

## **Mitteilung des Senats vom 7. August 2012**

### **162. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken**

**(Bearbeitungsstand: 25. Mai 2012)**

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2426 ist es erforderlich, das 162. 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken (162. Ortsgesetz) zu beschließen.

### **162. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken**

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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

#### § 1

##### Planbereich

Zur Sicherung der Planung wird für den im Übersichtsplan vom 25. Mai 2012 dargestellten Planbereich des Bebauungsplanes 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken 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 und 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 zugelassen werden.

### § 3

#### Übersichtsplan

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

### § 4

#### Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am 20. Oktober 2012 in Kraft.

#### **Begründung zum 162. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2426 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Delfter Straße und Auf den Kahlken**

**(Bearbeitungsstand: 25. Mai 2012)**

Für wesentliche Bereiche des Bebauungsplanes 2426, für den die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 13. Oktober 2011 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst hat, liegt eine Bauvoranfrage für einen Neubau zur Unterbringung von Einzelhandelsflächen und Arztpraxen vor.

Derzeit gilt dort noch der Bebauungsplan 622 vom 23. Februar 1967 mit folgenden Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbliche Bauflächen
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8/GFZ 1,2/BMZ
- Bauweise: Offen
- Sonstige Festsetzungen: Baugrenzen

Das Vorhaben entspricht den oben genannten Festsetzungen und wäre nach geltender Rechtslage planungsrechtlich zulässig.

Das vorangefragte Vorhaben widerspricht den Planungszielen des Bebauungsplanes 2426.

Diese bestehen u. a. darin, dass zur Deckung des Wohnbedarfs eine Innenentwicklung durch Revitalisierung von bereits versiegelten Brachflächen zu Wohnzwecken erfolgen soll. Aufgrund der Nähe zu Bildungs- und Naherholungsbereichen sowie der Einbindung in den gewachsenen Siedlungskörper ohne Durchgangsverkehre bietet sich das Plangebiet gut für Wohnnutzungen an.

Nach dem „Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen“ soll die Entwicklung des Einzelhandels möglichst auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren sowie außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte konzentriert werden.

Das Bebauungsplangebiet ist ein solitärer Standort in integrierter Lage außerhalb der räumlich definierten Versorgungsbereiche. Dort sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Künftiger Einzelhandel im Plangebiet soll diesen Anforderungen entsprechen. Der Planbereich soll daher zoniert entwickelt werden. Zur Delfter Straße orientiert kann sich Einzelhandel zur Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche ansiedeln. Ebenso sind hier an der zentralen Quartiersachse Delfter Straße, an der sich bereits weitere kleinere Einzelhandelsangebote sowie schulische Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen befinden, gemischte Nutzungen, wie z. B. Geschäfts- und Bürogebäude, Arztpraxen, Dienstleistungsbetriebe oder Wohnnutzungen städtebaulich sinnvoll. Diese gemischte Nutzung soll auf eine Zone direkt an der Delfter Straße begrenzt konzentriert werden.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches soll im Kontext mit den umgebenden Wohnnutzungen vorwiegend zu Wohnzwecken entwickelt werden. Einzelhandel, der zentrums- oder nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet, soll nicht zugelassen werden. Die vorhandenen, nicht störenden Gewerbebetriebe können in das geplan-

te allgemeine Wohngebiet integriert werden. Mögliche Konflikte zwischen Gewerbenutzungen und dem unmittelbar angrenzenden reinen Wohngebieten werden dadurch aufgelöst.

Das geplante Vorhaben beinhaltet eine fast vollständige Nutzung des Planbereiches für Einzelhandelsbetriebe. Die als Planungsziel formulierte Nutzung zu Wohnzwecken im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes würde hierdurch unmöglich bzw. wesentlich erschwert werden. Ebenso wären gewünschte gemischte Nutzungen direkt an der Delfter Straße nicht mehr realisierbar, da dort in der Bauvoranfrage nur Flächen für notwendige Stellplätze vorgesehen sind. Das vorangefragte Vorhaben steht somit den im oben genannten Planaufstellungsbeschluss genannten Planungszielen entgegen.

Die Entscheidung über den Antrag ist deshalb mit Bescheid des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr vom 20. Oktober 2011 bis zum 20. Oktober 2012 gemäß § 15 Abs. 1 BauGB ausgesetzt worden.

Das beantragte Vorhaben und alle weiteren Vorhaben, die nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans 2426 entsprechen, würden die Neuplanung unmöglich machen oder zumindest wesentlich erschweren.

Neben der ungeklärten Rechtslage hinsichtlich der Zurückstellung der Bauvoranfrage ist davon auszugehen, dass das Bebauungsplanverfahren 2426 bis zum Ablauf der Zurückstellungsfrist am 20. Oktober 2012 nicht abgeschlossen sein kann (derzeit erfolgen die Vorbereitungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB). Daher ist es notwendig, eine Veränderungssperre zu beschließen, damit im Geltungsbereich der Veränderungssperre keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können.

Die Veränderungssperre soll am 20. Oktober 2012 in Kraft treten.

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

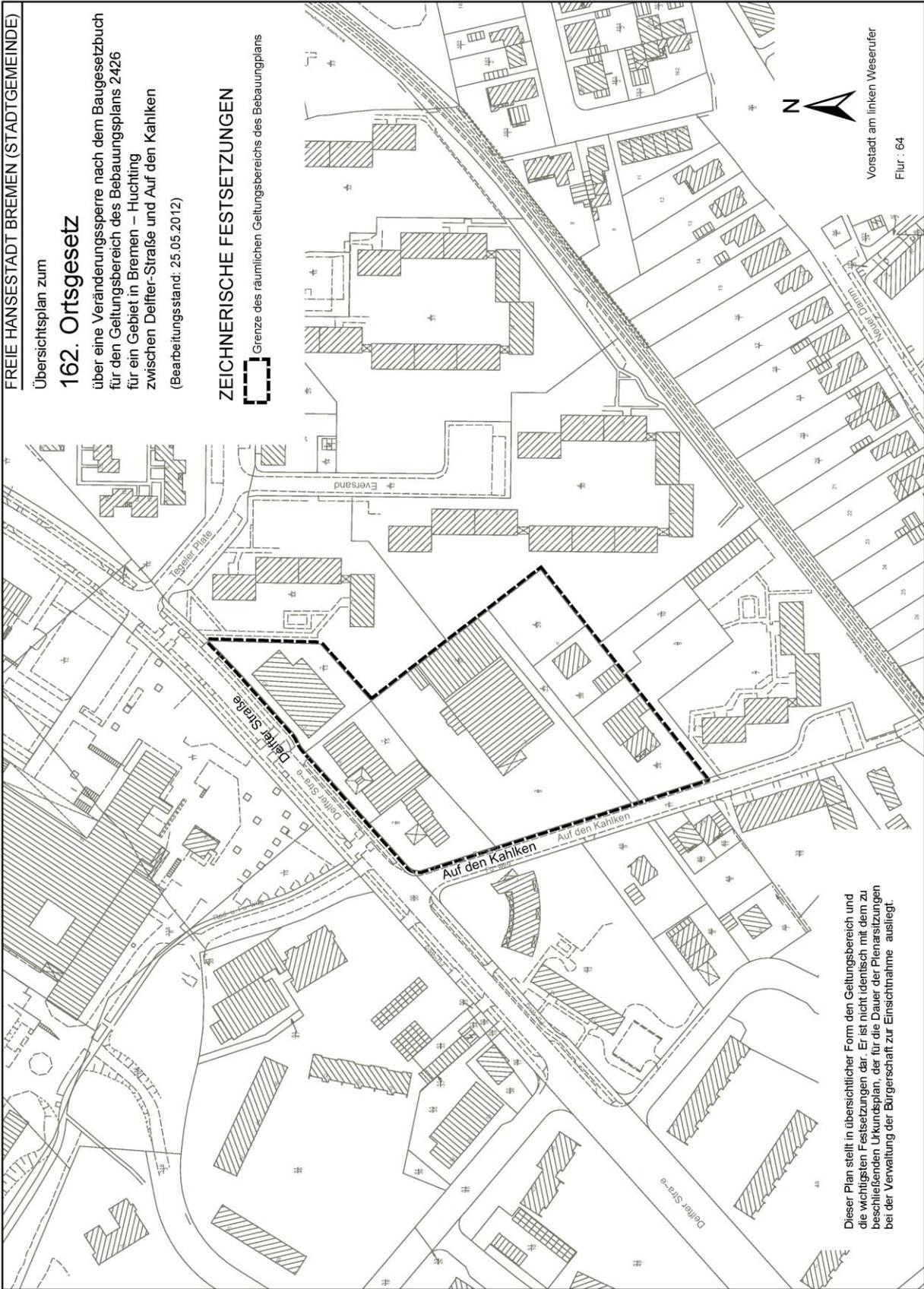
Übersichtsplan zum

## 162. Ortsgesetz

über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2426 für ein Gebiet in Bremen – Huchting zwischen Delfter-Straße und Auf den Kahlken (Bearbeitungsstand: 25.05.2012)

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Vorstadt am linken Weserufer  
Flur : 64

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.