

Bremen, 23.04.2019

Telefon: 361-10332
(Frau Grebenstein)
361-23977
(Herr Mader-Focks)
361-4136

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

Vorlage Nr. 19/613

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

Entwurf eines 167. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2515 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits)

➤ **Zustimmung zum Ortsgesetz**

I. Sachdarstellung

A. Problem

Für das Grundstück Steinsetzerstraße 21 wurde im April 2018 eine Bauvoranfrage zur Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gestellt. Ein Investor beabsichtigt die bestehenden Räumlichkeiten für Hallenfußball abzureißen und einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² zu errichten.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 2515. Mit dem Bebauungsplan soll das Plangebiet vorwiegend als Gewerbestandort gesichert und weiterentwickelt werden. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Sonderstandort Habenhausen, der von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt wird, sind die Gewerbeflächen im Plangebiet durch die Ausbreitung dieser konkurrierenden Nutzungen bedroht. Diese konkurrierenden Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel, sollen im Bebauungsplan 2515 ausgeschlossen werden. Die Flächen innerhalb des Planbereichs sollen Betrieben aus dem verarbeitendem Gewerbe sowie für unternehmensorientierte und verbrauchernahe Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Übergeordnetes

Ziel ist die Sicherung und Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze in diesem Gewerbecluster.

Das oben genannte Vorhaben widerspricht dem mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziel der Sicherung und Entwicklung eines innerstädtischen Gewerbegebiets.

B. Lösung

Beschluss einer Veränderungssperre in Ausschöpfung der Ermächtigung nach § 14 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der Planinhalte des künftigen Bebauungsplans 2515 und zur Verhinderung von Vorhaben im Geltungsbereich der Veränderungssperre, die die Durchführung der Bebauungsplanung unmöglich machen oder wesentlich erschweren.

C. Alternativen

Keine.

D. Beteiligung/Abstimmung

Der Text des Ortsgesetzesentwurfs wurde vom Senator für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft.

Dem Ortsamt Obervieland wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

E. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht gegeben.

Der vorliegende Entwurf einer Veränderungssperre ist genderneutral, alle Geschlechter sind von der Rechtsetzung gleichermaßen betroffen. Das Ortsgesetz dient der Sicherung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung der Stadtgemeinde Bremen, in deren Umsetzung Genderbelange jeweils geprüft werden und in der erforderlichen Abwägung Berücksichtigung finden.

II. **Beschlussvorschlag**

Die Deputation Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem 167. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2515 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits) zu.

Anlagen

Entwurf eines 167. Ortsgesetzes nebst Begründung
Übersichtsplan

167. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2515 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits)

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Planbereich

Zur Sicherung der Planung wird für die im Übersichtsplan vom 29. März 2019 dargestellten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2515 eine Veränderungssperre festgesetzt. Der als Anlage beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes. Eine Ausfertigung des Übersichtsplanes liegt beim Planservice des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zur kostenfreien Einsichtnahme aus.

§ 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

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bremen, den

Der Senat

Hinweis:

Gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) – Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften – werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadtgemeinde Bremen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Anlage: Übersichtsplan

Begründung

zum Entwurf eines 167. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Bauordnungsgesetz für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2515 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits)

A. Allgemeiner Teil

Für das Grundstück Steinsetzerstraße 21 (Gemarkung VL, Flur 45, Flurstück 162/17) wurde im April 2018 eine Bauvoranfrage zur Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gestellt. Ein Investor beabsichtigt, die bestehenden Räumlichkeiten für Hallenfußball abzureißen und einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² zu errichten.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 2515. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in ihrer Sitzung vom 20.09.2018 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 2515 gefasst. Mit dem Bebauungsplan soll das Plangebiet vorwiegend als Gewerbestandort gesichert und weiterentwickelt werden. Im nördlichen Teil soll die bisherige Wohnnutzung gesichert werden.

Das künftige Plangebiet des Bebauungsplanes 2515 ist bereits überwiegend gewerblich genutzt, wobei das Nutzungsspektrum Dienstleistungsbetriebe, Sportanlagen, Kfz-Werkstätten, Betriebe des Transportgewerbes, Garagenhöfe und Büronutzungen umfasst. An der Ziegelbrennerstraße befinden sich darüber hinaus eine privat betriebene Bildungseinrichtung (Grundschule) und eine Kindertagesstätte. Entlang der Habenhauser Landstraße reihen sich Einfamilienhäuser. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Sonderstandort Habenhausen, der von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt wird, sind die Gewerbeflächen im Plangebiet durch die Ausbreitung dieser konkurrierenden Nutzungen bedroht.

Die Entwicklung von kleinen, innerstädtischen Gewerbegebieten in integrierter Lage ist ein wesentlicher Bestandteil der Flächenplanung in Bremen. Im Gewerbeentwicklungsprogramm 2020 (GEP 2020) sowie in den dazu vorgelegten Sachstandsberichten wurde festgestellt, dass insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen mit Stadtteilbezug ein nur sehr eingeschränktes Flächenangebot besteht. Vor dem Hintergrund des Leitbildes einer funktional gemischten Stadt der kurzen Wege ist es ein stadtentwicklungspolitisches Ziel, verbraucherorientierten Produktions-, Fertigungs- und Handwerksbetrieben möglichst dort Flächen anzubieten, wo eine räumliche Nähe und Verknüpfung zu Wohnstandortschwerpunkten besteht. Mit den vorhandenen Gewerbenutzungen im Plangebiet entspricht dieses Nutzungsspektrum den dargestellten Zielen des GEP 2020. Nutzungen, die zu der im Plangebiet angestrebten Gewerbenutzung in Konkurrenz stehen, wie z.B. Einzelhandel, sollen im Bebauungsplan 2515 ausgeschlossen werden. Die Flächen innerhalb des Planbereichs sollen Betrieben aus dem verarbeitendem Gewerbe sowie für unternehmensorientierte und verbrauchernahe Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung und Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze in diesem Gewerbecluster. Das angefragte Vorhaben widerspricht dem Planungsziel der Sicherung und Entwicklung eines innerstädtischen Gewerbegebietes.

Das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept ist als von der Bürgerschaft beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept nach Maßgabe des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2515 zu berücksichtigen. Das Konzept ent-

hält städtebauliche Zielvorstellungen und spricht Empfehlungen aus, die in die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einfließen. Nach den Inhalten des Konzepts sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Bremens sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen zulässig. Da das angefragte Vorhaben großflächigen Einzelhandel vorsieht, der nahversorgungs- und damit zugleich zentrenrelevant ist, steht es im Widerspruch zu den Ansiedlungsregeln des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes. Zudem würde es eine Ausweitung des Sondergebietes Habenhausen darstellen. Bei Sonderstandorten des Einzelhandels ist nach dem kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels, insbesondere in Form großflächiger Betriebe, zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

In Anwendung der Sicherungsinstrumente des § 15 BauGB erfolgte eine Zurückstellung der Bauvoranfrage durch Verwaltungsakt bereits im Oktober 2018. 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 auf der Grundlage des § 14 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauGB erforderlich.

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Planinhalte des künftigen Bebauungsplans 2515 über den Zeitraum von zwei Jahren (ab Zurückstellung) und damit auch dazu, Vorhaben, die die Durchführung der Bebauungsplanung unmöglich machen oder wesentlich erschweren, zu verhindern.

B. Besonderer Teil

Zu den einzelnen Bestimmungen der 167. Veränderungssperre:

Zu § 1

In § 1 ist der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre geregelt. Da das gesamte Plangebiet von Ausbreitungstendenzen der Einzelhandelsnutzung des angrenzenden Sonderstandorts bedroht ist und sich auf einigen Grundstücken bereits zum Zeitpunkt dieses Ortsgesetzes Nutzungen befinden, die in einem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig sind und damit ebenfalls eine Nutzungskonkurrenz zu einer Gewerbenutzung darstellen, umfasst der Geltungsbereich der Veränderungssperre den gesamten Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 2515. Der Geltungsbereich für das 167. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich. Der Übersichtsplan ist Teil dieses Ortsgesetzes.

Zu § 2

§ 2 normiert in Ausschöpfung der Ermächtigung des § 14 Absatz 1 Nummern 1 und 2 Baugesetzbuch die Inhalte der Veränderungssperre für die innerhalb des Planbereichs nach § 1 dieses Ortsgesetzesentwurfs einbezogenen Grundstücke. Der nach § 14 BauGB notwendige Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 2515 wurde von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 20.09.2018 gefasst.

Zu § 3:

§ 3 dieses Ortsgesetzesentwurfs regelt das Inkrafttreten des Ortsgesetzes.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum
167. Ortsgesetz

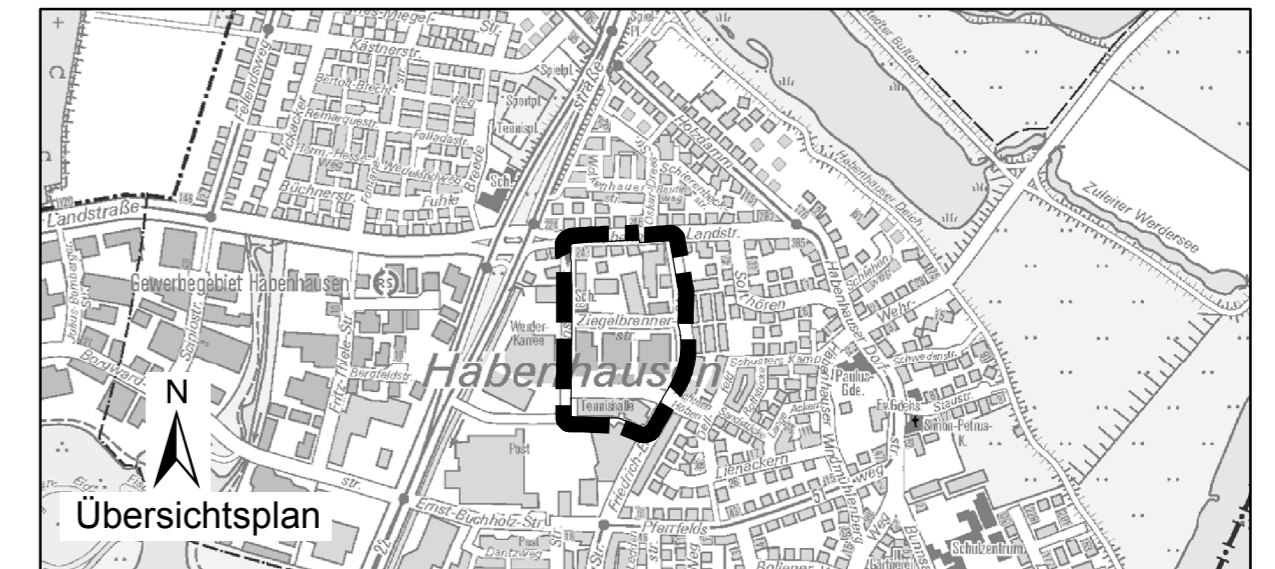
über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2515 für ein Gebiet in Bremen - Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits)

(Bearbeitungsstand: 29.03.2019)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre



- Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,
- Im Auftrag
Senatsrat
- Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem
Beschluss vom zum 10. Ortsgesetz
über eine Erhaltungssatzung vorgelegen.
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,
Senator
- Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft
bei ihrem Beschluss vom zum
10. Ortsgesetz über eine Erhaltungssatzung
vorgelegen.
Bremen,
Direktor bei der
Bremischen Bürgerschaft

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

Bearbeitet: Grebenstein
Gezeichnet: Scharf 29.03.2019

167. Ortsgesetz
Teil des Bebauungsplans

Verfahren: Mader-Focks **2515**

