

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

Bremen, 22. Mai 2014

Tel.: 361-7345 (Herr Höcker)
361-2788
Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und
Energie (S)

Vorlage Nr.: **18/370 (S)**

Deputationsvorlage

Ortsgesetz über die zweite 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.

Mit Beschluss vom 18.06.2013 hat die Stadtbürgerschaft die Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes um ein Jahr beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen, Nr. 136 vom 28.06.2013, bekanntgemacht worden.

Das Grundstück Lüssumer Str. 105 ist im März 2013 zwangsversteigert worden. Um das Eigentümerinteresse des neue Eigentümers mit dem ihm zustehenden Gewicht in die Abwägung einstellen zu können, hat das Bauamt Bremen-Nord mehrfach mit dem neuen Eigentümer Kontakt aufgenommen, um seine Vorstellungen bezüglich der Nutzung dieses Grundstücks kennen zu lernen. Er hat jedoch noch keine konkreten Nut-

zungsabsichten geäußert und keinen Antrag zur Aufnahme einer Neunutzung gestellt. Wegen der verstrichenen Zeit wird das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung 922 nicht bis zum Auslaufen der 1. Verlängerung am 07.08.2014 abgeschlossen sein können. Deshalb ist es erforderlich, die Veränderungssperre ein zweites Mal zu verlängern.

B Lösung

Beschluss des Ortsgesetzes über die 2. Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes um ein Jahr, 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 zweite 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.

Dem Ortsamt Blumenthal wurde eine Kopie der Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Ortsgesetz über die zweite 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
- Übersichtsplan (159. Ortsgesetz)

Ortsgesetz über die zweite 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 2 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

Zweite 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 31. Januar 2012 (Brem.ABl. S. 45) wird um ein weiteres Jahr verlängert.

§ 2

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am 8. August 2014 in Kraft.

Bremen, den

Der Senat

Begründung

Ortsgesetz über die zweite 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 m² 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.

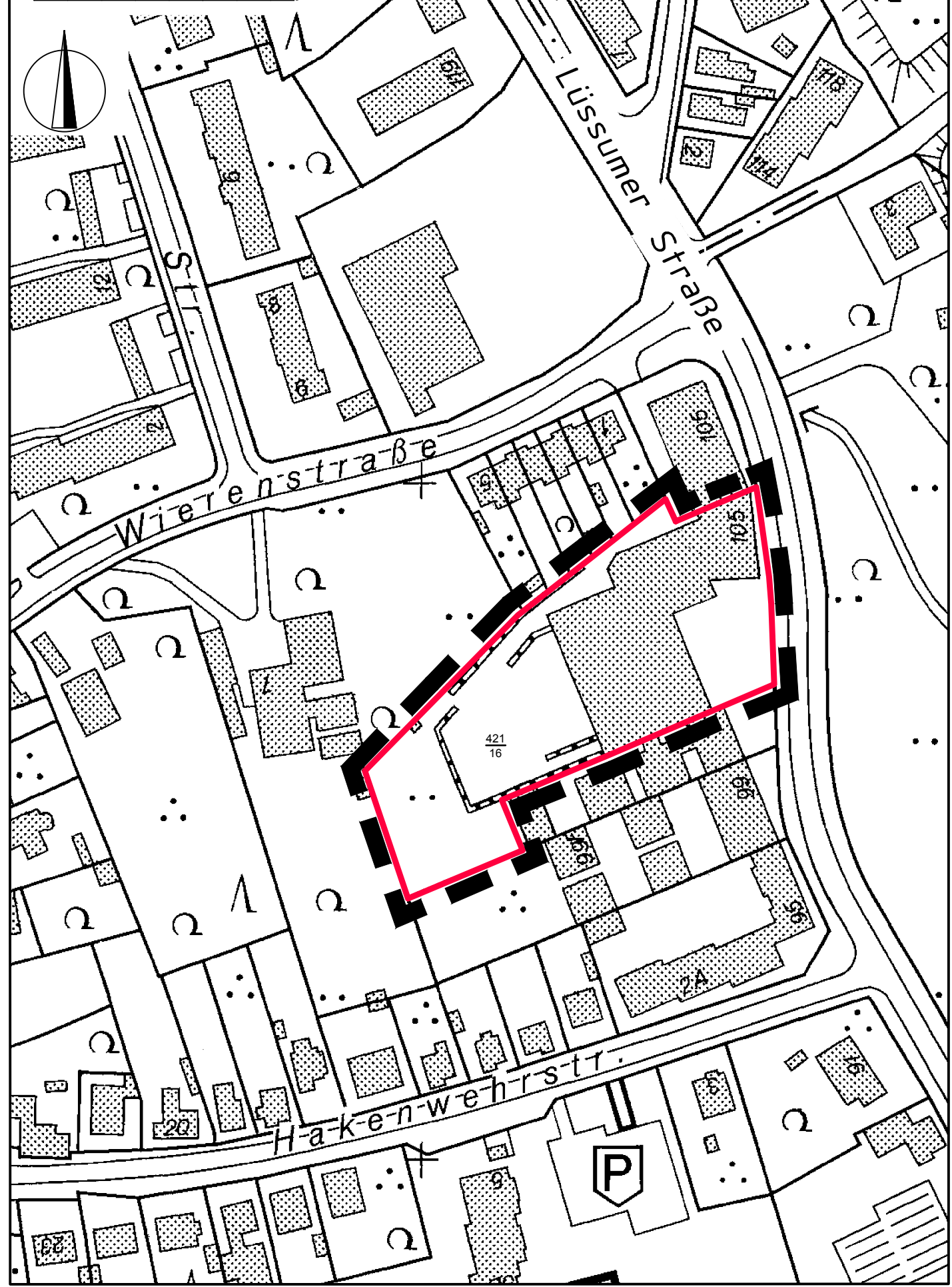
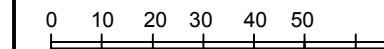
Aufgrund der beantragten Größe der Einzelhandelsfläche für die Lüssumer Straße 105 ist davon auszugehen, dass negative Auswirkungen auf das perspektivische Nahversorgungszentrum Lüssum entstehen; insbesondere im Hinblick auf dessen Stabilisierung und Entwicklungsperspektive.

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).

Mit Beschluss vom 18.06.2013 hat die Stadtbürgerschaft die Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes um ein Jahr beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen, Nr. 136 vom 28.06.2013, bekanntgemacht worden.

Das Grundstück Lüssumer Str. 105 ist im März 2013 zwangsversteigert worden. Um das Eigentümerinteresse des neuen Eigentümers mit dem ihm zustehenden Gewicht in die Abwägung einstellen zu können, hat das Bauamt Bremen-Nord mehrfach mit dem neuen Eigentümer Kontakt aufgenommen, um seine Vorstellungen bezüglich der Nutzung dieses Grundstücks kennen zu lernen. Er hat jedoch noch keine konkreten Nutzungsabsichten geäußert und keinen Antrag zur Aufnahme einer Neunutzung gestellt. Wegen der verstrichenen Zeit wird das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung 922 nicht bis zum Auslaufen der 1. Verlängerung am 07.08.2014 abgeschlossen sein können. Deshalb ist es erforderlich, die Veränderungssperre ein zweites Mal zu verlängern.

Originalmaßstab 1 : 1 500



FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

159. Ortsgesetz

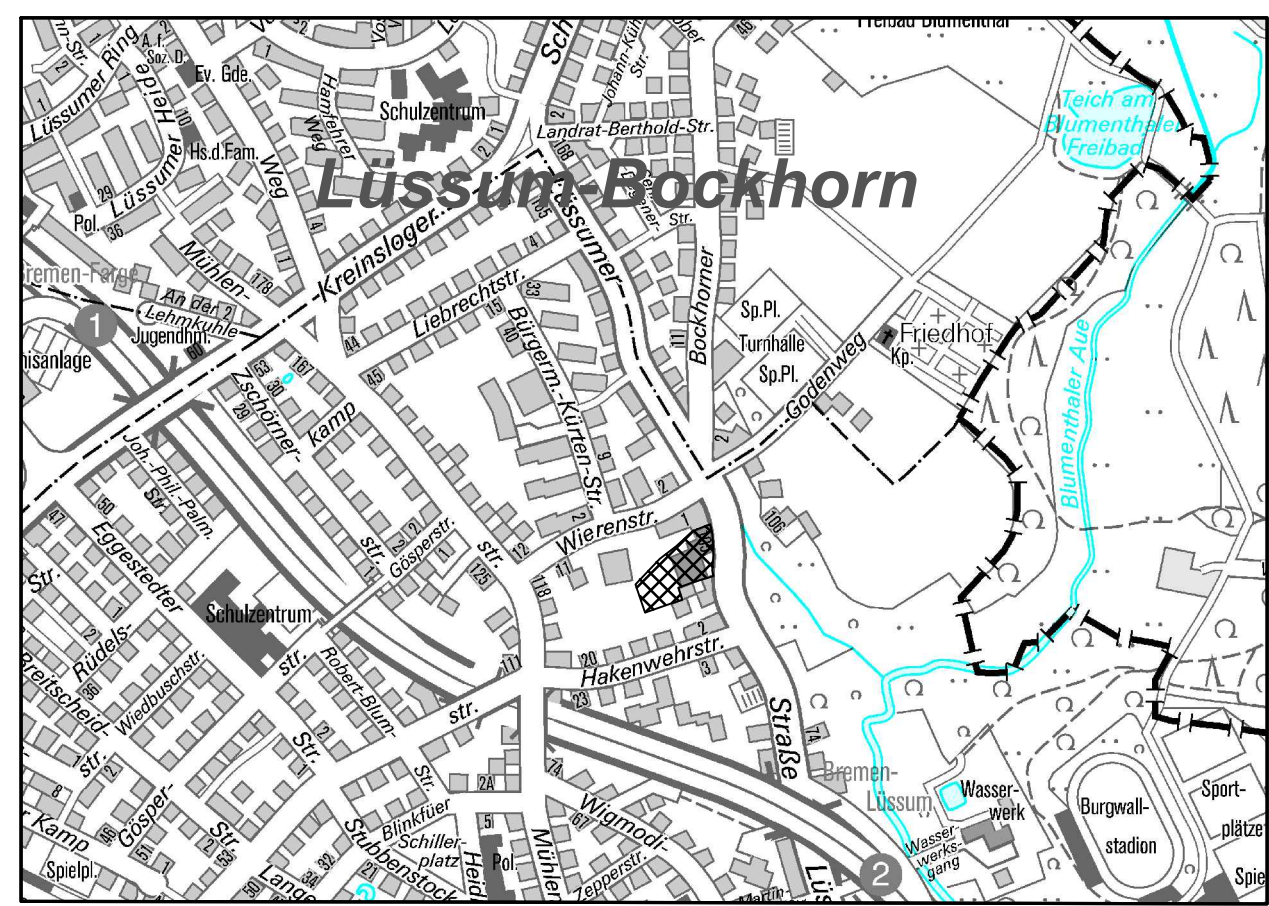
über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1)

1. Verlängerung

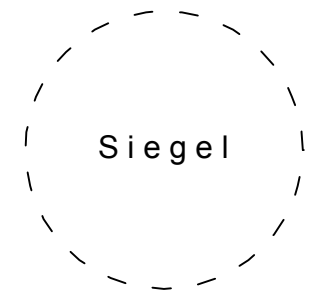
Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom28.06.2013....., Seite514.....



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Ausschnitt aus dem Stadtplan M. 1:10000 mit Änderungsbereich

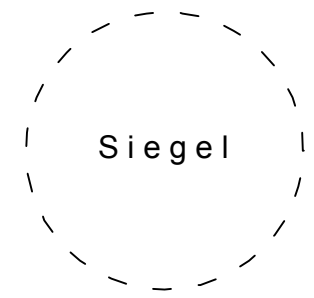


Für Entwurf und Aufstellung

Bauamt Bremen-Nord

Bremen, ..12.10.2011..

gez. Donaubauer
Amtsleiter

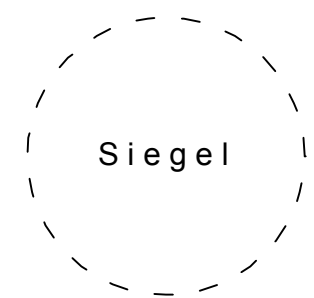


Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bei ihrem Beschluss vom ..13.10.2011.. zum 159.Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen

Bremen, ..13.10.2011..

gez. J. Lohse
Vorsitzende/r

gez. Jürgen Pohlmann
Sprecher/in

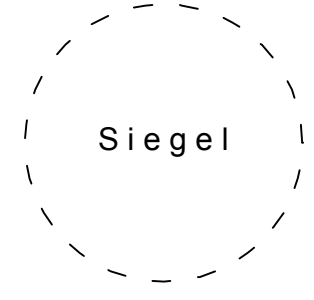


Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom ..06.12.2011.. zum 159. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.

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
Direktor/in 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)