

Bremen, 17. Juli 2012

Telefon: 361-6134 (Herr Risch)
361-2640 (Frau Brünjes)
361-10859

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

Vorlage Nr. 18/169
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

163. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2438, für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen, zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die Gewerbeflächen an der Funkschneise befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den südlich angrenzenden Wohngebieten in Hemelingen. Diese stadträumliche Situation stellt zunehmend ein Konfliktpotential dar.

Mit Datum vom 30.09.2011 wurde für das Grundstück Funkschneise 13 die Nutzung durch ein Abfallzwischenlager beantragt. Die Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung an der Eggestraße beträgt lediglich ca. 30,0 m. Das Vorhaben ist nach dem geltenden Planungsrecht (Staffelbau- und Gewerbeplan 415 aus dem Jahre 1960, Gewerbeklasse 2) zulässig. Aufgrund des zu erwartenden Störpotentials eines Abfallzwischenlagers (Lärm, Gerüche, Gefahren durch unsachgemäßen Umgang insbesondere im Brandfall), sind Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung nicht auszuschließen.

Vergleichbare gewerbliche Nutzungen sind insbesondere auf dem östlich angrenzenden Grundstück (Funkschneise 15), auf dem sich derzeit ein leerstehendes Bürogebäude befindet, aber auch auf den übrigen Gewerbeflächen an der Funkschneise grundsätzlich zulässig.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in der Sitzung am 19. Juli 2012 daher einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2438 gefasst mit dem Ziel, die Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gewerbe in diesem Bereich durch neue planungsrechtliche Festsetzungen zu verringern.

Auf Grundlage des Planaufstellungsbeschlusses ist beabsichtigt, das beantragte Vorhaben, ein Abfallzwischenlager, gemäß § 15 BauGB zurückzustellen, da das Vorhaben dem aktuellen Planungsziel entgegensteht. Da davon auszugehen ist, dass das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der maximal zulässigen Zurückstellungsfrist von 12 Monaten nicht zum Abschluss gebracht werden kann, ist

der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich, damit keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können. Die Veränderungssperre soll aus den o.g. Gründen auch die übrigen Gewerbeflächen an der Funkschneise umfassen.

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

B) Lösung

Beschluss einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch (BauGB), 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 Teilbereich des Bebauungsplans 2438 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 Hemelingen wurde die Deputationsvorlage zur Information übersandt.

II. **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 163. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen, zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop zu.“

Anlagen

- Text des 163. Ortsgesetzes
- Begründung zum 163. Ortsgesetz
- Übersichtsplan

163. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop (Flur 252, Flurstücke 51/2, 51/3, 51/4, 54/3, 54/4, 68/3, 66, 67, 71/2, 71/3, 74/4, 6/54 (tw.), Flur 259, Flurstück 6/53 sowie Flur 260, Flurstücke 8/75 (tw.) und 8/77

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 11. Juli 2012 dargestellten Planbereich für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop 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 oder 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 erteilt werden.

§ 3
Übersichtsplan

Eine Ausfertigung des Übersichtsplanes liegt in der Plankammer beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zu jedermanns Einsicht aus.

§ 4
Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bremen,

Der Senat

Begründung

zum 163. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2438, für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen, zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop (Flur 252, Flurstücke 51/2, 51/3, 51/4, 54/3, 54/4, 68/3, 66, 67, 71/2, 71/3, 74/4, 6/54 (tw.), 6/53 sowie Flur 260, Flurstücke 8/75 (tw.) und 8/77

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in der Sitzung am 19. Juli 2012 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2438 gefasst. Der Geltungsbereich umfasst die gewerblichen Grundstücke südlich der Funkschneise sowie die Wohngrundstücke an der Eggestraße und an der Straße Osterhop. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die sich zunehmend entwickelnden Konflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen durch planungsrechtliche Festsetzungen zu minimieren. Für den gewerblichen Bereich gelten bisher die Staffelbau- und Gewerbepläne 415 (rechtskräftig seit dem 26.01.1960) und 162 (rechtskräftig seit 26.07.1962), die hier Gewerbeklasse 2 festsetzen (entspricht in etwa einem heutigen Gewerbegebiet nach Baunutzungsverordnung).

Mit Datum vom 30.09.2011 wurde für das Grundstück Funkschneise 13 die Nutzung durch ein Abfallzwischenlager beantragt. Die Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung an der Eggestraße beträgt lediglich ca. 30 m. Das Vorhaben ist nach dem geltenden Planungsrecht zulässig.

Aufgrund des zu erwartenden Störpotentials eines Abfallzwischenlagers (Lärm, Gerüche, Gefahren durch unsachgemäßen Umgang insbesondere im Brandfall), steht das Vorhaben dem Planungsziel des Bebauungsplanes 2438 entgegen, wonach zukünftig nur gewerbliche Nutzungen zulässig sein sollen, die nachbarschaftsverträglich sind.

Nicht auszuschließen ist, dass sich auch auf den angrenzenden Grundstücken an der Funkschneise, in vergleichbarer räumlicher Lage, ebenfalls konflikträchtige Nutzungen entwickeln werden.

Es ist daher beabsichtigt, das beantragte Vorhaben eines Abfallzwischenlagers auf Grundlage des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 2438 gemäß § 15 BauGB zurückzustellen. Da davon auszugehen ist, dass das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der maximal zulässigen Zurückstellungsfrist von 12 Monaten nicht zum Abschluss gebracht werden kann, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich, damit keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können. Aus den o.g. Gründen sollen die angrenzenden gewerblichen Grundstücke südlich der Funkschneise in die Veränderungssperre einbezogen werden.

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