

Mitteilung des Senats vom 14. Dezember 2021

Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 58 „Erweiterung einer Altenpflegeeinrichtung an der Rekumer Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Rekumer Straße 196 (Gemarkung VR 126, Flur 126, Flurstück 162/1 und einen Teil des Flurstücks 181/23 der Rekumer Straße)

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 58 (Bearbeitungsstand: 4. Mai 2021) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 25. November 2021 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und **bittet die Stadtbürgerschaft, die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 58 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Rekumer Straße 196 (Gemarkung VR 126, Flur 126, Flurstück 162/1 und einen Teil des Flurstücks 181/23 der Rekumer Straße) (Bearbeitungsstand: 4. Mai 2021) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 58 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Rekumer Straße 196 (Gemarkung VR 126, Flur 126, Flurstück 162/1 und einen Teil des Flurstücks 181/23 der Rekumer Straße)

(Bearbeitungsstand: 4. Mai 2021)

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Entwurf zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 58 (Bearbeitungsstand: 4. Mai 2021) und die entsprechende Begründung vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufhebungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in ihrer Sitzung am 24. Juni 2021 den Beschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 58 gefasst. Der Planaufhebungsbeschluss ist am 1. Juli 2021 amtlich bekannt gemacht worden. Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachte Verfahren).

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

Gemäß § 12 Absatz 6 BauGB wird für die Aufhebung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde daher abgesehen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB

Gemäß § 12 Absatz 6 BauGB wird für die Aufhebung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde daher abgesehen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Absatz 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurden für das Aufhebungsverfahren gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Absatz 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 24. Juni 2021 beschlossen, den Entwurf für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 58 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Entwurf für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 58 mit Begründung hat vom 19. Juli 2021 bis 19. August 2021 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und Planungssicherungsgesetz im Internet öffentlich ausgelegt. Zugleich konnten die Unterlagen im Bauamt Bremen-Nord und im Ortsamt Blumenthal eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unterrichtet worden.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Aufhebung keine Einwendungen.

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

B. Beschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 58 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Rekumer Straße 196 (Gemarkung VR 126, Flur 126, Flurstück 162/1 und einen Teil des Flurstücks 181/23 der Rekumer Straße) Bearbeitungsstand: 4. Mai 2021 zu beschließen.

Begründung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 58 „Erweiterung einer Altenpflegeeinrichtung an der Rekumer Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Rekumer Straße 196 (Gemarkung VR 126, Flur 126, Flurstück 162/1 und einen Teil des Flurstücks 181/23 der Rekumer Straße)

(Bearbeitungsstand: 4. Mai 2021)

A. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Blumenthal, Ortsteil Reikum direkt an der Grenze zur niedersächsischen Gemeinde Schwanewede, Ortsteil Neuenkirchen. Es ist rund 0,5 ha groß und umfasst das Grundstück der Rekumer Straße 196 (Gemarkung VR 126, Flur 126, Flurstück 162/1) und einen Teil der Rekumer Straße. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grenze zur niedersächsischen Gemeinde Schwanewede,
- im Osten durch die Grenze zur niedersächsischen Gemeinde Schwanewede sowie durch das Grundstück des Wohnhauses Rekumer Straße 203 (Flurstück 1/7) und durch den Rekumer Friedhof (Flurstück 4/1),
- im Süden durch die Grundstücke der Wohnhäuser Rekumer Straße 194 und Rekumer Straße 194a (Flurstücke 163/8 und 163/7) sowie durch das unbebaute Flurstück 163/3,
- im Westen durch eine zurzeit ungenutzte städtische Fläche.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich im Norden hinter der Grenze zur niedersächsischen Gemeinde Schwanewede eine Einrichtung für Senioren und Wohnbebauungen mit überwiegend ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern.

Östlich des Plangebiets befindet sich die Rekumer Straße. Angrenzend liegt der Rekumer Friedhof und die Grenze zur niedersächsischen Gemeinde, in deren näherer Umgebung sich ebenfalls Wohnbebauungen mit überwiegend ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern befinden.

Auch südlich des Plangebiets dominieren Wohnbebauungen mit ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern, die entlang der Rekumer Straße in zwei Baureihen errichtet wurden.

Westlich außerhalb des Planbereichs liegt ein als geschütztes Biotop ausgewiesener Amphibienschutzbereich, der durch die Planung jedoch nicht berührt wird.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Aufhebung

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet war bis vor mehreren Jahren mit einem Einfamilienhaus bebaut. Seit dem Rückbau des Hauses liegt das Grundstück brach. Auf dem rückwärtigen westlichen Grundstücksteil hat sich im Laufe der Jahre eine Ruderalflur mit in Teilen jungem Gehölzbestand aus Fichten und einzelnen Kiefern entwickelt. Der östliche Grundstücksteil wird als temporäre Stellplatzanlage der nördlich angrenzenden Senioreneinrichtung genutzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rekumer Straße. Eine ÖPNV-Haltestelle befindet sich direkt vor dem Grundstück. Die Linie 90 fährt in südlicher Richtung die Bahnhöfe Blumenthal und Vegesack an. Sie endet am Straßenbahndepot in Bremen-Gröpelingen, von dem aus die Straßenbahnlinien 2, 3 und 10 in Richtung Bremen-Hauptbahnhof und Bremen-Zentrum führen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit zu sichernden Grünfunktionen und besonderem Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben dar.

Im Umfeld des Plangebiets wird der Flächennutzungsplan im Norden durch die Grenze zur niedersächsischen Gemeinde Schwanewede begrenzt. Östlich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Südlich des Plangebiets wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Westlich außerhalb des Planbereichs liegt ein als geschütztes Biotop ausgewiesener Amphibienschutzbereich, der im Flächennutzungsplan als naturbelassene Fläche mit besonderer landschaftspflegerischer Bedeutung dargestellt wird.

Im Jahr 2014 wurde für das Plangebiet dieses Aufhebungsverfahrens ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vorhabenbezogener Bebauungsplan 58) gestellt. Dieser sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Senioreneinrichtung schaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VE 58 ist am 26. März 2015 in Kraft getreten und setzt für den östlichen Grundstücksteil entlang der Rekumer Straße ein Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ fest, welches unter Ausnutzung einer Grundflächenzahl von 0,65 mit bis zu drei Vollgeschossen bebaut werden darf. Der rückwärtige westliche Teil des Grundstücks wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ festgesetzt.

Nach dem ausdrücklichen Willen des Satzungsgebers sind mit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 58 sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne (und ihrer Änderungen), die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 58 liegen, außer Kraft getreten.

Der Planbereich liegt im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1252, für das am 19. Juni 1996 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst wurde. Das Verfahren ist bislang noch nicht zum Abschluss gebracht worden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Aufhebung

Die Vorhabenträgerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 58 hat ihre Planung nicht umgesetzt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Senioreneinrichtung hat den nötigen Bedarf an Betreuungsplätzen inzwischen mit einem Erweiterungsbau auf dem bisherigen Grundstück Landstraße 1 gedeckt (Flurstück 265/13, Gemeinde Schwanewede, Niedersachsen). Daher sind die Grundlagen zur Umsetzung des VE58 nicht mehr gegeben. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs soll die Gemeinde in diesen Fällen den Bebauungsplan wieder aufheben.

Hinzu kommt folgender Aspekt: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 58 bestimmt das auf dem Grundstück zulässige Nutzungsspektrum abschließend. Die Ausweisung als Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ beschränkt die Art der baulichen Nutzung auf Einrichtungen und Räume für gesundheitliche, therapeutische, soziale, pflegerische und seelsorgerische Zwecke sowie Gesundheits- und Pflegedienstleistungsbetriebe, Räume für die Bewohner der oben genannten Nutzungen und die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen. Auch um zukünftige Nutzungen und Investitionen auf dem Grundstück nicht zu behindern, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben.

4. Planverfahren

Gemäß § 12 Absatz 6 BauGB wird für die Aufhebung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird daher abgesehen.

C. Planinhalt

Nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 58 wird der Geltungsbereich nicht mehr von den Festsetzungen eines Bebauungsplans berührt. Für Vorhaben an der Rekumer Straße wird die Zulässigkeit nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Ein Vorhaben ist dort zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung der Stadtgemeinde Bremen entspricht zurzeit nach ihrer Art der baulichen Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet, sodass sich die Vorhabenzulässigkeit in diesem Aspekt zurzeit aus § 4 der Baunutzungsverordnung ergeben würde. Das Maß der baulichen Nutzung wird geprägt durch ein- und zweigeschossige Gebäude mit einer ungefähren Grundfläche von nicht mehr als circa 200 m². Die Gebäude wurden in offener Bauweise in zwei Baureihen entlang der Rekumer Straße errichtet.

Die Aufhebung wird somit insbesondere das Spektrum zulässiger Nutzungsarten erweitern und das zulässige Maß der baulichen Nutzung reduzieren.

D. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 58 wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgehoben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 58 entfallen sowohl das damals geplante Vorhaben und die mit ihm verbundenen Umweltauswirkungen als auch die damals festgesetzten oder vertraglich vereinbarten Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen (siehe unten). Ein Eingriffsausgleich ist mit dem VE 58 nicht erfolgt, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt worden ist.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 58 wurden insbesondere die folgenden umweltbezogenen Maßnahmen festgesetzt:

- Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist eine private Grünfläche als Erholungsgarten festgesetzt worden, um den Bewohnern als hausnaher Erholungsraum zu dienen und um den Übergang zum angrenzenden Gehölzbestand aus Fichten und Kiefern zu gewährleisten und das prägende Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Auch nach Aufhebung des VE 58 ist die rückwärtige Fläche des Grundstücks aufgrund ihrer Beschaffenheit mit Gehölzbestand aus Fichten und Kiefern und wegen des prägenden Landschaftsbildes nicht überbaubar.

- An der Rekumer Straße steht eine Linde, die unter die Bremer Baumschutzverordnung fällt. Da die Linde auch ortsbildprägend ist, wurde sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 58 als zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen festgesetzt. Auch nach Aufhebung des VE 58 ist die Linde noch geschützt, da sie weiterhin unter die Bremer Baumschutzverordnung fällt.

Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens müssen sich alle Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Somit sind mit der Aufhebung des VE58 voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, verbunden. Auch für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind keine Verschlechterungen zu erwarten. Negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind durch die Aufhebung ebenfalls nicht zu besorgen.

Erkennbar erhebliche abwägungsrelevante Umweltauswirkungen sind mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 58 nicht verbunden.

E. Finanzielle Auswirkungen und Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen auf die Haushaltssituation der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch das Aufhebungsverfahren nicht.

2. Genderprüfung

Durch das Aufhebungsverfahren sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.