

### Vorlage VL 21/3528

**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: B-Plan 1636 Hegeweg**

#### Titel der Vorlage

**Bebauungsplan 1636 „Hegeweg“  
für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal am Hegeweg 1- 25 und der Turnerstraße (Ortsteil Lüssum-Bockhorn)**

**(Bearbeitungsstand: 30.09.2024)**

➤ **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, Die Vorhabenzulässigkeit wird dort nach § 34 BauGB beurteilt (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). 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 der Fachbereich Bau und Stadtentwicklung 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.

## **B. Lösung**

### **Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

Für den Planungsbezirk Nord wurde eine Fläche in Bremen-Blumenthal, Ortsteil Lüssum-Bockhorn nördlich der Mehrfamilienhäuser am Hegeweg 1 – 25 identifiziert, die eine angemessene Verdichtung auf Grundlage von § 9 Absatz 2d BauGB städtebaulich geeignet ist.

### **Planerische und rechtliche Ausgangslage**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den gesamten Bereich Wohnbaufläche dar. Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der etwa ein Hektar große Geltungsbereich ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Derzeit werden die Grundstücksflächen, auf denen Wohngebäude entwickelt werden sollen, als Rasenflächen und (verwaahrloste) Mietergärten genutzt.

Mitte 2022 stellte die Vonovia, die dort die Wohnungen in den vorhandenen Mehrfamilienhäusern vermietet, eine Anfrage zur Errichtung von mehreren Tiny Houses. Es konnte auf die ursprüngliche Anfrage keine positive Antwort gegeben werden, da sich die Maßnahme nicht in die nähere Umgebung einfügt. Stattdessen sollten die Tiny Houses an der Turner Straße errichtet werden, wo Baurechte nach § 34 Baugesetzbuch bestehen. Mit der jetzigen Planung, nämlich ein oder ggf. auch zwei Mehrfamilienhäuser an der Turnerstraße und ergänzend einige Tiny Houses auf einer rückwärtigen Rasenfläche kann sowohl dem Wunsch nach Tiny Houses als auch dem von der Stadt identifizierten Bedarf nach konventionellem Wohnraum mit Hilfe des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden.

Nach dem im Baugesetzbuch 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, über die Turnerstraße oder über private Grundstücksteile als private Erschließung.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1636 ist aufgrund ihrer Größe und Lagegunst geeignet, eine gemäßigte Nachverdichtung zur Errichtung von ein bis zwei Mehrfamilienwohnhäusern und einigen kleineren Wohnhäusern (Tiny Houses) aufzunehmen. Die Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 (2d) ermöglichen ausschließlich Wohnnutzungen.

Die Sozialstruktur im Ortsteil Lüssum-Bockhorn ist durchmischt. Hier können sowohl der Geschosswohnungsbau als auch neue Wohnformen nebeneinander entstehen.

Die Charakteristik der Umgebung soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Unverhältnismäßig große oder sich in ihrer Lage nicht einfügende Neubauvorhaben sollen unterbunden werden. Lage, Größe und Erscheinungsbild sollen der umgebenden Bebauung angepasst sein.

Die maßvolle Ergänzung ist aus dem städtebaulichen Entwurf (Bearbeitungsstand 25.09.2024, der Vorlage anliegend) gut erkennbar.

### **Planungsziele**

Ziel des sektoralen Bebauungsplanes 1636 ist eine verträgliche Nachverdichtung von Wohnbebauung, die nach § 34 BauGB heute so planungsrechtlich nicht möglich wäre. Die Größe der Baukörper soll

sich an die Flächengrößen und Bauhöhen des Bestandes anpassen. Die vorhandenen Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes sollen weitestgehend bestehen bleiben, so dass die Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen, der Biotopfunktion und des Ortsbildes möglichst geringgehalten werden.

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.

Der sektorale Bebauungsplan kann hier eine gemäßigte Nachverdichtung ermöglichen. Im Ergebnis des Bauleitplanverfahren soll eine Bebaubarkeit des großen Grundstücks in ihren rückwärtigen Grundstücksteilen erreicht werden. In sog. zweiter Baureihe sollen ca. ein bis zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit möglicherweise bis zu 16 Wohneinheiten errichtet werden können, die über das vorderliegende Grundstück oder die Turnerstraße erschlossen werden. Weiterhin soll einer neuen Wohnform, nämlich den Tiny Houses, die Möglichkeit an dieser Stelle zur Realisierung geschaffen werden. Eine Verpflichtung zur Ausnutzung der neu geschaffenen Baurechte wird durch den Bebauungsplan nicht begründet, gleichwohl gibt es im Plangebiet durchaus den Wunsch, zu einer rückwärtigen Baumöglichkeit zu gelangen.

Die Aufstellung des neuen sektoralen Bebauungsplans ist nach dem BauGB befristet. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist bis zum 31.12.2024 förmlich einzuleiten. Ein Satzungsbeschluss nach §9 (2d) ist bis zum Ablauf des 31.12.2026 zu fassen (§ 9 (2d, Satz 6 BauGB).

### **Wohnraumförderung**

Die Wohnungsstruktur in Lüssum-Bockhorn ist sowohl durch Ein- und Zweifamilienhäuser als auch durch Geschosswohnungsbau geprägt. Geförderter Wohnraum wird im Ortsteil Lüssum-Bockhorn an der Lüssumer Straße 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 ist davon auszugehen, dass die durch den Senat beschlossene Bagatellgrenze von 20 Wohneinheiten durch mögliche einzelne Bauvorhaben nicht erreicht werden kann. Da mit Aufstellung dieses Bebauungsplans voraussichtlich jeweils für weniger als 20 Wohneinheiten die planungsrechtlichen Voraussetzungen erstmalig neu geschaffen werden, 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 Nahverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 1636 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.

Gespräche hinsichtlich der Planung haben mit der Vonovia als Betreiberin im September 2024 stattgefunden.

#### **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 1636 „Hegeweg“  
(Bearbeitungsstand: 02.09.2024)
- Städtebaulicher Entwurf  
(Bearbeitungsstand 30.09.2024)

#### **Beschlussempfehlung**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Blumenthal am Hegeweg 1- 25 und der Turnerstraße (Ortsteil Lüssum-Bockhorn) ein Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 2d BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt wird.

#### Anlage(n):

1. Teil B\_AnI\_BP\_1636\_Hegeweg