

Bremen, 20. August 2015

Telefon: 361-5191 (Frau Halves)
361-89428 (Herr Eickhoff)
361-4136

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

Vorlage Nr. 19/22 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)

164. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting (Bearbeitungsstand: 28.07.2015)

➤ **Zustimmung zum Ortsgesetz**

I. Sachdarstellung

A) **Problem**

Für das oben genannte Grundstück liegt eine Bauvoranfrage vor. Ein Investor beabsichtigt die Bebauung mit zwei zweigeschossigen Wohngebäuden und einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus. Alle Häuser sind zusätzlich jeweils mit einem ausgebauten Dach- bzw. Staffelgeschoss geplant.

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Bebauung entlang der Kirchhuchtinger Landstraße hat sich sehr heterogen entwickelt. Neben kleinen eingeschossigen Satteldachhäusern finden sich dreigeschossige Gebäude. Historische Baufluchten wirken durch einzelne Neubauten weitgehend aufgelöst. Die Genehmigung des Vorhabens würde diese Entwicklung fortschreiben.

Um die bauliche Entwicklung in der historischen Ortsmitte von Huchting planungsrechtlich zu steuern, wurde parallel der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 2474 vorbereitet.

Einer Genehmigung des skizzierten Vorhabens stehen die Ziele der Bauleitplanung entgegen.

Städtebau, Maß und Erschließung des Vorhabens stießen auch in der Öffentlichkeit auf Kritik. Diese Kritik wurde vom Beirat aufgenommen. Auch der Beirat wünscht sich eine

städtebaulich gesteuerte Entwicklung am Standort, die dem Stadtteil und der Bedeutung des Ortes gerecht wird.

Im Rahmen der Vorprüfung der vom Investor eingereichten Bauvoranfrage wurde ebenfalls deutlich, dass die geplante Erschließung des Grundstücks über den Alten Dorfweg die bereits heute unbefriedigende Situation weiter verschlechtern würde.

B) Lösung

Beschluss einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch, damit im Geltungsbereich der Veränderungssperre keine die Durchführung der Planung des Bebauungsplanentwurfes 2474 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 2474 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Abstimmungen

Den Text des Ortsgesetzes hat der Senator für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft und keine Bedenken erhoben.

Dem Ortsamt Huchting wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.1 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

E) Beschlussvorschlag

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

„Die Deputation Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem 164. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting zu.“

Anlagen

Begründung zum 164. Ortsgesetz

Text des 164. Ortsgesetzes

Übersichtsplan

164. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting

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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1 Planbereich

Zur Sicherung der Planung wird für das im Übersichtsplan vom 28. Juli 2015 dargestellte Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) 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 beim Planservice des Senators 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 164. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting

Für das Grundstück Kirchhuchtinger Landstraße 42 liegt eine Bauvoranfrage vor. Ein Investor beabsichtigt, die alte Hofstelle im Zentrum von Kirchhuchting mit zwei zweigeschossigen Wohngebäuden und einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus zu bebauen. Alle Häuser sollen mit einem zusätzlichem Staffel- bzw. Dachgeschoss ausgebaut werden. Für das Vorhaben wurden die alten Hofgebäude bereits abgerissen. An den Grundstücksrändern befindet sich ein üppiger Gehölzbestand. Besonders hervorzuheben ist eine Blutbuche an der östlichen Grundstücksgrenze.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 2474. Mit dem Bebauungsplan 2474 soll die städtebauliche Entwicklung in der historischen Mitte des Ortsteils Kirchhuchting gesteuert werden. Da das angefragte Vorhaben in Teilen diesem Entwicklungsziel entgegensteht, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Da für das Grundstück noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, wäre das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der § 34 BauGB kann nur bei einer sehr homogenen Bebauungsstruktur ortsbildschützend wirken. Dies ist für den Standort Kirchhuchtinger Landstraße 42 nicht der Fall. Neben der historischen, kleinteiligen Bebauung befinden sich in der näheren Umgebung auch großformatige Neubauten. Eine Genehmigung des Vorhabens würde diese Entwicklung fortschreiben. Dies steht den Zielen des Bebauungsplanes zur Gestaltung der Kirchhuchtinger Mitte entgegen.

Das Maß und die städtebauliche Struktur des angefragten Vorhabens ordnen sich nicht in den historischen Kontext der Umgebung ein. Der Straßenraum der Kirchhuchtinger Landstraße wird durch das Gebäude nicht gefasst. Die weit zurückspringende Bauflucht des Neubaus lässt keinen Bezug zur Straße zu. Die vorgelagerte großzügige Stellplatzanlage bestimmt das Erscheinungsbild.

Das Grundstück liegt innerhalb der Ergänzungslage des Stadtteilzentrums. Der aufzustellende Bebauungsplan 2474 hat das Ziel, diese Funktion zu stärken. Die bauliche Entwicklung an diesem zentralen Standort ist deshalb von besonderer Bedeutung für den gesamten Stadtteil. Der Entwurf wird der Bedeutung dieses Standorts für die Stadtteilentwicklung nicht gerecht.

Es ist daher beabsichtigt, das beantragte Vorhaben zur Errichtung von zwei zweigeschossigen Wohngebäuden und einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus auf Grundlage des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 2474 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. Diese kann über den Zeitraum von zwei Jahren das Planverfahren sichern und Vorhaben, die den Planungszielen entgegenstehen, verhindern.

Seite 2 der Begründung zum 164. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

Der Geltungsbereich, für den das 164. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre beschlossen werden soll, ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.