

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

165. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 90/5 (Kirchhuchtinger Landstraße 30) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2474 in Bremen-Huchting (Bearbeitungsstand: 09.11.2015)

➤ **Zustimmung zum Ortsgesetz**

I. Sachdarstellung

A) **Problem**

Für das oben genannte Grundstück liegt ein Bauantrag vor. Ein Investor beabsichtigt, das Bestandsgebäude, die ehemalige Gaststätte „Alter Dorfkrug“, abzureißen und das Grundstück mit einem Autopflegecenter zu bebauen.

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Um die bauliche Entwicklung in der historischen Ortsmitte von Huchting planungsrechtlich zu steuern, hat die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) am 10.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes 2474 gefasst (Planaufstellungsbeschluss).

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

B) **Lösung**

Beschluss einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch, 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Abstimmungen

Der Beirat Huchting wünscht sich eine städtebaulich gesteuerte Entwicklung am Standort, die dem Stadtteil und der Bedeutung des Ortes gerecht wird. In seinem Fachausschuss Bau, Umwelt, Stadtentwicklung hat der Beirat Huchting am 29.09.2015 einstimmig beschlossen, den Erlass einer Veränderungssperre für das Flurstück 90/5, Kirchhuchtinger Landstraße 30, zu fordern.

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 Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem 165. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 90/5 (Kirchhuchtinger Landstraße 30) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting zu.“

Anlagen

Begründung zum 165. Ortsgesetz

Text des 165. Ortsgesetzes

Übersichtsplan

Begründung

zum 165. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 90/5 (Kirchhuchtinger Landstraße 30) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting

Für das Grundstück Kirchhuchtinger Landstraße 30 liegt ein Bauantrag vor. Ein Investor beabsichtigt, die ehemalige Gaststätte „Alter Dorfkrug“ im Zentrum von Kirchhuchting abzureißen und das Grundstück mit einem Autopflegecenter mit Waschstraße zu bebauen.

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 diesem Entwicklungsziel entgegensteht, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Das Vorhaben liegt im alten Dorfkern von Kirchhuchting und innerhalb der Ergänzungslage des Stadtteilzentrums. Der Ort und das noch vorhandene Bestandsgebäude, die ehemalige Gaststätte „Alter Dorfkrug“, sind von besonderer Bedeutung für den Ortsteil. Gemeinsam mit Kirche und Schule markiert der Alte Dorfkrug die historische Mitte von Kirchhuchting. Sie ist der Nukleus des sozialen Miteinanders im alten Dorf, die auch heute noch eine wichtige Rolle im alltäglichen Leben des Ortsteils spielt. Gebäude und Freiflächen sind öffentliche Orte, an denen sich Nachbarn begegnen, austauschen und kennenlernen.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist, dass sich die Neubauten in den städtebaulichen Kontext des Ortes einfügen. Zu diesen Zielen gehört auch, dass die Nutzungen der Gebäude die Funktion des Stadtteilzentrums stärken und nicht beeinträchtigen. Das für den Bebauungsplan formulierte Planungsziel einer Wiederbelebung des historischen Dorfplatzes würde durch die Errichtung des Autopflegecenters unmöglich oder wesentlich erschwert werden.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen von Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung angestrebt, die die spezifische städtebauliche Situation im Kirchumfeld berücksichtigen. Insbesondere aufgrund der enormen Grundfläche des geplanten Autopflegecenters von rund 49 x 25 m sowie der Gebäudeanordnung auf dem Baugrundstück widerspricht das beantragte Vorhaben einer durch den Bebauungsplan vorgesehenen, an der Maßstäblichkeit des Ortes angepassten Neubebauung, die sich an historischen Straßenfluchten orientieren soll.

Das beantragte Vorhaben fügt sich weder hinsichtlich der Art der Nutzung, der Fläche die überbaut wird sowie der Größenordnung in den Kontext der Umgebung ein. Die Nutzung des Grundstücks für ein Autopflegecenter steht der Bedeutung dieses Standorts für den Stadtteil entgegen. Es würde die Durchführung der Bebauungsplanung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

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. Ohne Planung wäre das Vorhaben nach § 34 BauGB voraussichtlich zu genehmigen.

Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe der St. Georg-Kirche (Kirchhuchtinger Landstr. 26), die als Einzeldenkmal nach § 2, Abs.1, Nr. 1 Bremisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) seit 1994 in die Denkmalliste eingetragen ist. Nach § 10, Abs. 1, Nr. 3 DSchG darf

ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde in seinem Bestand oder Erscheinungsbild beeinträchtigt oder verändert werden. Nach § 10, Abs. 2 DschG bedürfen ferner Maßnahmen nach Absatz 1 in der Umgebung geschützter unbeweglicher Kulturdenkmäler der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Dadurch besteht ein Umgebungsschutz für das bauliche Umfeld des Denkmals. Alle geplanten Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld bzw. im Bereich der Raumwirksamkeit (Wirkungsraum) des Denkmals sind daher mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen bzw. genehmigungspflichtig.

In seinem Schreiben vom 08.10.2015 zum vorliegenden Bauantrag bezieht das Landesamt für Denkmalpflege wie folgt Stellung:

„Die neogotische St. Georg-Kirche befindet sich an der Stelle der 1877/78 abgerissenen mittelalterlichen Vorgängerkirche im alten Dorfkern von Kirchhuchting. Sie ist an drei Seiten von einem kleinen Friedhof umgeben, der an seiner westlichen Seite ca. 20 Meter an den ehemaligen Dorfkrug (Kirchhuchtinger Landstr. 30) heranreicht, auf dessen Grundfläche das Autopflegecenter geplant ist. Dazwischen ist keine weitere Bebauung vorhanden. Das Denkmal selbst ist ca. 50 Meter vom alten Dorfkrug entfernt und wird von diesem aus den Blickwinkeln der Straßenkreuzung Obervielander Straße / Kirchhuchtinger Landstraße / Alter Dorfweg baulich eingerahmt bzw. flankiert. Die zurückhaltende in großen Teilen spätklassizistische Fassade des Dorfkruges mit seiner traditionellen Dachgestaltung bzw. die umgebende Bebauung mit Satteldächern und Putzfassaden gewährleisteten bislang die nach den Kriegs- und Nachkriegszerstörungen verbliebene Integrität des Dorfkernes und die bauliche Dominanz der Kirche und ihres Wirkungsraumes. Wir bedauern es daher sehr und sehen es mit gewissem Unverständnis, dass der Dorfkrug als einer der wenigen historischen Reste des Dorfkerns einem Neubau weichen soll.

Umso wichtiger ist aus den o.g. Gründen, dass die städtebauliche Neugestaltung in diesem historisch gewachsenen Raum sensibel erfolgt. Die geplante Stahl-Glas-Konstruktion nimmt im Aufriss und Gestaltung kaum Rücksicht auf die Eigenart des Ortszentrums, die umgebende Bebauung und wird daher das äußere Erscheinungsbild des Denkmals und seinen Wirkungsraum nachhaltig beeinträchtigen. Aus diesen Gründen ist die Bauvorlage nach § 10 Abs. 2 DSchG denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Ferner erlauben wir uns, darauf hinzuweisen, dass ein Autopflegecenter durch die Zunahme des Autoverkehrs sowohl die Beeinträchtigung der Friedhofruhe als auch für die benachbarte Schule das Unfallrisiko für die Kinder erhöhen wird.“

Dem Investor wurde bereits vor Antragsstellung in einem Vorgespräch mitgeteilt, dass an diesem Standort eine Nutzung und Architektur gefordert ist, die der historischen Bedeutung des Ortes gerecht wird und sich städtebaulich einfügt. Auf die räumliche Nähe zur denkmalgeschützten Kirche und zur Schule wurde ebenfalls verwiesen.

Aus den vorangestellten Gründen ist beabsichtigt, das beantragte Vorhaben 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.

Der Geltungsbereich, für den das 165. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre beschlossen werden soll, ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

165. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 90/5 (Kirchhuchtinger Landstraße 30) 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1 Planbereich

Zur Sicherung der Planung wird für das im Übersichtsplan vom 15. Oktober 2015 dargestellte Flurstück 90/5 (Kirchhuchtinger Landstraße 30) 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

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

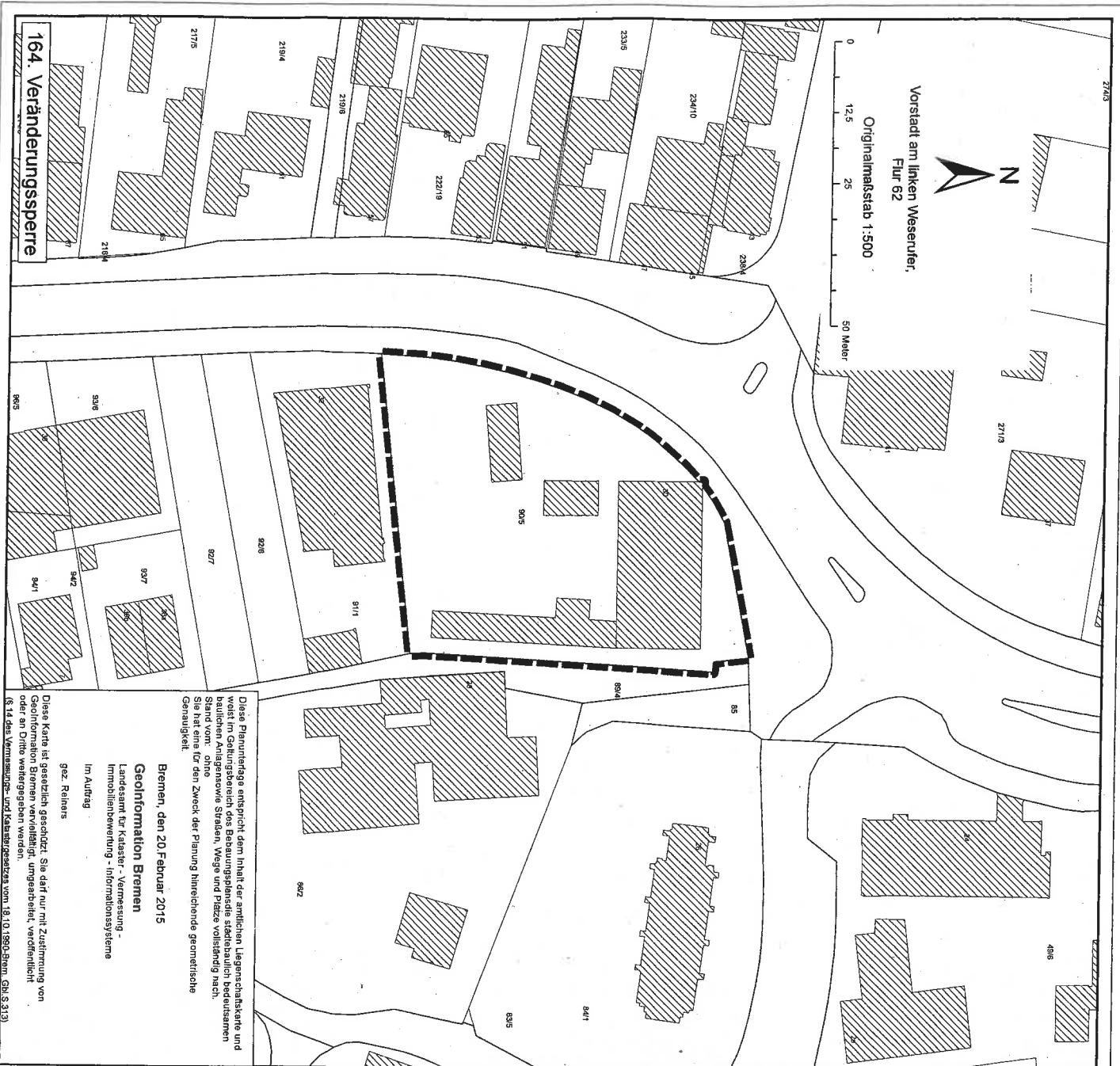
165. Ortsgesetz

über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 90/5 (Kirchhuchtinger Landstraße 30) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting

(Bearbeitungsstand: 15.10.2015)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Vorstadt am linken Weserufer,
Flur 62
Originalmaßstab 1:500

0 12,5 25 50 Meter



Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Stelen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 20. Februar 2015

Geoformation Bremen

Landesamt für Kataster - Vermessung -
Immobilienbewertung - Informationssysteme

Im Auftrag

gez. Reiners

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoformation Bremen wiedruckt, umgeschrieben, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden.
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. GBl.S.313)

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,

Senatsrat

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie
und Landwirtschaft bei ihrem Beschluss
vom zum 165. Ortsgesetz über eine
Veränderungssperre vorgelegen.
Bremen,

Vorsitzender

Senator

Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem
Beschluss vom zum 165. Ortsgesetz
über eine Veränderungssperre vorgelegen.
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,

Senator

Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft
bei ihrem Beschluss vom zum
165. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre
vorgelegen.
Bremen,

Direktor bei der
Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt
Bremen vom Seite

Rechtliche Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB)

Bearbeitet: Halves

Gezeichnet: Vogt 15.10.2015

Verfahren: Eichhoff

165. Ortsgesetz

Teil des Bebauungsplans
2474