

Mitteilung des Senats vom 9. Januar 2007

154. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Neuenlander Straße, Kirchweg, Fabrikweg und westlich Kahrsweg (Bebauungsplan 2351)

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2351 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Neuenlander Straße, Kirchweg, Fabrikweg und westlich Kahrsweg ist es erforderlich, das 154. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Neuenlander Straße, Kirchweg, Fabrikweg und westlich Kahrsweg (Bebauungsplan 2351) zu beschließen.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 7. Dezember 2006 der Veränderungssperre zugestimmt

Der Entwurf des Ortsgesetzes sowie die Begründung zum Ortsgesetz werden hier vorgelegt.

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, die Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Neuenlander Straße, Kirchweg, Fabrikweg und westlich Kahrsweg (Bebauungsplan 2351) (154. Ortsgesetz) zu beschließen.

154. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Neuenlander Straße, Kirchweg, Fabrikweg und westlich Kahrsweg (Bebauungsplan 2351)

Der Senat verkündet das nachstehende von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 14 Abs. 1 und des § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098), beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Planbereich

Zur Sicherung der Planung wird für den im Übersichtsplan vom 30. Oktober 2006 dargestellten Planbereich für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Neuenlander Straße, Kirchweg, Fabrikweg und westlich Kahrsweg (Bebauungsplan 2351) 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-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 des Baugesetzbuches erteilt werden.

§ 3

Übersichtsplan

Eine Ausfertigung des Übersichtsplanes liegt in der Plankammer beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr zur Einsicht aus.

§ 4

In-Kraft-Treten

Dieses Ortsgesetz tritt am 22. März 2007 in Kraft.

Begründung zum 154. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Neuenlander Straße, Kirchweg, Fabrikweg und westlich Kahrsweg (Bebauungsplan 2351)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2351, für den die Deputation für Bau und Verkehr am 2. Februar 2006 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst hat, sollen Verbrauchermärkte generell ausgeschlossen werden.

In Ausfüllung des Zentrenkonzeptes der Stadt Bremen (Stadtteilentwicklungskonzept Bremen von 1999) sind die Flächen im Plangebiet für Einzelhandelsentwicklungen nicht geeignet. Insbesondere zusätzliche Lebensmittel-Discounter würden im Plangebiet als Konkurrenzstandort die verbrauchernahe Versorgung in den bestehenden Nahversorgungszentren gefährden. Einzelhandelsbetriebe sollen daher ausgeschlossen werden. Bestehender Einzelhandel hat Bestandsschutz.

Für einen Teilbereich des oben genannten Geltungsbereiches (Grundstück Kirchweg 204 bis 208) liegt eine Bauvoranfrage vom 13. Dezember 2005 für den Neubau eines Verbrauchermarktes vor.

Für die betroffene Grundstücksfläche gilt der qualifizierte Bebauungsplan 561 vom 22. Mai 1967 (§ 30 Abs. 1 BauGB) mit folgenden Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet,
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8/GFZ 1,2/BMZ,
- Zahl der Vollgeschosse: zwei, Höchstmaß,
- Bauweise: geschlossen,
- Sonstige Festsetzungen: Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Das Vorhaben entspricht den oben genannten Festsetzungen sowie der Baunutzungsverordnung vom 1. August 1962 (BGBl. I S. 420); somit wäre es nach vorstehenden Rechtsgrundlagen planungsrechtlich zulässig.

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes für Waren des täglichen Bedarfs mit einer Brutto-Geschossfläche von ca. 1.229 m² vor; die Netto-Verkaufsfläche soll ca. 1.080 m² betragen.

Das geplante Bauvorhaben steht somit den im oben genannten Planaufstellungsbeschluss genannten Zielen entgegen; es würde die Durchführung der Neuplanung unmöglich machen bzw. wesentlich erschweren.

Die Entscheidung über den Antrag ist deshalb mit Bescheid des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr vom 22. März 2006 bis zum 22. März 2007 gemäß § 15 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausgesetzt worden.

Da mit Sicherheit anzunehmen ist, dass das Bebauungsplanverfahren 2351 bis zum Ablauf der Zurückstellungsfrist am 22. März 2007 nicht abgeschlossen sein kann (derzeit erfolgen die Vorbereitungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB), ist es notwendig, eine Veränderungssperre zu beschließen, damit auch weiterhin im Geltungsbereich der Veränderungssperre keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können.

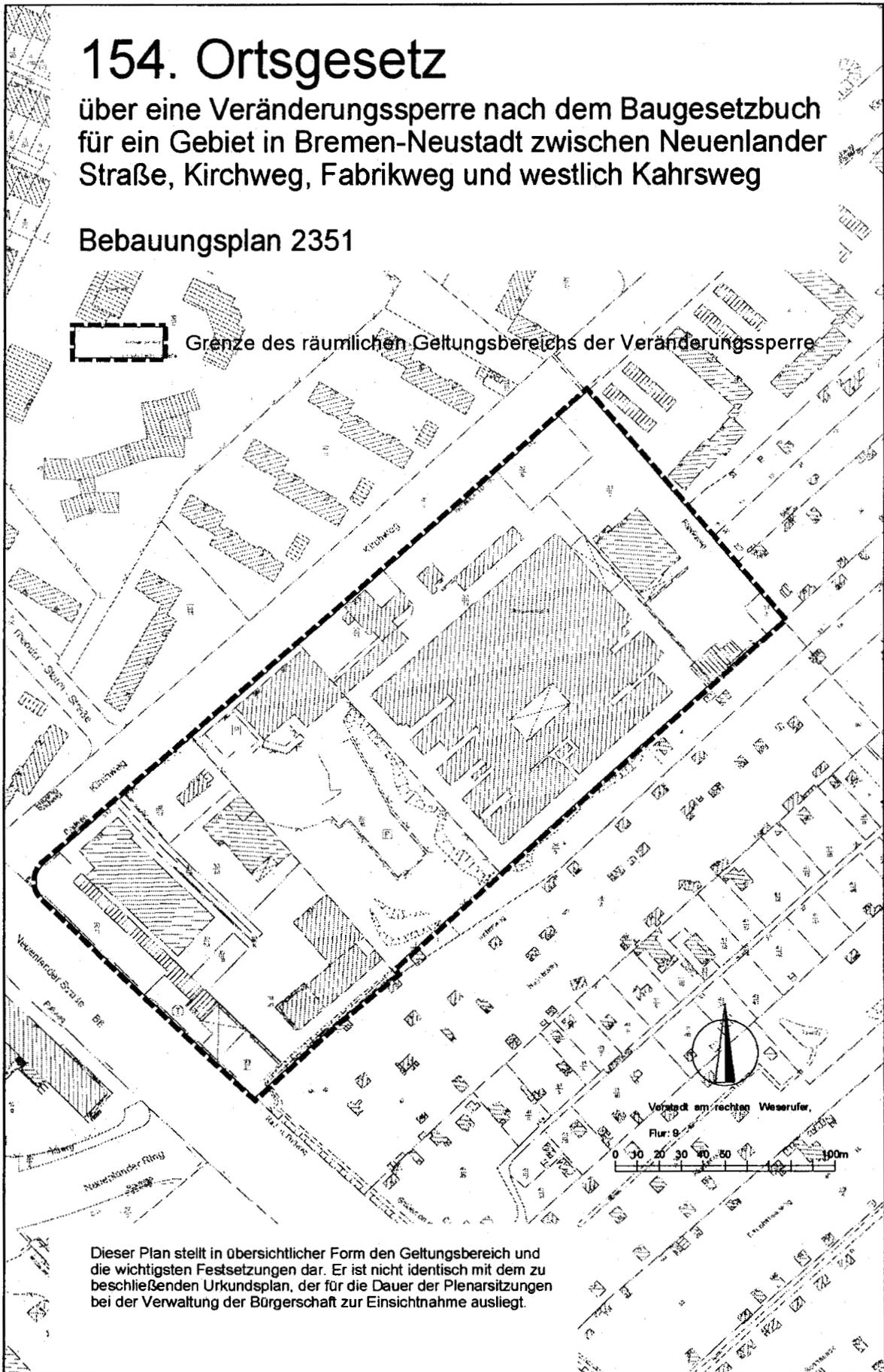
Die Veränderungssperre soll am 22. März 2007 in Kraft treten.

Der Umfang des Geltungsbereiches, für den die Veränderungssperre beschlossen werden soll, ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

154. Ortsgesetz

über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Neuenlander Straße, Kirchweg, Fabrikweg und westlich Kahrweg

Bebauungsplan 2351



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

