

**25. Oktober 2019**

**Petition Pfannenschmidt, Marc**  
**Unser Aktenzeichen: S 19/361**

**Vermerk:**

In der oben genannten Angelegenheit fand am 23. Oktober 2019 eine Ortsbesichtigung statt, an der Herr Siegel, Sprecher des Beirats Vahr, Abg. Herr Rohmeyer, Abg. Frau Schiemann, Abg. Herr Seyrek, Abg. Frau Bergmann, Abg. Frau Hornhues, Abg. Frau Tegeler, CDU-Fraktionsmitarbeiter Herr Freihorst sowie von der Bürgerschaftskanzlei Herr Dr. Keller, Frau Dr. Petersen, Frau Pohlmann, Herr Rybarczik und die Unterzeichnerin teilgenommen haben.

Der Petent möchte sein Grundstück im Außenbereich der Beneckendorffallee zu Bauland machen, um ein ökologisch betriebenes Wohnhaus zu errichten, und überreicht dem Ausschuss illustrierende Unterlagen. Die Erschließungskosten seien bereits gezahlt, das zuständige Ressort habe jedoch mit der Begründung abgelehnt, dass der Flächennutzungsplan 2015 an dieser Stelle Dauerkleingärten verzeichne und die Lärmbelästigung durch die angrenzende Bahnlinie zu hoch sei. Der Petent vertritt die Auffassung, dass die kleingärtnerische Nutzung auf den fraglichen Grundstücken untergeordnet sei. Auch sei der Abstand zu den Gleisanlagen groß genug, wenn man das Gebäude zur Straßenseite hin errichte.

Die Nachbarschaft wolle auf ihren Grundstücken ebenfalls bauen oder sie zwecks Bebauung verkaufen.

Herr Siegel bedauert, dass sich der Petent direkt an die Behörde gewendet habe und der Beirat noch nicht mit der Problematik befasst worden sei. Dies solle nun im Bauausschuss des Beirates geschehen.

Abg. Herr Rohmeyer schlägt vor, Herrn Lecke-Lopatta ein Exemplar der Unterlagen zukommen zu lassen, zu denen er und der Petent im Ausschuss erneut Stellung nehmen sollen.

Durchschrift an Abg. Herrn Rohmeyer  
Durchschrift an Abg. Herrn Lenkeit  
Durchschrift an Abg. Frau Schiemann

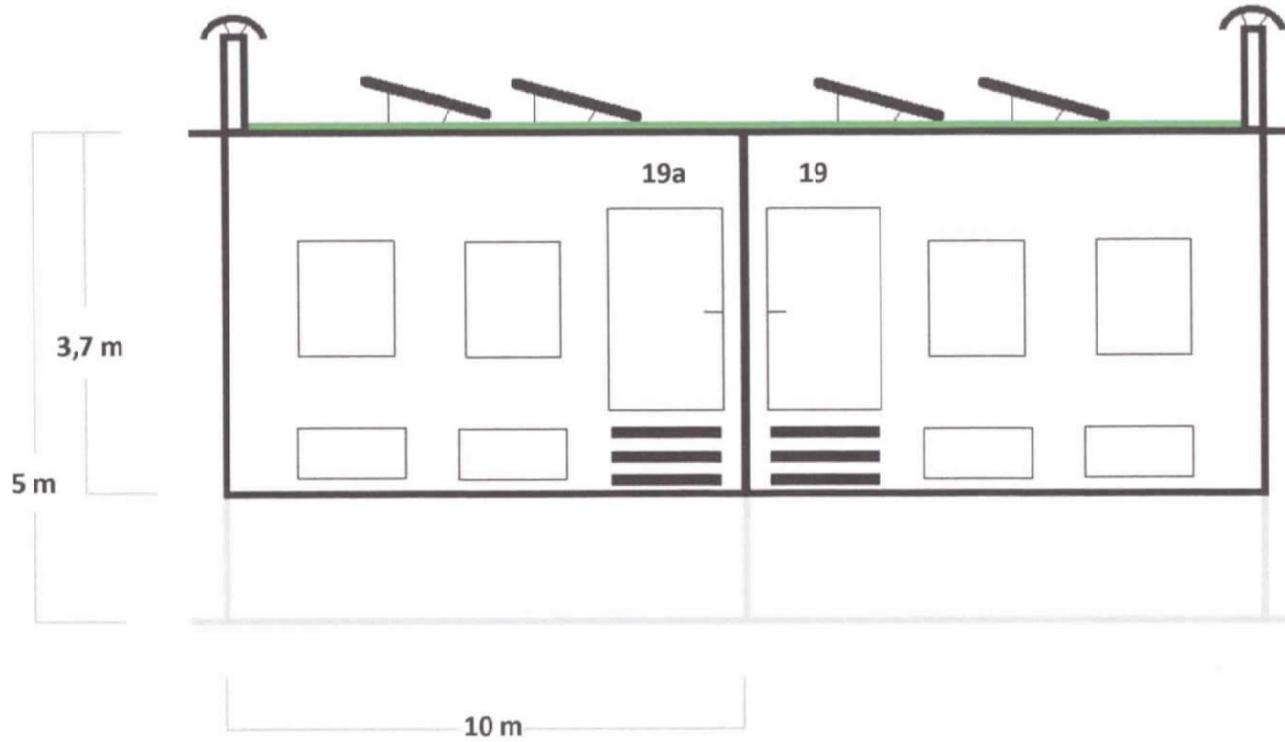
# Ökologisches Wohnen entlang der Beneckendorffallee

Stadtteil

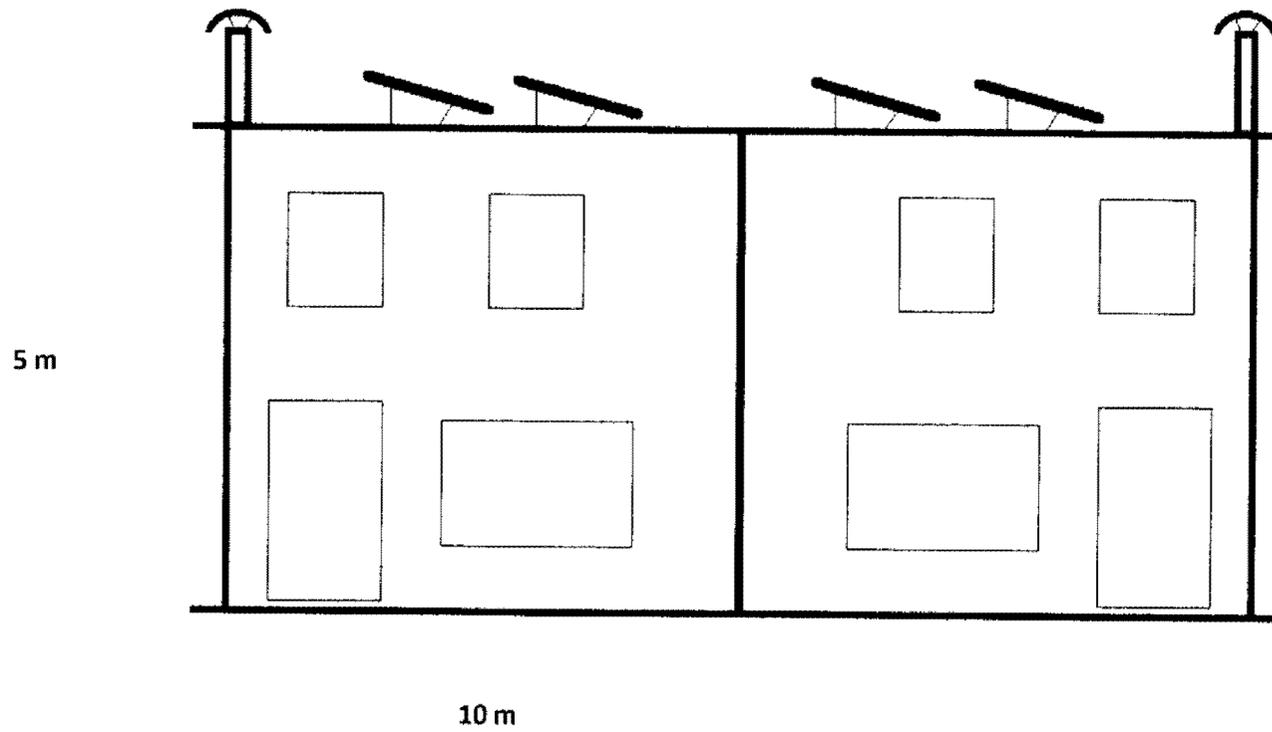
Gartenstadt Vahr



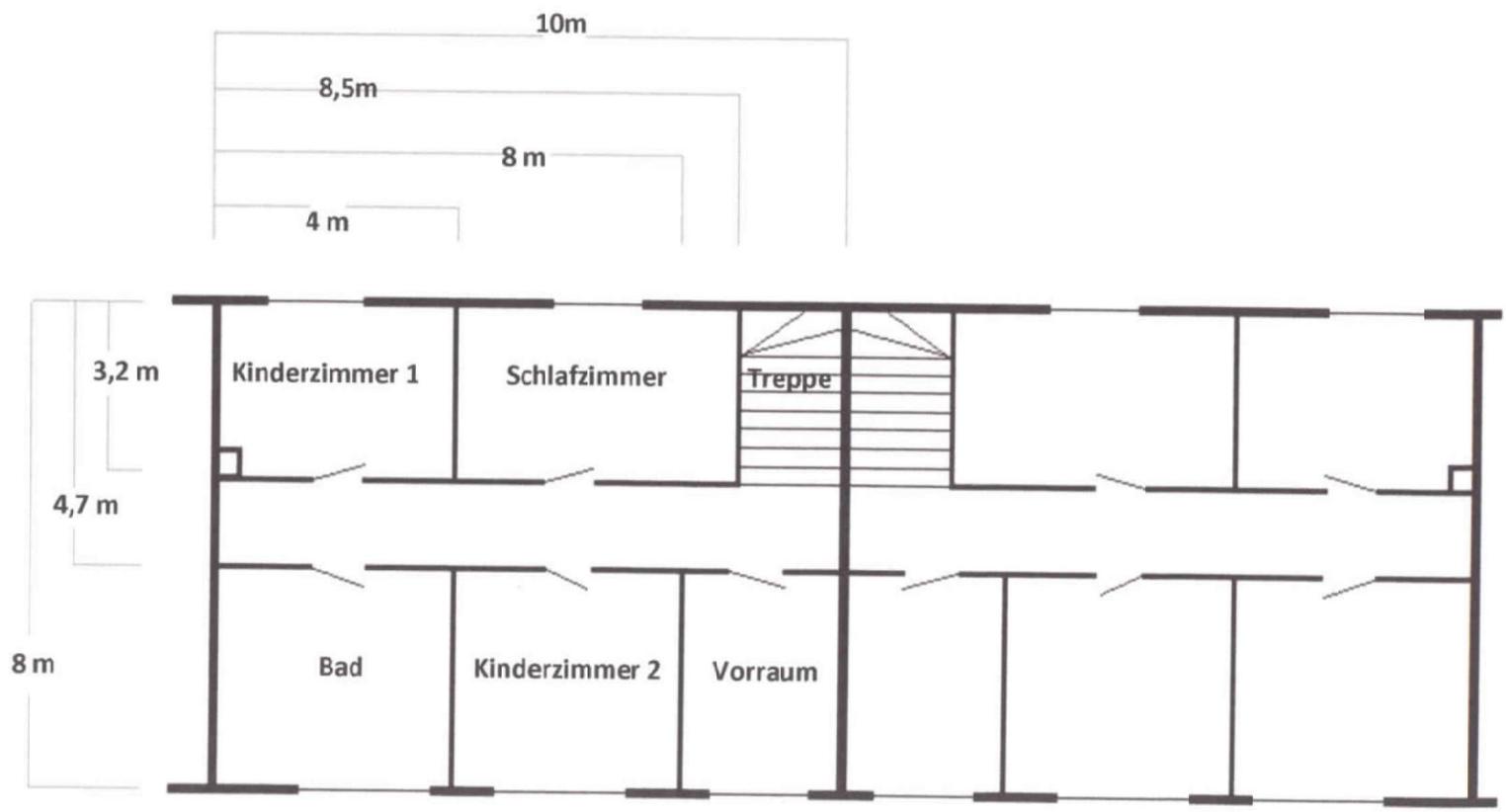
# Frontansicht



### Hinteransicht



# EG

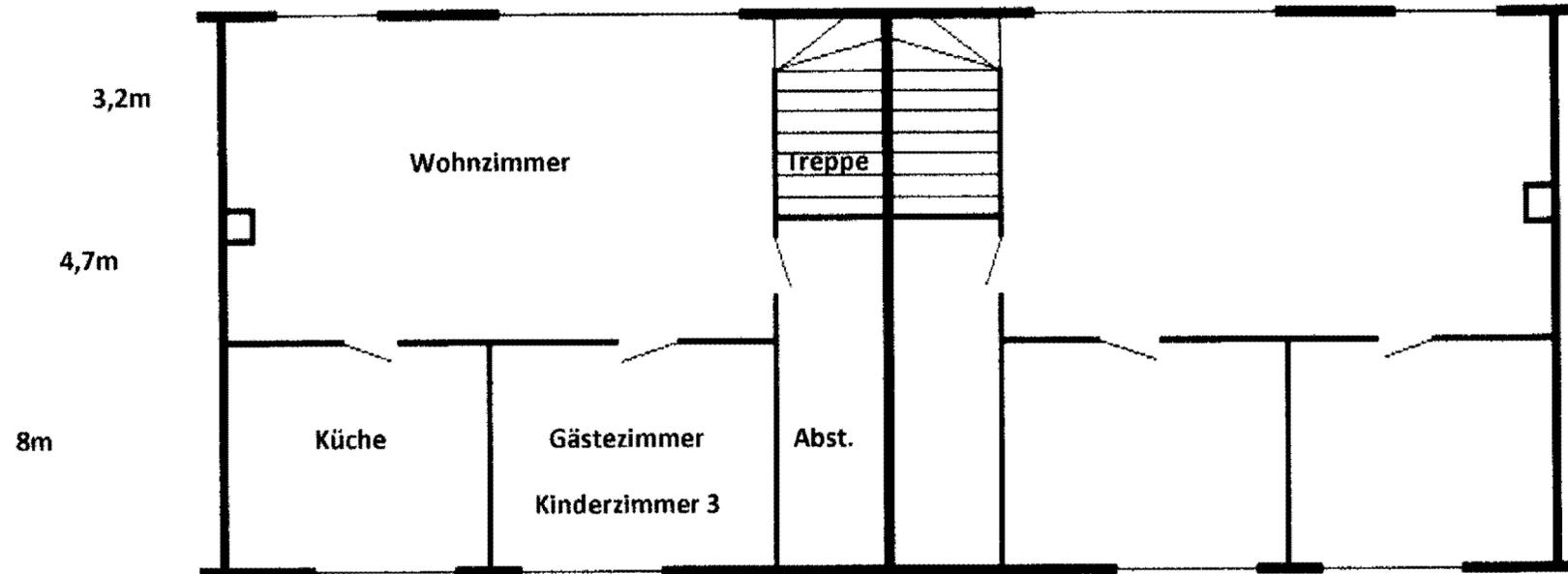


UG

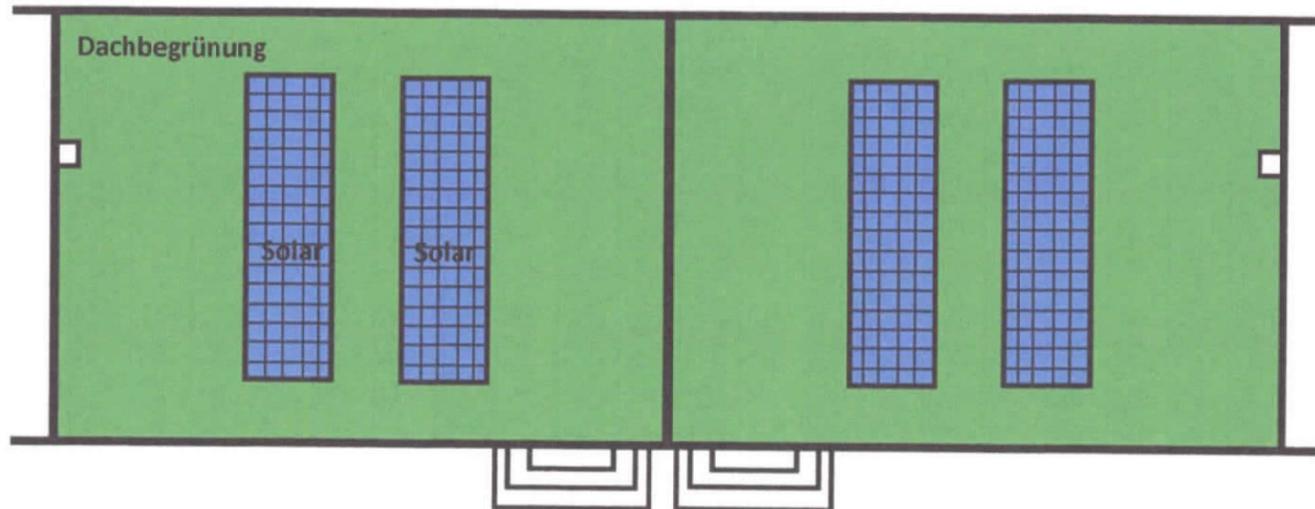
10m

8,5m

4m



# Draufsicht



## Daten

Steubenstraße Müdener Straße	Müdener Straße Neuenweg	Gesamt
11.400 qm	21.600 qm	33.000 qm
19 Reihenhäuser	38 Reihenhäuser	57 Reihenhäuser

### Grundstückstiefe 55 Meter

- 5 Meter Vorgarten
  - 8 Meter Haustiefe
- = 42 Abstand zum Bahnkörper

### Regenwassernutzung

Durchschnittlich 60 Liter Regen pro Monat

- X 80 Dachfläche
  - 800 Liter Monatlich für Dachbegrünung
- = 4000 Liter Regenwasser Monatlich für WC und Waschmaschine

Das ergibt eine Wasserersparnis pro Jahr von ca. 48 m<sup>3</sup>

### Heizen

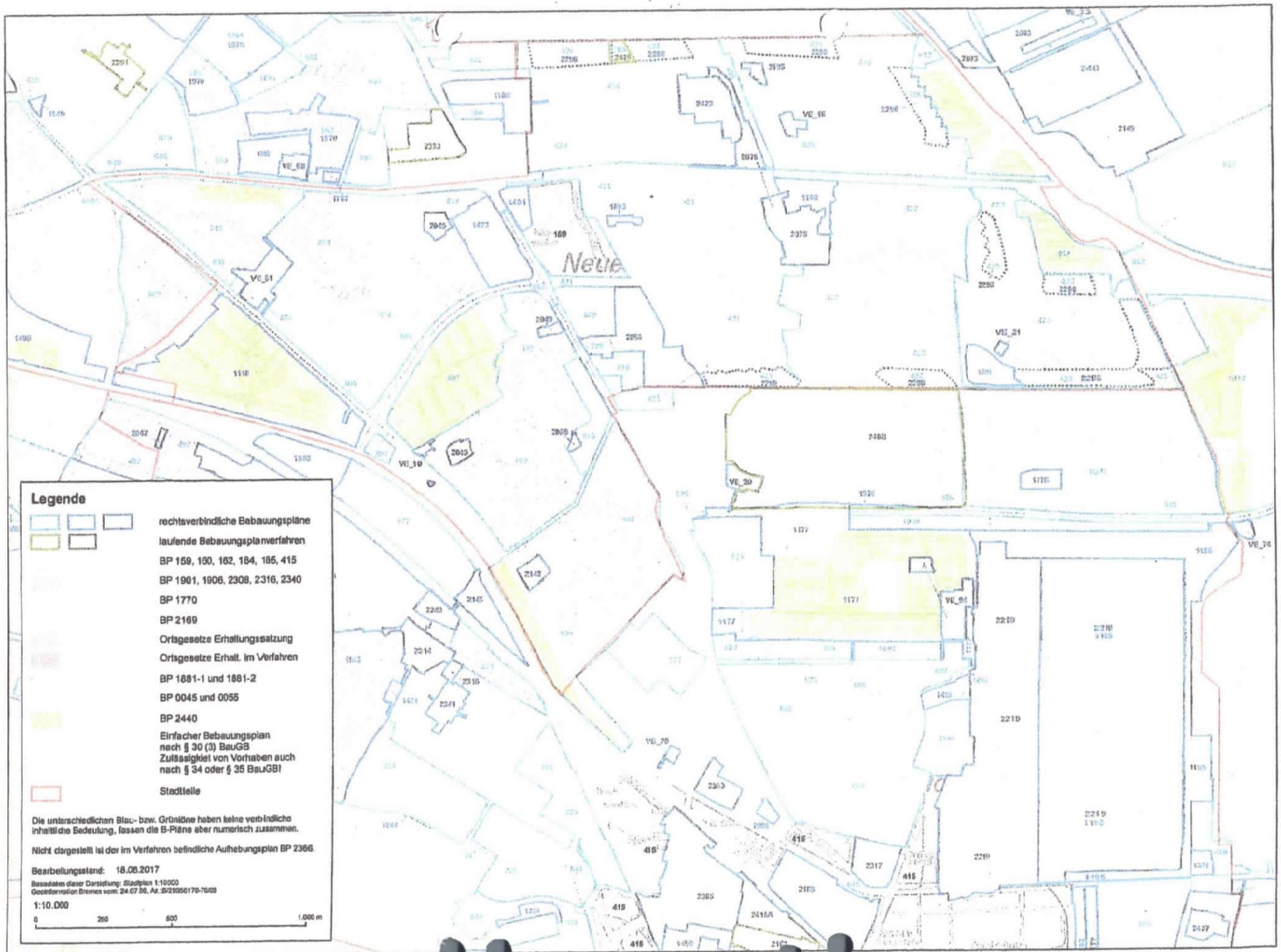
Erdwärme und Lüftungstechnik  
oder Fernwärme

### Strom

Durchschnittlich 130 Sonnenstunden im Monat

- x 8 Solarmodule (13 qm) mit Akkuspeicher
- = 4000 kWh pro Jahr

Überflüssiger Strom wird ins Netz eingespeist



**Legende**

- rechtsverbindliche Bebauungspläne
- laufende Bebauungsplanverfahren
- BP 159, 160, 162, 164, 165, 415
- BP 1901, 1906, 2308, 2316, 2340
- BP 1770
- BP 2160
- Ortsgesetz Erhaltungssatzung
- Ortsgesetz Erhalt. im Verfahren
- BP 1681-1 und 1681-2
- BP 0045 und 0055
- BP 2440
- Einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB
- Zulässigkeit von Vorhaben auch nach § 34 oder § 35 BauGBI
- Stadtteile

Die unterschiedlichen Blau- bzw. Grünöne haben keine verbindliche inhaltliche Bedeutung, fassen die B-Pläne aber numerisch zusammen.

Nicht dargestellt ist der im Verfahren befindliche Aufhebungsplan BP 2366.

Bearbeitungsstand: 18.08.2017

Basisdaten dieser Darstellung: Stadtplan 1:10000  
Geoinformation Bremen vom: 24.07.06, Az.:B/29056/170-7003

1:10.000

0 250 500 1.000 m

Regel keine Willenserklärung und kann daher grundsätzlich nicht als nachträgliche Zustimmung ausgelegt werden. Es steht allerdings einer Willenserklärung dann gleich, wenn der Verpächter nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verpflichtet gewesen wäre, seinen abweichenden Willen zu äußern und der Vertragspartner nach Treu und Glauben mit einer Willenserklärung rechnen durfte. Ein vertragsbrüchiger Pächter wird sich aber nur ausnahmsweise auf einen Verstoß des Verpächters gegen Treu und Glauben berufen können, etwa wenn der Verpächter die Errichtung von Daueranlagen, die sich über einen längeren Zeitraum erstrecken, nicht zusieht.

**Wochenendsiedlergärten**

34 a Wochenendsiedlergärten in den neuen Ländern sind ebenfalls keine Kleingärten i. S. d. BKleingG. Nach der Ordnung für Wochenendsiedlungen des VKSK dienten die Kleingärten der Naherholung und dementsprechend auch die Bodennutzung „den Freizeitzwecken“. Dabei waren „die Möglichkeiten zur Erzeugung von Gemüse, Bienenhonig u. a. tierischen Produkten zu nutzen und zu fördern“ im Vordergrund der Ordnung für Wochenendsiedlungen des VKSK). Näheres hierzu s. unter 34 a ff.

**6. Dauerkleingärten**

35 Absatz 3 definiert den Begriff des „Dauerkleingartens“. Dauerkleingärten sind danach nur die im **Bebauungsplan** festgesetzten Flächen für Kleingärten, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (s. Gesetzstext Anhang 2). Alle anderen als Kleingärten genutzte Grundstücke, auch die im Flächennutzungsplan dargestellten „Dauerkleingärten“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB - a.a.O.), sind sonstige Kleingärten. Das BKleingG unterscheidet insoweit zwischen **Dauerkleingärten** (Abs. 3) und **anderen Kleingärten** (Abs. 1). Im Bauplanungsrecht wird dagegen der Begriff „Dauerkleingärten“ sowohl für im Bebauungsplan festgesetzte als auch im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen verwendet. Die §§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB erfassen Dauerkleingärten unter dem Oberbegriff „Grünfläche“. Dauerkleingärten unterscheiden sich nicht nur von anderen vergleichbar genutzten Gärten, z. B. Eigentümergeärten (s. oben Rn. 26), sondern auch von Flächen/(Bau-)Gebieten, die der Erholung dienen, wie Wochenendhaus-, Ferienhaus- oder Gartenhausgebieten (s. oben Rn. 14a und § 3 Rn. 13 f.). Der planungsrechtliche Begriff „Dauerkleingärten“ in den §§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entspricht hier dem Kleingartenbegriff des § 1 Abs. 1 BKleingG. Er hat insoweit keinen anderen Inhalt (vgl. BVerwG, NVwZ 1984, 581 = BBauBl 1984, 199 = BRS 40, 119). Das bedeutet, dass der Begriff „Dauerkleingärten“ in § 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nur Gärten umfasst, die aufgrund von Pacht- oder ähnlichen Verträgen von Kleingärtnern bewirtschaftet werden.

Zur Problematik des Kleingartenwesens im Rahmen der Stadtentwicklung s. Studie Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens, Schriftenreihe Forschungen des BMVBS und BBR, Heft 133, Bonn, 2008, S. 29 ff.

36 Die **Kleingartenrechtliche Differenzierung** zwischen Dauerkleingärten und sonstigen Kleingärten rechtfertigt sich aus der unterschiedlichen **rechtlichen Natur** des Flächennutzungsplans und des **Bebauungsplans**.

37 Der **Flächennutzungsplan** ist seinem Wesen nach ein nur vorbereitender Plan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Er stellt für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der

Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan enthält keine rechtsverbindlichen Bodennutzungsregelungen, sondern lediglich (richtungweisende) Darstellungen, aus denen die rechtsverbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Er soll weitere konkretere Planungen mit Rechtswirkungen nach außen vorbereiten. Das BVerwG hat mit Beschluss vom 20.7.1990 (BauR 1990, 685 = NVwZ 1991, 262 = NJ 1991, 88) den Rechtsnormcharakter des Flächennutzungsplans verneint. Darstellungen des Flächennutzungsplans haben keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger (BVerwGE 128, 382; BVerwG, NVwZ 2013, 1011). Gleichwohl äußert auch der Flächennutzungsplan Wirkungen. Er bindet die Gemeinde bei der Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan und die bei seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, die ihm nicht widersprochen haben (§ 7 Satz 1 BauGB). Daneben hat der Flächennutzungsplan auch Rechtswirkungen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Als öffentlicher Belang i. S. des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB können Darstellungen eines Flächennutzungsplans einem Vorhaben entgegengehalten werden, z. B. die Ausweisung einer Fläche für Dauerkleingärten einem Bauvorhaben.

Der Flächennutzungsplan wird durch Beschluss der Gemeindevertretung aufgestellt. Der Beschluss ist kein Satzungsbeschluss. Gegen den Flächennutzungsplan ist daher auch grundsätzlich kein verwaltungsgerichtliches Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO zulässig. Nach der neuesten Rechtsprechung des BVerwG können jedoch Darstellungen der Normenkontrolle unterliegen (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO analog), wenn diese Ausschlusswirkungen beinhalten, wie z. B. Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen im Außenbereich (BVerwG, BauR 2013, 12, 55; BVerwGE 128, 382). S. § 35 BauGB - Anhang 2.

Demgegenüber ist der **Bebauungsplan** ein „verbindlicher Bauleitplan“ (§ 1 Abs. 2 BauGB), der die „rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält und die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderlichen Maßnahmen bildet“ (§ 8 Abs. 1 BauGB). Er beschränkt sich nicht - wie der Flächennutzungsplan - auf „Darstellungen“, sondern trifft ins Einzelne gehende verbindliche Bodennutzungsregelungen (Festsetzungen) nach Maßgabe des § 9 BauGB. Er regelt konkret die Nutzung und Erschließung der Grundstücke in seinem räumlichen Geltungsbereich. Der Katalog der möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB ist abschließend. Eine Ausnahme hiervon macht Absatz 4, wonach die Länder weitere Festsetzungsmöglichkeiten eröffnen können. Die auf dieser Grundlage getroffenen Festsetzungen behalten jedoch materiell ihren landesrechtlichen Charakter (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 11. Aufl. § 9 Rn. 107). Zu befristeten und bedingten Festsetzungen s. Rn. 38 b ff.

Als Festsetzungsmittel kommen in Betracht Zeichnung, Farbe, Schrift und Text. Den Gemeinden ist freigestellt, welches Mittel sie wählen. Die Planaussagen müssen hinreichend bestimmt sein, so dass aus ihnen klar und unmissverständlich erkennbar ist, was geregelt wird (OVG Lüneburg, ZfBR 2008, 493 f.). Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde als **Satzung** beschlossen (§ 10 BauGB). Satzungen sind Gesetze im materiellen Sinne. Die Gemeinde wird insoweit als **Ortsgesetzgeber** tätig. Dem Bebauungsplan kommt daher **Rechtsnormcharakter** zu. Im Rahmen der Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs wirkt der Bebauungsplan für und gegen jedermann. Auch für juristische Personen des öffentlichen Rechts mit ihren Behörden sind die Bebauungspläne bindende Rechtsnormen.



# Querverbindung Ost

## Geplanter Verlauf

### Nachteile:

- Beim Bau müssten mehrere Hauptverkehrsstraßen des Bremer Ostens über einen längeren Zeitraum gesperrt werden, bzw. der Autoverkehr würde stark beeinträchtigt werden,
- es müssten alte und für die Umwelt sehr wertvolle Bäume gefällt werden,
- beim Straßenbahnverkehr auf dieser Verbindung würde der Autoverkehr stark beeinträchtigt werden, da die Tunnel in der Steubenstraße sehr eng sind und die Straßenbahn auf der Fahrbahn fahren müsste. Des Weiteren müsste die Straßenbahn die Stresemannstraße kreuzen, was zu weiteren erheblichen Behinderungen führen würde.

### Vorteile:

- Für diese Streckenführung nicht bekannt.

## Vorschlag für neue Streckenführung

### Vorteile:

- Der Autoverkehr würde beim Bau nur wenig beeinträchtigt werden (nur kurzzeitig an der Kreuzung Steubenstraße, Julius-Brecht-Allee, Beneckendorffallee),
- der Straßenbahnverkehr auf dieser Strecke würde den Autoverkehr nicht beeinflussen,
- die Lärmbelästigung würde gering bleiben, da die Straßenbahntrasse direkt an der Bahn liegen würde,
- das Areal ist nicht großartig bebaut,
- die Ländereien könnten in Absprache mit den Eigentümern getauscht werden, da sich vor ihren Grundstücken ein „Grünzug“ befindet, den man als „Entschädigung“ anbieten könnte. Dadurch würden die Grundstücke der Eigentümer direkt an der Straße liegen und könnten hierdurch perfekt als Bauland genutzt werden (Beneckendorffallee zwischen Steubenstraße und Neuen Weg),
- die Anbindung des Bremer Ostens an das Straßenbahndepot Sebaldsbrück wäre gewährleistet. Dadurch müssten auch die Straßenbahnlinie Nr. 2 und Nr. 10 nicht über die Osterholzer Heerstraße verlängert werden,
- viele Grundstücke der Beneckendorffallee (zwischen Neuen Weg und Zeppelinstraße) gehören der Stadt, wodurch dort beim Bau der Straßenbahntrasse niemand beeinträchtigt werden würde,
- die Baukosten würden minimiert werden.

### Nachteile:

- Es müssten ggf. alte Gebäudebestände auf Kosten der Stadt entfernt werden,
- einige Kleingärtner aus dem Kleingartengebiet im hinteren Teil der Beneckendorffallee müssten in ein anderes Kleingartengebiet umgesiedelt werden.