

Mitteilung des Senats vom 27. November 2007

155. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Flurstücke 165, 166, 167/41, 167/42, 167/43, 362/1, 363/1, 363/2, 365 und 366 (Fluren 291 und 292, Rockwinkeler Heerstraße 72/74)

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2369 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich; Hausnummern 56 bis 98), Hans-am-Ende-Weg und Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz ist es erforderlich, das 155. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch zu beschließen.

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

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, die Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Flurstücke 165, 166, 167/41, 167/42, 167/43, 362/1, 363/1, 363/2, 365 und 366 (Fluren 291 und 292, Rockwinkeler Heerstraße 72/74) (155. Ortsgesetz) zu beschließen.

155. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Flurstücke 165, 166, 167/41, 167/42, 167/43, 362/1, 363/1, 363/2, 365 und 366 (Fluren 291 und 292, Rockwinkeler Heerstraße 72/74)

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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Planbereich

Zur Sicherung der Planung wird für den im Übersichtsplan vom 8. November 2007 dargestellten Planbereich (Flurstücke 165, 166, 167/41, 167/42, 167/43, 362/1, 363/1, 363/2, 365 und 366, Fluren 291 und 292, Rockwinkeler Heerstraße 72/74) 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 Abs. 2 des Baugesetzbuches erteilt werden.

§ 3

Übersichtsplan

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

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am 10. März 2008 in Kraft.

Begründung zum 155. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Flurstücke 165, 166, 167/41, 167/42, 167/43, 362/1, 363/1, 363/2, 365 und 366 (Fluren 291 und 292, Rockwinkeler Heerstraße 72/74)

Für ein Grundstück (Flurstücke 165, 166, 167/41, 167/42, 167/43, 362/1, 363/1, 363/2, 365 und 366, Fluren 291 und 292, Rockwinkeler Heerstraße 72/74) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2369 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich; Hausnummern 56 bis 98), Hans-am-Ende-Weg und Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz, für den die Deputation für Bau und Verkehr am 15. Februar 2007 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst hat, ist eine Bauvoranfrage (eingegangen am 29. November 2006) für einen Lebensmittel-Discountmarkt gestellt worden. Das Vorhaben ist nach dem geltenden Planungsrecht zulässig. Mit dem Bebauungsplan 2369 sollen für gewerblich genutzte Flächen (Roha-Werke) Gewerbegebiet und für die übrigen Flächen Mischgebiet festgesetzt werden.

Im Ortsteil Oberneuland haben sich im Bereich der Oberneulander Heerstraße/Apfelallee sowie an der Mühlenfeldstraße Ortsteilzentren herausgebildet. Es ist das Ziel der Stadtentwicklung, diese Zentren zu stärken und Entwicklungen zu verhindern, die geeignet sind, Kaufkraftabflüsse zu bewirken. Auch relativ begrenzte Kaufkraftabflüsse können dazu führen, dass die Vielfalt des Angebots in den zentralen Versorgungsbereichen gemindert und damit deren Attraktivität und Existenzfähigkeit gefährdet wird.

Nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Kern- und Sondergebieten, nicht in Gewerbe- und Mischgebieten zulässig. Auswirkungen in diesem Sinne sind „in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet“.

Angesichts der Größe und Lage der vorhandenen Versorgungsbereiche sind im Plangebiet bei Einzelhandelsbetrieben, in denen Waren des täglichen Bedarfs verkauft werden, negative Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsbereiche bereits bei deutlich kleineren Verkaufsflächen zu erwarten. Aus diesem Grund sollen im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe, in denen Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel) verkauft werden, ausgeschlossen werden, wenn ihre Verkaufsfläche 300 m² überschreitet.

Das beantragte Vorhaben würde den vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen zuwiderlaufen. Die Neuplanung würde damit unmöglich gemacht oder zumindest wesentlich erschwert werden. Die Entscheidung über die Bauvoranfrage ist deshalb mit Bescheid des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr vom 14. März 2007 bis zum 14. März 2008 gemäß § 15 Abs. 1 Baugesetzbuch ausgesetzt worden.

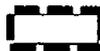
Da mit Sicherheit anzunehmen ist, dass das Bebauungsplanverfahren 2369 bis zum Ablauf der Zurückstellungsfrist am 14. März 2008 nicht abgeschlossen sein kann, ist es notwendig, eine Veränderungssperre zu beschließen, damit auch weiterhin im Geltungsbereich der Veränderungssperre keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können. Die Veränderungssperre soll unter Anrechnung der Bearbeitungsdauer des Antrages am 10. März 2008 in Kraft treten.

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

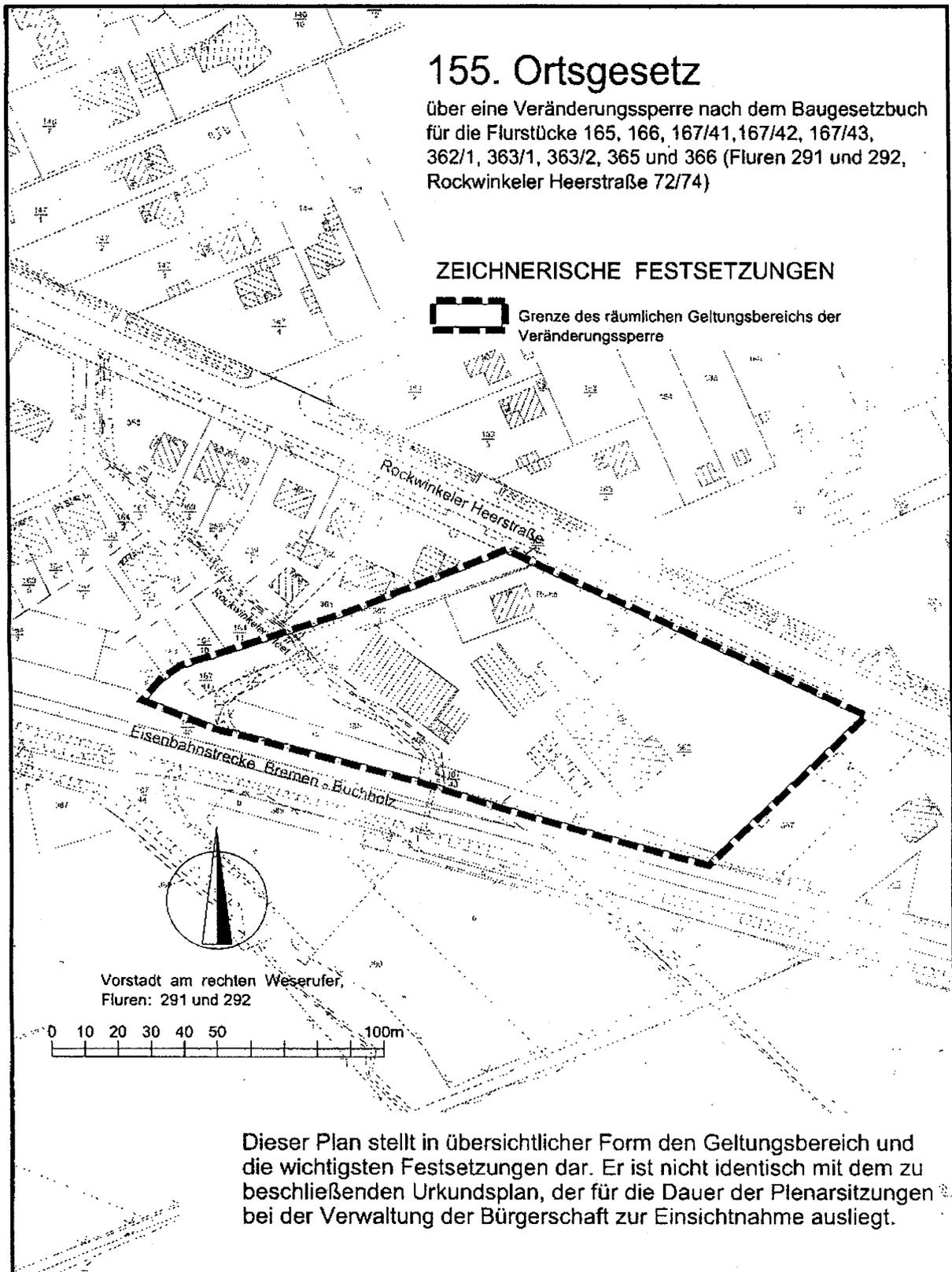
155. Ortsgesetz

über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Flurstücke 165, 166, 167/41, 167/42, 167/43, 362/1, 363/1, 363/2, 365 und 366 (Fluren 291 und 292, Rockwinkeler Heerstraße 72/74)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



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.

