

**Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr**  
**- 64 - / - FB-01 -**

Bremen,

Telefon: 361-5191 (Frau Halves)  
361-23977 (Herr Mader-Focks)  
361-4136

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

Vorlage Nr. 19/300 (S)  
Tagesordnungspunkt

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

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

➤ **Zustimmung zum Ortsgesetz**

**I. Sachdarstellung**

**A) Problem**

Die Stadtbürgerschaft hat am 13. Oktober 2015 im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 2474 das 164. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen Nr. 229, Seite 1187, ausgegeben am 21. Oktober 2015, bekanntgemacht worden. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren am 21. Oktober 2017 außer Kraft.

Aufgrund der komplexen Planungsaufgabe, in Bestandsstrukturen den zentralen Ortsbereich des Stadtteils zu entwickeln, und des daraus resultierenden erhöhten Abstimmungsbedarfs, kann das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes nicht zum Abschluss gebracht werden. Die Voraussetzungen für diese Veränderungssperre sind auch nach Ablauf ihrer Geltungsdauer weiterhin gegeben.

**B) Lösung**

Beschluss des Ortsgesetzes über die Verlängerung der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB 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

Veränderungssperren müssen bis zu vier Jahre entschädigungslos hingenommen werden. Potentielle Entschädigungsansprüche auslösen kann allerdings der Bebauungsplan 2474, dessen Planungsziele mit der Veränderungssperre abgesichert werden sollen.

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 164. 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.

E) Beschlussvorschlag

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

Anlagen

- Text des Ortsgesetzes über die Verlängerung der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes
- Begründung zum Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes
- Übersichtsplan

## Begründung

### **zum Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes 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 lag eine Bauvoranfrage vor. Ein Investor beabsichtigte, die alte Hofstelle im Zentrum von Kirchhuchting mit zwei zweigeschossigen Wohngebäuden und einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus zu bebauen. Alle Häuser sollten 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, war 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 eine 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 die geplanten 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. Das Vorhaben wird der Bedeutung dieses Standorts für die Stadtteilentwicklung nicht gerecht.

Da schon bei Eingang der Bauvoranfrage davon auszugehen war, dass das Bebauungsverfahren bis zum Ablauf der maximal zulässigen Zurückstellungsfrist von 12 Monaten nicht zum Abschluss gebracht werden konnte, hat die Stadtbürgerschaft zur Sicherung der Neuplanung in dem Gebiet am 13. Oktober 2015 das 164. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen Nr. 229, Seite 1187, ausgegeben am 21. Oktober 2015, bekanntgemacht worden. Die Veränderungssperre würde am 21. Oktober 2017 außer Kraft treten.

Seite 2 der Begründung zur Verlängerung der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes

Aufgrund der komplexen Planungsaufgabe, in Bestandsstrukturen den zentralen Ortsbereich des Stadtteils zu entwickeln, und des daraus resultierenden erhöhten Abstimmungsbedarfs kann das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes nicht zum Abschluss gebracht werden. Die Fristverlängerung um ein Jahr nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist erforderlich, damit auch weiterhin keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können.

Der Umfang des Geltungsbereiches, für den die Verlängerung der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre beschlossen werden soll, ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

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

vom

---

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 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

**§ 1**

**Verlängerung der Veränderungssperre**

Die Geltungsdauer des zur Sicherung der Planung beschlossenen 164. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) vom 20. Oktober 2015 (Brem. ABl. S. 1187) wird um ein Jahr verlängert.

**§ 2**

**Inkrafttreten**

Dieses Ortsgesetz tritt am 22. Oktober 2017 in Kraft.

Bremen,

Der Senat

Übersichtsplan 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 (Bearbeitungsstand: 28.07.2015)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



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 164. Ortsgesetz über eine  
Veränderungssperre vorgelegen.  
Bremen, .....

..... Vorsitzender ..... Senator  
Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem  
Beschluss vom ..... zum 164. Ortsgesetz  
über eine Veränderungssperre vorgelegen.  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Bremen, .....

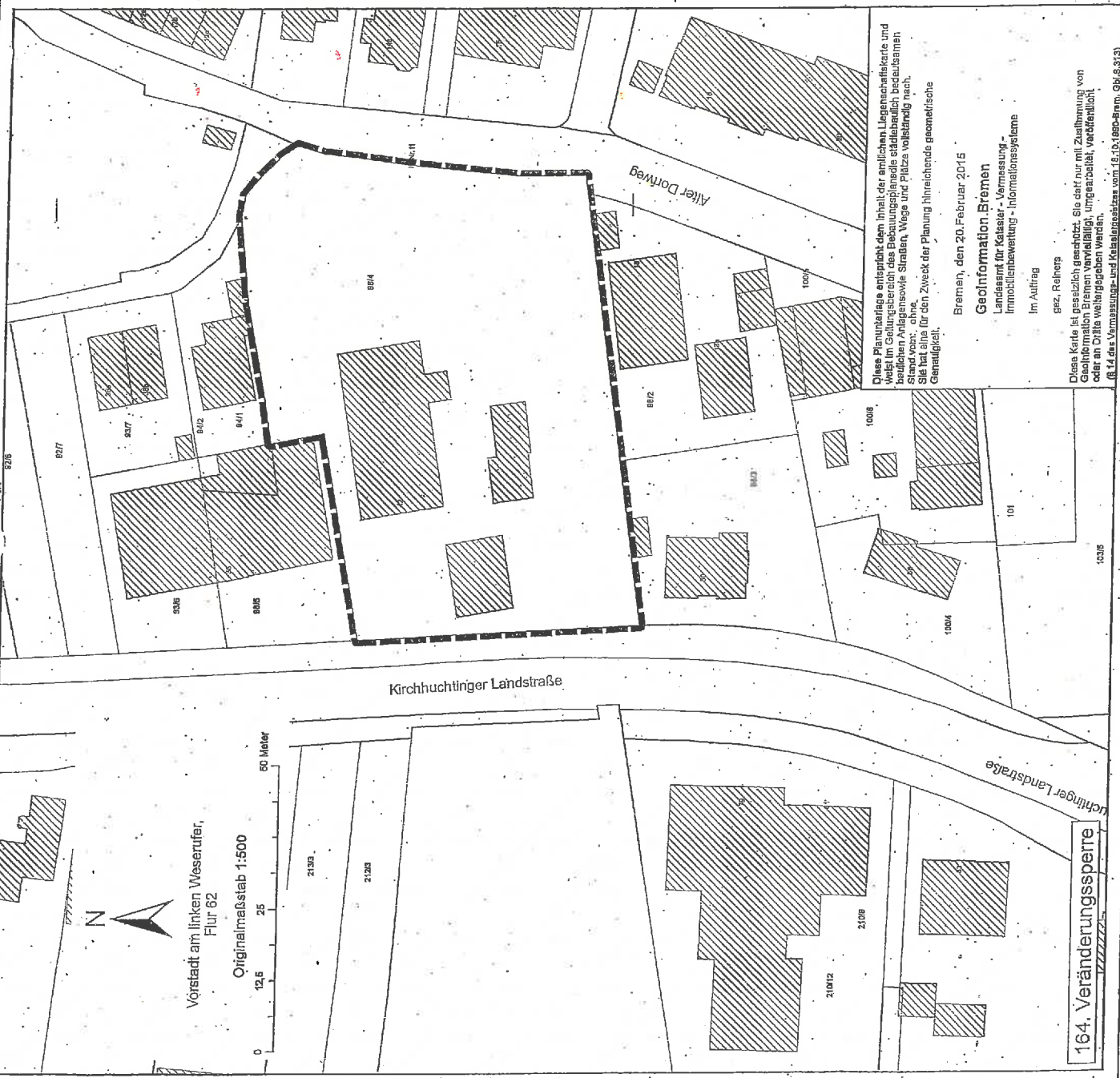
..... Senator  
Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft  
bei ihrem Beschluss vom ..... zum  
164. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre  
vorgelegen.  
Bremen, .....

..... Direktor bei der  
Bremischen Bürgerschaft

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

Rechtliche Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB)

Bearbeitet: Halves  
Gezeichnet: Vogt 28.07.2015  
Verfahren: Eickhoff

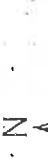


Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und  
weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans städtebaulich bedeutsamen  
bedeutenden Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Stand vom: ....., ohne .....

Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische  
Genauigkeit.  
Bremen, den 20. Februar 2015  
Geoinformation Bremen  
Landesamt für Kataster - Vermessung -  
Immobilienbewertung - Informationssysteme  
Im Auftrag  
gez. Reihers

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von  
Geoinformation Bremen ververvielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht  
oder an Dritte weitergegeben werden.  
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1.9.1976 (BGB-Nrn. 94, § 313))

## 164. Veränderungssperre



Vorstadt am linken Weserufer,  
Flur 62

Originalmaßstab 1:500

