

Vorlage VL 21/3526

ÖFFENTLICH

NICHT ÖFFENTLICH UND VERTRAULICH

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung	28. November 2024	beschließend

Wirtschaftlichkeit: Keine WU

VL-Nummer Senat: BP 1634 „An de Deelen“

Titel der Vorlage

**Bebauungsplan 1634 „An de Deelen“
für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen den Straßen An de Deelen, Steenkuhlenweg und
Schwaneweder Straße (Ortsteil Lüssum-Bockhorn)**

(Bearbeitungsstand: 27.09.2024)

- **Planaufstellungsbeschluss**

Vorlagentext

A. Problem

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 wurde unter anderem das Instrument des sektoralen Bebauungsplans für den Wohnungsbau eingeführt mit dem Ziel, in innerstädtischen Bereichen mehr Wohnraum zu schaffen. Hintergrund ist, dass in vielen Großstädten häufig neue Wohnungen im unbeplanten Innenbereich entstehen, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist. Dieses Potential wird oft genutzt, um eher hochpreisigen Wohnraum zu schaffen. Mit dem Instrument des sektoralen Bebauungsplanes können neue Flächen festgesetzt werden, auf denen Wohnungsbau errichtet werden dürfen und insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich ermöglicht werden.

In einem ersten Schritt hat sich die Innenentwicklungsstudie 2023 für die Stadt Bremen mit Innenentwicklungspotenzialen und Möglichkeiten ihrer Entwicklung auseinandergesetzt. Neben einem Überblick über die Innenentwicklungspotenziale innerhalb unterschiedlicher Siedlungsstrukturtypen gibt die Studie zudem Hinweise zu Quartieren, in denen vielfältige Handlungsbedarfe und Potenziale zusammentreffen und formuliert Handlungsempfehlungen für vertiefende Analysen. Die Studie geht in diesem Zusammenhang auch auf den sektoralen Bebauungsplan ein und beschreibt konkret Suchräume, in denen die Anwendung dieses Instruments der Stadtentwicklung grundsätzlich sinnvoll sein kann und geprüft werden sollte.

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Innenentwicklungsstudie hat die Stadtplanung u.a. die dort benannten Suchräume mit den Geltungsbereichen gültiger Bebauungspläne sowie von Außenbereichslagen nach § 35 BauGB abgeglichen und in einem weiteren konkretisierenden Schritt die so identifizierten unbepflanzten Innenbereiche auf geeignete Flächen untersucht, die für die Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen geeignet erscheinen. Darüber hinaus sind auch weitere Flächen betrachtet worden, die sich insbesondere für die erstmalige Festsetzung von Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen, eignen. Der sektorale Bebauungsplan kann hier eine gemäßigte Nachverdichtung ermöglichen.

B. Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Planungsbezirk Nord wurde eine Fläche in Bremen-Blumenthal, Ortsteil Lüssum-Bockhorn zwischen den Straßen An de Deelen, Steenkuhlenweg und Schwaneweder Straße identifiziert, die eine angemessene Verdichtung auf Grundlage von § 9 Absatz 2d BauGB städtebaulich ermöglicht.

Planerische und rechtliche Ausgangslage

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den gesamten Bereich Wohnbaufläche, mit einer Grünschräffur entlang der Schwaneweder Straße, dar. Dem besonderen Planungserfordernis hinsichtlich der Grünstrukturen soll Rechnung getragen werden, indem hochwertige Grünstrukturen im Blockinnenbereich zu großen Teilen erhalten werden. Die Straßenbäume an der Schwaneweder Straße sind von der Planung nicht betroffen.

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das etwa 5,6 Hektar große Planungsgebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Derzeit werden die Grundstücksflächen, auf denen Wohngebäude entwickelt werden sollen, als überwiegend gärtnerisch genutzt. Entlang der Schwaneweder Straße existiert eine gemischte Nutzung; durch die Ermöglichung einer Aufstockung der Gebäude auf drei Geschosse – analog zur gegenüberliegenden Straßenseite – kann hier ebenfalls neuer Wohnraum entstehen.

Das am 16.12.1977 und unter Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.04.2001 eingeleitete Bebauungsplanverfahren 957 für den gleichen Bereich wurde nicht weiterverfolgt, weil sich die Anwohner und Anwohnerinnen gegen das Verfahren stellten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens war eine innere öffentliche Erschließungsstraße geplant. Die Anwohner und Anwohnerinnen stellten ihre Bedenken insbesondere gegen anfallende Erschließungskosten durch den Neubau einer öffentlichen Erschließungsstraße dar. Das Planverfahren ist am 13.01.2022 durch Deputationsbeschluss daher auch förmlich eingestellt worden.

Nach dem im Baugesetzbau vorgegebenen Festsetzungskatalog können in einem Bebauungsplan nach §9 (2d) keine Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Erschließung in Bebauungsplänen nach §9 (2d) erfolgt entweder über bereits gewidmete, öffentliche Straßenverkehrsflächen oder über private Grundstücksteile als private Erschließung.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist vorgesehen, die Erschließung für die rückwärtigen Grundstücksteile von den bestehenden Erschließungsstraßen aus über die jeweiligen Privatgrundstücke zu ermöglichen. Eine Umlegung zur Gebietserschließung mit den Instrumenten der Bodenordnung werden nicht benötigt.

Planungsziele

Ziel des B-Plangebietes 1634 ist die Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung von Wohnbebauung in zweiter Baureihe, die nach § 34 BauGB heute so planungsrechtlich nicht möglich wäre. Die vorhandenen Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes sollen weitestgehend bestehen bleiben, so dass die Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen, der Biotopfunktion und des Ortsbildes möglichst gering gehalten werden und vorhandene Grünstrukturen erhalten bleiben. Die Grünstrukturen können erhalten bleiben, indem die Baugrenzen darauf Rücksicht nehmen.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1634 ist in ihrem Blockinnenbereich und aufgrund ihrer Größe und Lagegunst geeignet, eine gemäßigte Nachverdichtung zur Errichtung von Wohnhäusern aufzunehmen. Geplant ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung oder maximal Doppelhäusern, die freistehend und der Umgebung hinsichtlich ihrer Größe angepasst sein sollen.

Entlang der Schwaneweder Straße sind verschiedene gewerbliche Betriebe neben der Wohnnutzung vorhanden. Diese Durchmischung macht den Straßenzug lebendig und soll daher erhalten bleiben. Angedacht ist jedoch, in diesem Plangebiet an der Schwaneweder Straße erstmalig eine Zulässigkeit von bis zu drei Vollgeschosse festzusetzen und ab dem dritten Obergeschoss nur Wohnungen zuzulassen. Die Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 (2d) ermöglichen ausschließlich Wohnnutzungen.

Die Sozialstruktur in den gemäßigten Teilen des Ortsteils Lüssum-Bockhorn kann durch die kleinteilige Bebauung im Innenbereich weiterentwickelt werden, während die lebendige Struktur entlang der Schwaneweder Straße durch höhere Gebäude – analog der gegenüberliegenden Straßenseite – gefördert werden kann.

Die Charakteristik der umgebenden Straßenzüge soll erhalten bleiben. Unverhältnismäßig große oder sich in ihrer Lage nicht einfügende Neubauvorhaben sollen im Bereich der Straßen An de Deelen und Steenkuhlenweg unterbunden werden. Lage, Größe und Erscheinungsbild sollen der umgebenden Bebauung angepasst sein. Entlang der Schwaneweder Straße sind insbesondere auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits dreigeschossige Gebäude vorhanden. Hier soll ein zusammenführender, städtischerer Eindruck entstehen können, der im 3. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässt. Dies ist im städtebaulichen Entwurf im Anhang auf Grundlage des heutigen Gebäudebestands dargestellt.

Mit dem Instrument des sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Absatz 2d BauGB sollen die zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung angemessenen Wohnraums auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ausgeschöpft werden. Insgesamt könnten bis zu 25 Wohngebäude oder 30 - 60 Wohneinheiten neu errichtet werden, wobei eine Bauverpflichtung durch diesen Bebauungsplan nicht begründet wird. Gleichwohl könnten in der Vergangenheit verschiedentlich bereits angefragte Bauinteressen auf Grundlage eines rechtskräftigen Plans positiv beschieden werden.

Wohnraumförderung

Aufgrund der baulichen Struktur des Plangebietes mit einer Vielzahl von Einzeleigentümern ist davon auszugehen, dass die durch den Senat beschlossene Bagatellgrenze von 20 Wohneinheiten durch mögliche Einzelvorhaben nicht erreicht wird. Da es sich bei den jeweiligen zu errichtenden oder zu erweiternden Gebäuden um solche mit weniger als 20 Wohneinheiten handelt, kommt die Sozialwohnungsquotenregelung der Stadt Bremen von 30% hier nicht zur Anwendung.

Die Wohnungsstruktur in Lüssum-Bockhorn ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbau geprägt. Geförderter Wohnraum wird im Ortsteil Lüssum-Bockhorn u.a. an der Lüssumer Straße neu entwickelt. Verstreut gibt es einige Projekte des geförderten Wohnungsbaus im Ortsteil. In südwestlicher Richtung befinden sich die Wohnsiedlungen der Lüssumer Heide. Das Integrierte Entwicklungskonzept Lüssum-Bockhorn, das diese Bereiche beinhaltet, befasst sich insbesondere mit Verbesserungen des Lebensumfelds.

Die Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes 1634 ist hier die Festsetzung von Flächen, auf denen Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 2 d Satz 1 Nr.1 BauGB errichtet oder Gebäude um Wohnungen erweitert werden können.

Aufgrund der baulichen Struktur des Plangebietes mit einer Vielzahl von Einzeleigentümern ist davon auszugehen, dass die durch den Senat beschlossene Bagatellgrenze von 20 Wohneinheiten durch

mögliche Einzelvorhaben nicht erreicht wird. Da es sich bei den jeweiligen zu errichtenden oder zu erweiternden Gebäuden um solche mit weniger als 20 Wohneinheiten handelt, kommt die Sozialwohnungsquotenregelung der Stadt Bremen von 30% hier nicht zur Anwendung.

Planverfahren

Mit dem Instrument des sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Absatz 2d BauGB sollen nunmehr die zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung angemessenen Wohnraums auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ausgeschöpft werden.

Die Aufstellung des neuen sektoralen Bebauungsplans ist befristet, daher muss das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans bis zum 31.12.2024 förmlich eingeleitet werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor: Es handelt sich um Flächen der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) mit weniger als 20.000 m² Fläche. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist an dieser Stelle nicht erforderlich; ebenso ist kein Störfallbetrieb in unmittelbarer Nähe.

C. Alternativen

Werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Die mit dem Bebauungsplan 1634 mögliche Wohnbebauung richtet sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Durch die geplanten Wohngebäude sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die günstige Lage des Plangebiets, ruhig im Ortsteil Lüssum und für die Familientauglichkeit aufgrund der umgebenden Kitas, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar in Blumenthal gelegen, wirkt sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit aus und kommt somit der Gleichstellung der Geschlechter zugute.

E. Beteiligung/Abstimmung

Das Ortsamt Blumenthal ist von der Planung und der beabsichtigten Einleitung des Planverfahrens unterrichtet worden. Dem Ortsamt Blumenthal wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17.11.2016 übersandt.

Eine Einwohnerversammlung ist im Dezember 2024 bzw. Januar 2025 vorgesehen.

F. Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz (BremlFG) steht bei einer Unkenntlichmachung der personenbezogenen Daten nichts entgegen.

G. Anlage

- Übersichtsplan zum Bebauungsplan 1634 „An de Deelen“ (Bearbeitungsstand: 02.09.2024)

- Städtebaulicher Entwurf
(Bearbeitungsstand 18.09.2024)

Beschlussempfehlung

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtspan bezeichnete Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen den Straßen An de Deelen, Steenkuhlenweg und Schwaneweder Straße ein Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 2d BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

Anlage(n):

1. Teil B_AnI_BP_1634_An de Deelen