

Bremen, 31.07.2013

Telefon: 361-6481 (Herr König)  
361-89428 (Herr Eickhoff)  
361-4136

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

Vorlage Nr. 18/277  
Tagesordnungspunkt

## **Deputationsvorlage**

**Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 162. Ortsgesetzes 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**

### **I. Sachdarstellung**

#### **A) Problem**

Die Stadtbürgerschaft hat am 11. September 2012 das 162. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen Nr. 83, Seite 659, ausgegeben am 21. September 2012, bekannt gemacht worden. Die Veränderungssperre tritt unter Berücksichtigung des bereits abgelaufenen Zurückstellungszeitraums für das Baugesuch (§ 17 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch) spätestens mit Ablauf des 19. Oktober 2013 außer Kraft. Die Voraussetzungen für diese Veränderungssperre sind auch nach Ablauf ihrer Geltungsdauer weiterhin gegeben.

#### **B) Lösung**

Beschluss des Ortsgesetzes über die Verlängerung der Geltungsdauer des 162. Ortsgesetzes gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch um ein Jahr, damit im Geltungsbereich der Veränderungssperre auch weiterhin keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können.

#### **C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

##### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## 2. Genderprüfung

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre dient der Sicherung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung der Stadtgemeinde Bremen. Durch das Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 162. Ortsgesetzes 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.

## 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 Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 162. Ortsgesetzes 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

- Text des Ortsgesetzes über die Verlängerung der Geltungsdauer des 162. Ortsgesetzes
- Begründung zum Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 162. Ortsgesetzes
- Übersichtsplan

## Begründung

**zum Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 162. Ortsgesetzes 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. Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmittelgeschäftes (799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), eines Drogeriemarktes (590 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), von drei Arztpraxen (insgesamt 810 m<sup>2</sup>) und 114 Stellplätzen.

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 nach dem Zentrenkonzept Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-relevanten 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 zoniert 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 in der Größenordnung über dem Bedarf der umliegenden Siedlungsbereiche liegen und sich damit negativ auf den zentralen Versorgungsbereich an der Kirchhuchtinger Landstraße auswirken. 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 würde den vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans 2426 zuwiderlaufen. Die Neuplanung würde damit unmöglich gemacht oder zumindest wesentlich erschwert werden.

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.

Zur Sicherung der betreffenden Neuplanung hat die Stadtbürgerschaft am 11. September 2012 das 162. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen Nr. 83, Seite 659, ausgegeben am 21. September 2012, bekannt gemacht worden.

Die Veränderungssperre tritt unter Berücksichtigung des bereits abgelaufenen Zurückstellungszeitraums für das Baugesuch (§ 17 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch) spätestens mit Ablauf des 19. Oktober 2013 außer Kraft.

Das Bebauungsplanverfahren für die Reaktivierung des ehemaligen Gewerbestandortes wird unter Einbeziehung der Nutzungsideen des Grundstückseigentümers und im Abgleich mit den öffentlichen und sonstigen privaten Belangen erstellt. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2426 sind mit dem Grundstückseigentümer hinsichtlich der Dimensionierung des Einzelhandels noch weitere Gespräche zu führen. Die Ergebnisse sollen in die Planung einfließen.

Da mit Sicherheit anzunehmen ist, dass das Bebauungsplanverfahren 2426 bis zum Ablauf der Geltungsdauer der Veränderungssperre nicht abgeschlossen sein kann, wird es notwendig, die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern, damit auch weiterhin im Geltungsbereich der Veränderungssperre keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können.

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre soll am 20. Oktober 2013 in Kraft treten.

Der Umfang des Geltungsbereiches, für den die Verlängerung der Geltungsdauer des 162. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre beschlossen werden soll, ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

**Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 162. Ortsgesetzes 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 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

**§ 1**  
Verlängerung der Veränderungssperre

Die Geltungsdauer des zur Sicherung der Planung beschlossenen 162. Ortsgesetzes 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 vom 18. September 2012 (Brem.ABl. S. 659) wird um ein Jahr verlängert.

**§ 2**  
Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am 20. Oktober 2013 in Kraft.

Bremen,

Der Senat