

Der Senator für Umwelt, Bau  
und Verkehr  
Bauamt Bremen – Nord

Bremen, 4. April 2013

Tel.: 361-7893 (Herr Koch)  
361-2788

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

Vorlage Nr.: **18/238 (S)**

---

## **Deputationsvorlage**

**Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1)**

### **I Sachdarstellung**

#### **A Problem**

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 hat zum Ziel, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadtgemeinde Bremen anzupassen. Zur Sicherung der Planung hat die Stadtbürgerschaft am 24.01.2012 das 159. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen, Nr. 14, Seite 45, ausgegeben am 7.02.2012, bekannt gemacht worden.

Da mit Sicherheit anzunehmen ist, dass das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 (Planaufstellungsbeschluss vom 17.02.2011) bis zum Ablauf der Geltungsdauer der Veränderungssperre am 7.08.2013 nicht abgeschlossen sein wird, ist es erforderlich, die Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß § 17 Absatz 1 BauGB um ein Jahr zu verlängern, damit auch weiterhin in ihrem Geltungsbereich keine die Durchführung der Planung verhindernden Vorhaben verwirklicht werden können.

**B Lösung**

Beschluss des Ortsgesetzes über die Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes, damit im Geltungsbereich keine die Durchführung der Planung verhindernden Vorhaben verwirklicht werden können.

**C Finanzielle Auswirkungen / Gender – Prüfung****C 1 Finanzielle Auswirkungen**

Keine

**C 2 Gender – Prüfung**

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung der Stadtgemeinde Bremen. Durch die Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

**D Abstimmung**

Der Text des Ortsgesetzes wurde vom Senator für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft.

Das Ortsamt Blumenthal wurde durch die Zusendung einer Deputationsvorlage informiert.

**II Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1) zu.

**Anlagen:**

- Text des Ortsgesetzes über die Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes
- Begründung zur Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes
- Übersichtsplan (159. Ortsgesetz)

**Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1)**

---

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 16 Absatz 1 und des § 17 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**

**Verlängerung der Veränderungssperre**

Die Geltungsdauer des zur Sicherung der Planung beschlossenen 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1) vom 7. Februar 2012 (Brem.ABl. S. 45) wird um ein Jahr verlängert.

**§ 2**

**Inkrafttreten**

Dieses Ortsgesetz tritt am 8. August 2013 in Kraft.

Bremen,

Der Senat

## **Begründung**

### **Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1)**

Für das Grundstück Lüssumer Straße 105 ist ein Antrag auf Vorbescheid über eine Nutzung des Grundstücks als Standort für Lebensmitteleinzelhandel und Fachmärkte im Umfang von ca. 1800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gestellt worden.

Die Entscheidung über diesen Antrag wurde mit Bescheid vom 05.08.2011 gemäß § 15 Baugesetzbuch für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt. Die angefragte Nutzung müsste nach den Festsetzungen des in diesem Bereich geltenden Bebauungsplan 922, bekannt gemacht am 03.10.1975, auf der Grundlage der Bestimmungen über Mischgebiete in der Baunutzungsverordnung von 1968 zugelassen werden; nach diesem alten Recht wären alle Einzelhandelsvorhaben zulässig, die keine negativen Auswirkungen auf die Region, d.h. über die Gemeindegrenzen hinaus haben.

Diese weitgehende, generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb von Mischgebieten hat zu vielfältigen zentrumsschädigenden Auswirkungen geführt, und ist daher heute städtebaulich und strukturpolitisch nicht mehr angemessen. Das findet seinen Niederschlag u.a. in den nachfolgenden Novellierungen der BauNVO, und u.a. darauf baut auch das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen, das im November 2009 politisch beschlossen wurde, auf. Hierin sind Stadtteil- und Nahversorgungsbereiche (hier: perspektivisches Nahversorgungszentrum Lüssum) gutachterlich identifiziert worden, in denen zentrenrelevante Einzelhandelsangebote Platz finden sollen, und die umgekehrt ein Ausschlusskriterium für solche Angebote auf außerhalb liegenden Flächen darstellen. Das Grundstück Lüssumer Straße 105 liegt außerhalb des abgegrenzten Bereiches für ein Nahversorgungszentrum.

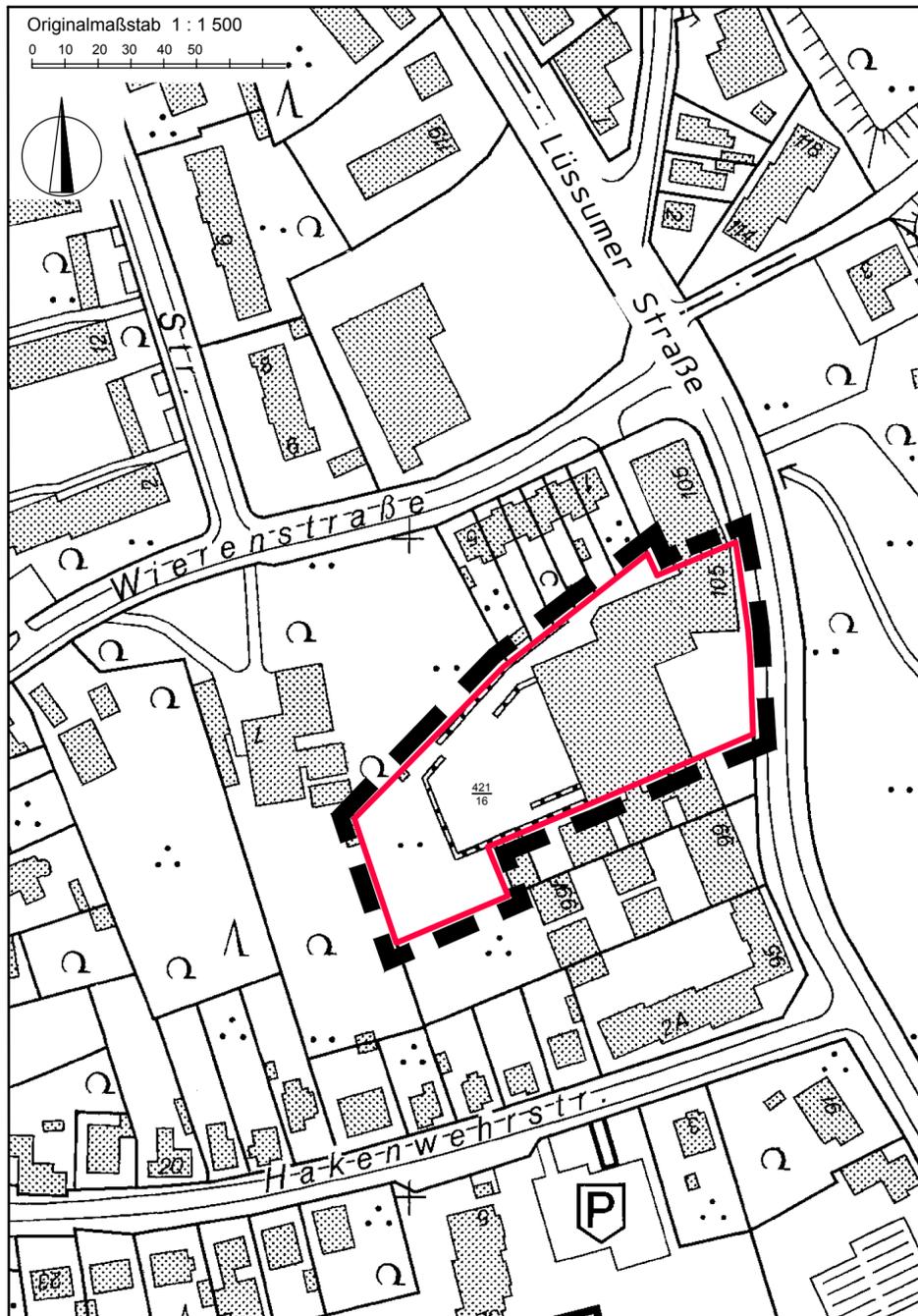
Die Abgrenzungen der jeweiligen Zentren sind gutachterlich fundiert, behördenintern abgestimmt, von der Öffentlichkeit im Wesentlichen zustimmend aufgenommen und politisch beschlossen worden. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept stellt so als Entwicklungsplanung der Stadtgemeinde eine verbindliche Richtschnur für die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben dar; gegebenenfalls sind bestehende Bebauungspläne an dessen Vorgaben anzupassen.

Aufgrund der beantragten Größe der Einzelhandelsfläche für die Lüssumer Straße 105 ist davon auszugehen, dass negative Auswirkungen auf das perspektivische Nahversorgungszentrum Lüssum entstehen; insbesondere im Hinblick auf dessen Stabilisierung und Entwicklungsperspektive.

Am 17.02.2011 hat die Deputation für Bau und Verkehr daher u.a. für den Bereich, in dem sich das Vorhaben befindet, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 mit dem Ziel beschlossen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an das Zentren- und Nahversorgungskonzept anzupassen (Planaufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 922).

Die Stadtbürgerschaft hat am 24.01.2012 das 159. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre für das Grundstück Lüssumer Straße 105 beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen, Nr. 14, Seite 45, ausgegeben am 7. Februar 2012, bekannt gemacht worden.

Da mit Sicherheit anzunehmen ist, dass das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 bis zum Ablauf der Geltungsdauer der Veränderungssperre am 7.08.2013 nicht abgeschlossen sein wird, ist es erforderlich, die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern, damit auch weiterhin in ihrem Geltungsbereich keine die Durchführung der Planung verhindernden Vorhaben verwirklicht werden können.



FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

# 159. Ortsgesetz

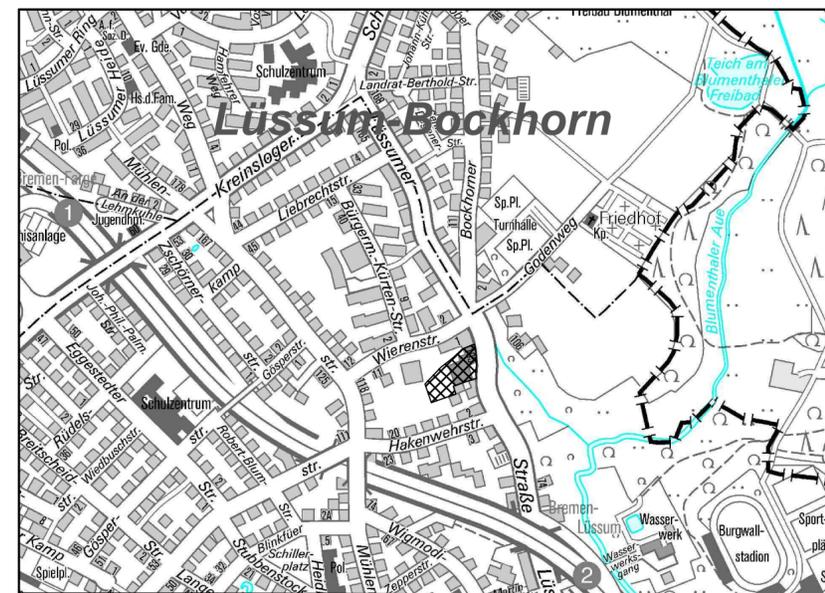
über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1)

## 1. Verlängerung

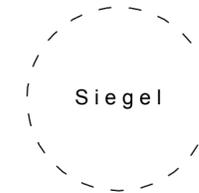
Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom , Seite



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Ausschnitt aus dem Stadtplan M. 1:10000 mit Änderungsbereich



Für Entwurf und Aufstellung

Bauamt Bremen-Nord

Bremen, ..12.10.2011..

gez. Donaubauer  
Amtsleiter

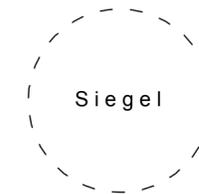


Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bei ihrem Beschluss vom ..13.10.2011.. zum 159.Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen

Bremen, ..13.10.2011..

gez. J. Lohse  
Vorsitzende/r

gez. Jürgen Pohlmann  
Sprecher/in



Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom ..06.12.2011.. zum 159.Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen, ..08.02.2012..

gez. J. Lohse  
Senator/in



Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom 24.01.2012... zum 159.Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.

Bremen, ..25.01.2012.....

gez. i.V. Grotheer- Hüneke  
Direktorin bei der  
Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..07.02.2012., Seite ..45.....

Rechtliche Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB)

Bearbeitet: Höcker

Gezeichnet: Wollersheim 18.08.2011

Verfahren: Böger

**159. Ortsgesetz**  
(1. Änderung  
**Bebauungsplan 922)**