

Bremen, 6. Juli 2012

Telefon: 361-6481 (Herr König)
361-6980 (Frau Bock)
361-10859

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr. 18/156
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

162. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken

(Bearbeitungsstand: 25.05.2012)

A) Problem

Für wesentliche Bereiche des Bebauungsplanes 2426, für den die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 13. Oktober 2011 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst hat, liegt eine Bauvoranfrage für einen Neubau zur Unterbringung von Einzelhandelsflächen und Arztpraxen vor.

Derzeit gilt dort noch der Bebauungsplan 622 vom 23. Februar 1967 mit folgenden Festsetzungen:

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| - Art der baulichen Nutzung: | Gewerbliche Bauflächen |
| - Maß der baulichen Nutzung: | GRZ 0,8 / GFZ 1,2 / BMZ |
| - Bauweise: | offen |
| - Sonstige Festsetzungen: | Baugrenzen |

Das Vorhaben entspricht den o. g. Festsetzungen und wäre nach geltender Rechtslage planungsrechtlich zulässig.

Das vorangefragte Vorhaben widerspricht den Planungszielen des Bebauungsplanes 2426. Es beinhaltet eine fast vollständige Nutzung des Planungsbereiches für Einzelhandelsbetriebe. Die als Planungsziel formulierte Nutzung zu Wohnzwecken im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes würde hierdurch unmöglich bzw. wesentlich erschwert werden. Ebenso wären gewünschte gemischte Nutzungen direkt an der Delfter Straße nicht mehr realisierbar, da dort in der Bauvoranfrage nur Flächen für notwendige Stellplätze vorgesehen sind.

Die Entscheidung über den Antrag ist deshalb mit Bescheid des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr vom 20. Oktober 2011 bis zum 20. Oktober 2012 gemäß § 15 Abs.1 BauGB ausgesetzt worden.

Das beantragte Vorhaben und alle weiteren Vorhaben, die nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans 2426 entsprechen, würden die Neuplanung unmöglich machen oder zumindest wesentlich erschweren.

Im Weiteren wird auf die beigefügte Begründung und den anliegenden Entwurf des 162. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch (BauGB) verwiesen.

B) Lösung

Beschluss einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch, damit im Geltungsbereich der Veränderungssperre keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen
Keine.

2. Genderprüfung
Die Veränderungssperre dient der Sicherung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung der Stadtgemeinde Bremen. Durch das Ortsgesetz über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2422 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Abstimmungen

Der Senator für Justiz und Verfassung hat dem Text des Ortsgesetzes nach rechtsförmlicher Prüfung zugestimmt.

Dem Ortsamt Huchting wurde die Deputationsvorlage zur Information übersandt.

E) Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem 162. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken zu.“

Anlagen

Begründung zum 162. Ortsgesetz

Text des 162. Ortsgesetzes

Übersichtsplan

Begründung

zum 162. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken (Bearbeitungsstand: 25.05.2012)

Für wesentliche Bereiche des Bebauungsplanes 2426, für den die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 13. Oktober 2011 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst hat, liegt eine Bauvoranfrage für einen Neubau zur Unterbringung von Einzelhandelsflächen und Arztpraxen vor.

Derzeit gilt dort noch der Bebauungsplan 622 vom 23. Februar 1967 mit folgenden Festsetzungen:

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| - Art der baulichen Nutzung: | Gewerbliche Bauflächen |
| - Maß der baulichen Nutzung: | GRZ 0,8 / GFZ 1,2 / BMZ |
| - Bauweise: | offen |
| - Sonstige Festsetzungen: | Baugrenzen |

Das Vorhaben entspricht den o. g. Festsetzungen und wäre nach geltender Rechtslage planungsrechtlich zulässig.

Das vorangefragte Vorhaben widerspricht den Planungszielen des Bebauungsplanes 2426. Diese bestehen u. a. darin, dass zur Deckung des Wohnbedarfs eine Innenentwicklung durch Revitalisierung von bereits versiegelten Brachflächen zu Wohnzwecken erfolgen soll. Aufgrund der Nähe zu Bildungs- und Naherholungsbereichen sowie der Einbindung in den gewachsenen Siedlungskörper ohne Durchgangsverkehre bietet sich das Plangebiet gut für Wohnnutzungen an.

Nach dem „Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen“ soll die Entwicklung des Einzelhandels möglichst auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren sowie außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte konzentriert werden.

Das Bebauungsplangebiet ist ein solitärer Standort in integrierter Lage außerhalb der räumlich definierten Versorgungsbereiche. Dort sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Künftiger Einzelhandel im Plangebiet soll diesen Anforderungen entsprechen. Der Planbereich soll daher zonierte entwickelt werden. Zur Delfter Straße orientiert kann sich Einzelhandel zur Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche ansiedeln. Ebenso sind hier an der zentralen Quartiersachse Delfter Straße, an der sich bereits weitere kleinere Einzelhandelsangebote sowie schulische Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen befinden, gemischte Nutzungen, wie z.B. Geschäfts- und Bürogebäude, Arztpraxen, Dienstleistungsbetriebe oder Wohnnutzungen städtebaulich sinnvoll. Diese gemischte Nutzung soll auf eine Zone direkt an der Delfter Straße begrenzt konzentriert werden.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches soll im Kontext mit den umgebenden Wohnnutzungen vorwiegend zu Wohnzwecken entwickelt werden. Einzelhandel, der zentrums- oder nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet, soll nicht zugelassen werden. Die vorhandenen,

nicht störenden Gewerbebetriebe können in das geplante allgemeine Wohngebiet integriert werden. Mögliche Konflikte zwischen Gewerbenutzungen und dem unmittelbar angrenzenden reinen Wohngebieten werden dadurch aufgelöst.

Das geplante Vorhaben beinhaltet eine fast vollständige Nutzung des Planbereiches für Einzelhandelsbetriebe. Die als Planungsziel formulierte Nutzung zu Wohnzwecken im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes würde hierdurch unmöglich bzw. wesentlich erschwert werden. Ebenso wären gewünschte gemischte Nutzungen direkt an der Delfter Straße nicht mehr realisierbar, da dort in der Bauvoranfrage nur Flächen für notwendige Stellplätze vorgesehen sind. Das vorangefragte Vorhaben steht somit den im o. g. Planaufstellungsbeschluss genannten Planungszielen entgegen.

Die Entscheidung über den Antrag ist deshalb mit Bescheid des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr vom 20. Oktober 2011 bis zum 20. Oktober 2012 gemäß § 15 Abs. 1 BauGB ausgesetzt worden.

Das beantragte Vorhaben und alle weiteren Vorhaben, die nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans 2426 entsprechen, würden die Neuplanung unmöglich machen oder zumindest wesentlich erschweren.

Neben der ungeklärten Rechtslage hinsichtlich der Zurückstellung der Bauvoranfrage ist davon auszugehen, dass das Bebauungsplanverfahren 2426 bis zum Ablauf der Zurückstellungsfrist am 20. Oktober 2012 nicht abgeschlossen sein kann (derzeit erfolgen die Vorbereitungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Daher ist es notwendig, eine Veränderungssperre zu beschließen, damit im Geltungsbereich der Veränderungssperre keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können.

Die Veränderungssperre soll am 20. Oktober 2012 in Kraft treten.

Der Umfang des Geltungsbereiches, für den die Veränderungssperre beschlossen werden soll, ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

162. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft auf Grund des § 14 Absatz 1 und des § 16 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1 Planbereich

Zur Sicherung der Planung wird für den im Übersichtsplan vom 25. Mai 2012 dargestellten Planbereich des Bebauungsplanes 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken eine Veränderungssperre festgesetzt.

§ 2 Inhalt der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre nach § 1 hat zum Inhalt, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- oder zustimmungspflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Absatz 2 des Baugesetzbuches zugelassen werden.

§ 3 Übersichtsplan

Eine Ausfertigung des Übersichtsplanes liegt beim Planservice des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zu jedermanns Einsicht aus.

§ 4 Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am 20. Oktober 2012 in Kraft.

Bremen,

Der Senat