

Mitteilung des Senats vom 29. März 2011

156. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Oldenburger Straße (B 75), Richard-Dunkel-Straße, Flughafendamm, Dortmundur Straße (beiderseits) und Gelsenkirchener Straße (zum Teil beiderseits)

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2235 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Oldenburger Straße (B 75), Richard-Dunkel-Straße (einschließlich), Flughafendamm, Dortmundur Straße (beiderseits) und Gelsenkirchener Straße (zum Teil beiderseits) ist es erforderlich, das 156. 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 ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Oldenburger Straße (B 75), Richard-Dunkel-Straße, Flughafendamm, Dortmundur Straße (beiderseits) und Gelsenkirchener Straße (zum Teil beiderseits) (156. Ortsgesetz) zu beschließen.

156. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Oldenburger Straße (B 75), Richard-Dunkel-Straße, Flughafendamm, Dortmundur Straße (beiderseits) und Gelsenkirchener Straße (zum Teil beiderseits)

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 14 Absatz 1 und des § 16 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Planbereich

Zur Sicherung der Planung wird für den im Übersichtsplan vom 1. Februar 2011 dargestellten Planbereich für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Oldenburger Straße (B 75), Richard-Dunkel-Straße, Flughafendamm, Dortmundur Straße (beiderseits) und Gelsenkirchener Straße (zum Teil beiderseits) (Bebauungsplan 2235) 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 Absatz 2 des Baugesetzbuches erteilt werden.

§ 3

Übersichtsplan

Eine Ausfertigung des Übersichtsplanes liegt beim Planservice des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa zur Einsicht aus.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am 19. Juli 2011 in Kraft.

Begründung zum 156. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Oldenburger Straße (B 75), Richard-Dunkel-Straße, Flughafendamm, Dortmunder Straße (beiderseits) und Gelsenkirchener Straße (zum Teil beiderseits)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2235, für den die Deputation für Bau am 23. November 2000 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst hat, sollen Vergnügungstätten generell ausgeschlossen werden.

Die Planungsziele bestehen u. a. darin, dass der Gewerbebestandort gesichert und weiterentwickelt wird. Das Planungskonzept soll daher – unter Beachtung der gewachsenen Strukturen – die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Bereitstellung ausreichender Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe mit hoher Wertschöpfung und angemessener Stadtverträglichkeit schaffen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes Airport-Stadt West. Das Integrierte Flächenprogramm für Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Bremen (IFP 2010) formuliert für die Airport-Stadt West das Ziel einer städtebaulichen Neuordnung, um weitere Grundstücke für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe im Flughafenumfeld anzubieten. Dabei soll durch die Reaktivierung und Umstrukturierung von schwach genutzten Gewerbeflächen ein Beitrag zur Intensivierung von Flächennutzungen geleistet werden. Der Flughafen befördert die Bildung spezialisierter und netzwerkbildender Profilierungen, sogenannte Cluster. Im Cluster der Dienstleistungs- und Bürostandorte bildet die Airport-Stadt einen wichtigen Baustein.

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen. Neben den Betrieben aus der Logistik, dem Kfz-Gewerbe und dem verarbeitenden Gewerbe, wie eine Kaffeerösterei und eine Maschinenfabrikation, bestehen zahlreiche kleinere Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche. Teilweise sind viele Kleinbetriebe unterschiedlicher Branchen in gewerbehofartigen Strukturen, z. B. Industriestraße 20 oder Industriestraße 12 A, untergebracht. Der Bereich an der Duckwitzstraße ist vorwiegend durch Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungen geprägt. Auch in den sonstigen Bereichen befinden sich einzelne, zumeist spezialisierte Einzelhandelsbetriebe, z. B. für Yacht- und Bootszubehör.

Das Plangebiet weist positive Standortfaktoren, wie z. B. die Flughafennähe, die Verkehrserschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV, für die überörtliche Anbindung an die Bundesautobahn A 281 und die Nähe zur Bremer Innenstadt auf. Durch die Umgestaltung der Straßenräume (z. B. Industriestraße, Dortmunder Straße, Duckwitzstraße) sowie durch den Ausbau und die Verlängerung der Solinger Straße wurde die Infrastruktur im Plangebiet bereits ertüchtigt. Mit diesen und weiteren Aktivitäten der Stadtgemeinde wurden in der Vergangenheit bereits erhebliche Anstrengungen zur Verbesserung der Infrastruktur in der Airport-Stadt West unternommen. Der Ausbau der Bundesautobahn A 281 in Hochlage über der umgestalteten Richard-Dunkel-Straße stellt eine weitere Verbesserung der Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz dar, die sich künftig bei Fortführung der A 281 in Richtung Osten noch verstärkt positiv auswirken wird.

Demgegenüber sind im Plangebiet städtebauliche Defizite wie Leerstände, Umwidmungstendenzen zu nicht gewerblichen Nutzungen, Sanierungsstaus an Gebäuden und Gestaltungsdefizite im privaten Gebäudebereich sowie vereinzelt Gemenlagenkonflikte zu beobachten.

Vielfach strahlen diese Missstände auf benachbarte Grundstücke aus, sodass insgesamt der Gewerbebestandort abgewertet wird. Diese sogenannten Trading-Down-

Tendenzen bewirken bei den umgebenden Betriebsnachbarn neben einem Image-schaden eine städtebauliche Abwertung des Gebietes, die die gewünschte Sicherung, Verlagerung und Neuansiedlung von mittelständischen Betrieben des produzierenden Gewerbes oder unternehmensnahen Dienstleistungsbetrieben verhindern. Insgesamt bestehen große Hemmnisse für die Wahrnehmung der erforderlichen Funktion des Plangebietes als hochwertiges Gewerbegebiet.

Das Planungskonzept soll daher – unter Beachtung der gewachsenen Struktur – die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Bereitstellung ausreichender Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe mit hoher Wertschöpfung und angemessener Stadtverträglichkeit schaffen. Zur Sicherung bzw. Entwicklung der gewerblichen Nutzung soll für den Großteil des Plangebiets „Gewerbegebiet“ mit einer differenzierten Steuerung von Nutzungen und einer Gliederung unter Immissionsschutzaspekten festgesetzt werden.

Für den Geltungsbereich der Veränderungssperre gelten folgende Festsetzungen: In den Bereichen beiderseits Dortmunder Straße und Industriestraße setzt der Bebauungsplan 445, rechtsverbindlich seit dem 19. Oktober 1960, Gewerbeklasse I (Industriegebiet) und Baustaffel 6 fest.

Beiderseits der Duckwitzstraße setzt der Bebauungsplan 1762, rechtsverbindlich seit dem 1. Juni 1987, Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan 0045, rechtsverbindlich seit dem 1. Februar 1921, setzt die Baustaffel 6 fest.

Für mehrere Teilbereiche des oben genannten Geltungsbereiches liegen folgende Bauvoranfragen (Nutzungsänderungen) vor:

- Baugrundstück Gelsenkirchener Straße 12 bis 14 – Lagerhalle, Festsaal für 300 Personen,
- Baugrundstück Gelsenkirchener Straße 16 – Halle für private Feierlichkeiten und Veranstaltungen ab 150 Personen,
- Baugrundstück Gelsenkirchener Straße 16 – Halle zur Nutzung von kulturellen und privaten Feierlichkeiten und Veranstaltungen für 200 bis 300 Personen.

In allen drei Fällen handelt es sich bei den Antragsgegenständen aufgrund der jeweiligen Größe des geplanten Veranstaltungsraumes und/bzw. der geplanten Zahl der Personen um Vergnügungsstätten.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 bzw. Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten in einem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig. Eine Ausnahmevoraussetzung für die geplanten Vorhaben wird hier nicht gesehen, da diese hinsichtlich der Planungsziele genau eine gegenteilige Wirkung erzielen. Die in Teilen des Plangebietes bereits zu beobachtenden Trading-Down-Effekte würden durch zusätzliche Vergnügungsstätten verstärkt. Zudem stehen die für Vergnügungsstätten in Anspruch genommenen Flächen dann nicht mehr für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes oder für Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung.

Die geplanten Bauvorhaben stehen somit den im oben genannten Planaufstellungsbeschluss genannten Zielen entgegen; sie würden die Durchführung der Neuplanung wesentlich erschweren.

Die Entscheidungen über die Anträge sind deshalb mit Bescheiden des Senators für Umwelt, Bau Verkehr und Europa vom 19. Juli 2010 gemäß § 15 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis zum 19. Juli 2011 ausgesetzt worden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2235 ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist erfolgt. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist in Vorbereitung.

Da mit Sicherheit anzunehmen ist, dass das Bebauungsplanverfahren 2235 bis zum Ablauf der Zurückstellungsfrist am 19. Juli 2011 nicht abgeschlossen sein kann, ist es notwendig, eine Veränderungssperre zu beschließen, damit auch weiterhin im Geltungsbereich der Veränderungssperre keine die Durchführung der Planung erschwerehenden Vorhaben verwirklicht werden können.

Die Veränderungssperre soll am 19. Juli 2011 in Kraft treten.

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

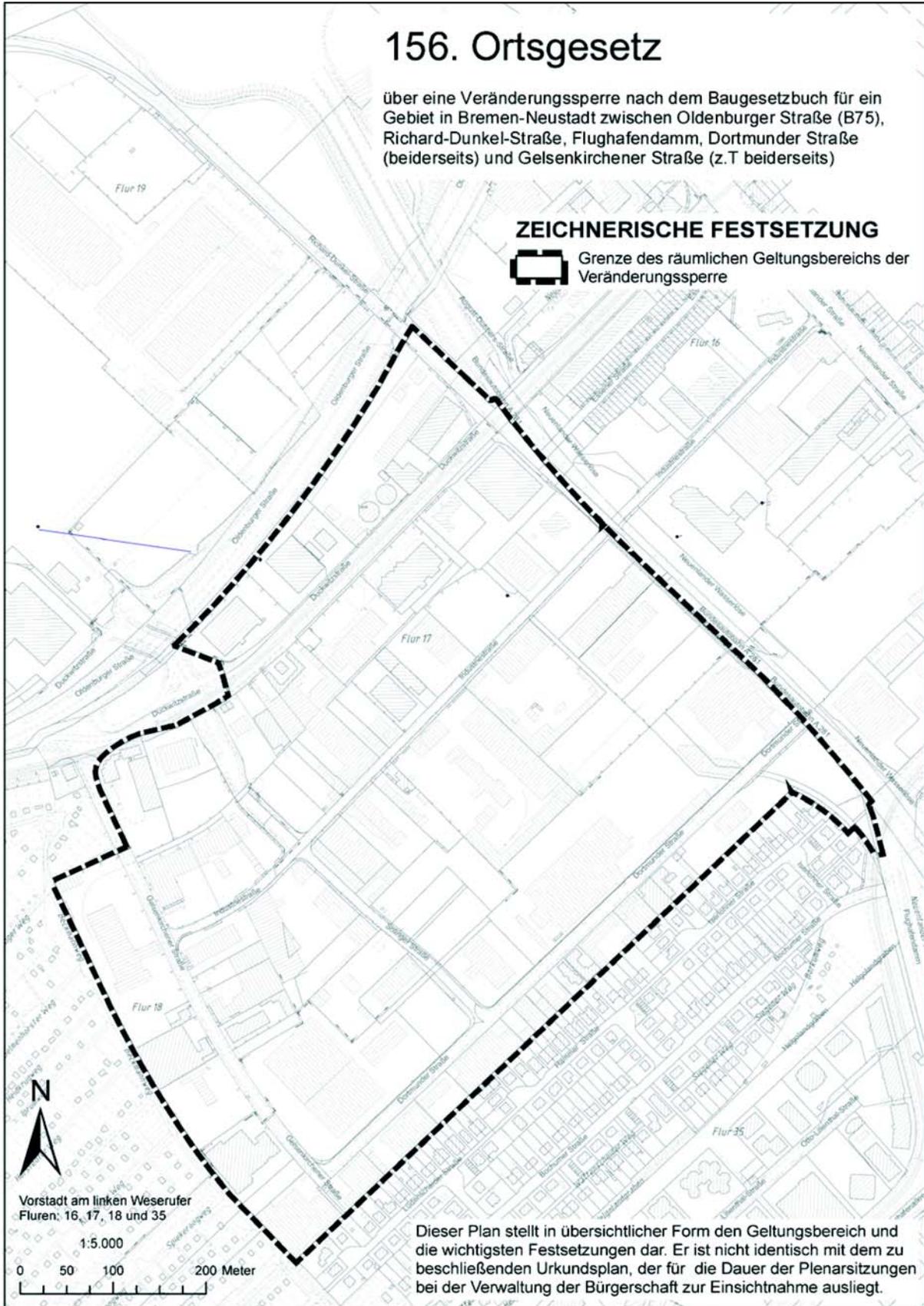
156. Ortsgesetz

über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Oldenburger Straße (B75), Richard-Dunkel-Straße, Flughafendamm, Dortmundur Straße (beiderseits) und Gelsenkirchener Straße (z.T. beiderseits)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



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.