2257, 2259, 2274) sollen nach Aufhebung der Entwicklungssatzung mit Deputationsbeschluss eingestellt werden.

Für die im privaten Besitz befindlichen Flächen östlich Ehlersdamm kann eine bauliche Entwicklung (Bebauungsplan 2150) – unabhängig von der Entwicklung der übrigen Feldmarkflächen – weiter betrieben werden. Über die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahren 2265 (Flächen westlich Ehlersdamm) soll nach Beschluss der Wohnungsbaukonzeption entschieden werden.

Über die weiteren vom Beirat geforderten Maßnahmen ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu entscheiden.

Die städtische Deputation für Bau und Verkehr (S) hat dem Gesetzentwurf am 11. Juni 2009 zugestimmt.

Der Senat bitte die Stadtbürgerschaft, das Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Osterholzer Feldmark“ sowie Ergänzung vom 30. März 1999 sowie der Ergänzung vom 30. April 1999 zu beschließen.

Anlage

Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Osterholzer Feldmark“

Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Osterholzer Feldmark“

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Osterholzer Feldmark“ vom 30. März 1999 (Brem.ABl. S. 239, 265) wird aufgehoben.

§ 2

Dieses Ortsgesetz wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweis

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) – Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften – werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadtgemeinde Bremen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

