

Bremen, 28. September 2017

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

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

Vorlage Nr. 19/326 (S)
Tagesordnungspunkt

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

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

➤ **Zustimmung zum Ortsgesetz**

I. Sachdarstellung

A) **Problem**

Die Stadtbürgerschaft hat am 19. Januar 2016 im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 2474 das 165. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen Nr. 16, Seite 66, ausgegeben am 28. Januar 2016, bekanntgemacht worden. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren am 28. Januar 2018 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 165. 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 165. 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 165. 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 165. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 90/5 (Kirchhuchtinger Landstraße 30) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting zu.

Anlagen

- Text des Ortsgesetzes über die Verlängerung der Geltungsdauer des 165. Ortsgesetzes
- Begründung zum Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 165. Ortsgesetzes
- Übersichtsplan

Begründung

zum Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 165. Ortsgesetzes 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 entgegenstand, war der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Derzeit befindet sich die Senatorin für Bildung mit dem Investor in Gesprächen. Ziel ist es, das Grundstück für die Erweiterung der bestehenden Grundschule zu nutzen. Eine solche Nutzung entspricht, sofern die städtebaulichen Vorgaben der Stadtgemeinde Berücksichtigung finden, den Zielen des Bebauungsplanes.

Zum aktuellen Zeitpunkt liegen noch keine verbindlichen Abstimmungsergebnisse mit dem Investor vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser ein anderes Planungsziel verfolgt.

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 damit überbaut werden soll 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. Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seinem Schreiben vom 08. Oktober 2015 zum vorliegenden Bauantrag mitgeteilt, dass die Bauvorlage nach § 10 Abs. 2 DSchG denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig sei.

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.

Da schon bei Eingang des Bauantrages davon auszugehen war, dass das Bebauungsplanverfahren 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 19. Januar 2016 das 165. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen Nr. 16, Seite 66, ausgegeben am 28. Januar 2016, bekanntgemacht worden. Die Veränderungssperre würde mit Ablauf des 28. Januar 2018 außer Kraft treten.

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 165. 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 165. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre beschlossen werden soll, ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

**Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 165. Ortsgesetzes
über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 90/5
(Kirchhuchtinger Landstraße 30) 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 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

**§ 1
Verlängerung der Veränderungssperre**

Die Geltungsdauer des zur Sicherung der Planung beschlossenen 165. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 90/5 (Kirchhuchtinger Landstraße 30) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting vom 26. Januar 2016 (Brem. ABl. S. 66) wird um ein Jahr verlängert.

**§ 2
Inkrafttreten**

Dieses Ortsgesetz tritt am 29. Januar 2018 in Kraft.

Bremen,

Der Senat

