

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

### **163. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop**

**(Bearbeitungsstand: 11. Juli 2012)**

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2438 ist es erforderlich, das 163. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch zu beschließen.

Hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen ist anzumerken, dass eine rechtmäßig angeordnete und fortbestehende Veränderungssperre grundsätzlich drei Jahre seit dem Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs entschädigungslos hingenommen werden muss. Potenzielle Entschädigungsansprüche auslösen kann allerdings der Bebauungsplan 2438, dessen Planungsziele mit der Veränderungssperre abgesichert werden sollen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass es bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu planungsrechtlichen Eingriffen in ausgeübte Nutzungen kommen wird. Diese führen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB zu einer Entschädigungspflicht der Stadtgemeinde Bremen, wenn dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Über die Höhe etwaiger Entschädigungsansprüche können keine konkreten Angaben gemacht werden. Grundsätzlich ist die Wertminderung der Grundstücke infolge der geänderten Planung zu entschädigen (§ 42 Absatz 3 BauGB).

Da die gegenwärtigen Nutzungen auf den Grundstücken der Kartonfabrik und der Teileproduktion bzw. Lagerung für das Automobilwerk nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig waren, wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass mit dem vorgeschlagenen Bebauungsplan ein entsprechender „Eingriff in ausgeübte Nutzungen“ auf das Grundstück des geplanten Abfallzwischenlagers (wegen der genehmigten Lagerung von Kunststoffpellets) begrenzt werden kann.

Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, dass der Antragsteller des Abfallzwischenlagers seine Aufwendungen für die Erstellung der Antragsunterlagen gegenüber der Stadtgemeinde geltend macht (§ 39 BauGB). Auch die sich hieraus möglicherweise ergebenden Ansprüche können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

Die der Stadtgemeinde Bremen bei der Realisierung des neuen Bebauungsplanes 2438 entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mitgeteilt.

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 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop (163. Ortsgesetz) zu beschließen.

**163. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop**

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 11. Juli 2012 dargestellten Planbereich für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop 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 Absatz 2 des Baugesetzbuches erteilt werden.

§ 3

Übersichtsplan

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

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

**Begründung zum 163. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in der Sitzung am 19. Juli 2012 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2438 gefasst. Der Geltungsbereich umfasst die gewerblichen Grundstücke südlich der Funkschneise sowie die Wohngrundstücke an der Eggestraße und an der Straße Osterhop. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die sich zunehmend entwickelnden Konflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen durch planungsrechtliche Festsetzungen zu minimieren. Für den gewerblichen Bereich gelten bisher die Staffelbau- und Gewerbepläne 415 (rechtskräftig seit dem 26. Januar 1960) und 162 (rechtskräftig seit dem 26. Juli 1962), die hier Gewerbeklasse 2 festsetzen (entspricht in etwa einem heutigen Gewerbegebiet nach Baunutzungsverordnung).

Mit Datum vom 30. September 2011 wurde für das Grundstück Funkschneise 13 die Nutzung durch ein Abfallzwischenlager beantragt. Die Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung an der Eggestraße beträgt lediglich ca. 30 m. Das Vorhaben ist nach dem geltenden Planungsrecht zulässig.

Aufgrund des zu erwartenden Störpotenzials eines Abfallzwischenlagers (Lärm, Gerüche, Gefahren durch unsachgemäßen Umgang insbesondere im Brandfall), steht das Vorhaben dem Planungsziel des Bebauungsplanes 2438 entgegen, wonach zu-

künftig nur gewerbliche Nutzungen zulässig sein sollen, die nachbarschaftsverträglich sind.

Nicht auszuschließen ist, dass sich auch auf den angrenzenden Grundstücken an der Funkschneise, in vergleichbarer räumlicher Lage, ebenfalls konflikträchtige Nutzungen entwickeln werden.

Es ist daher beabsichtigt, das beantragte Vorhaben eines Abfallzwischenlagers auf Grundlage des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 2438 gemäß § 15 BauGB zurückzustellen. Da davon auszugehen ist, dass das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der maximal zulässigen Zurückstellungsfrist von zwölf Monaten nicht zum Abschluss gebracht werden kann, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich, damit keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können. Aus den oben genannten Gründen sollen die angrenzenden gewerblichen Grundstücke südlich der Funkschneise in die Veränderungssperre einbezogen werden.

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

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

Übersichtsplan zum

**163. Ortsgesetz**

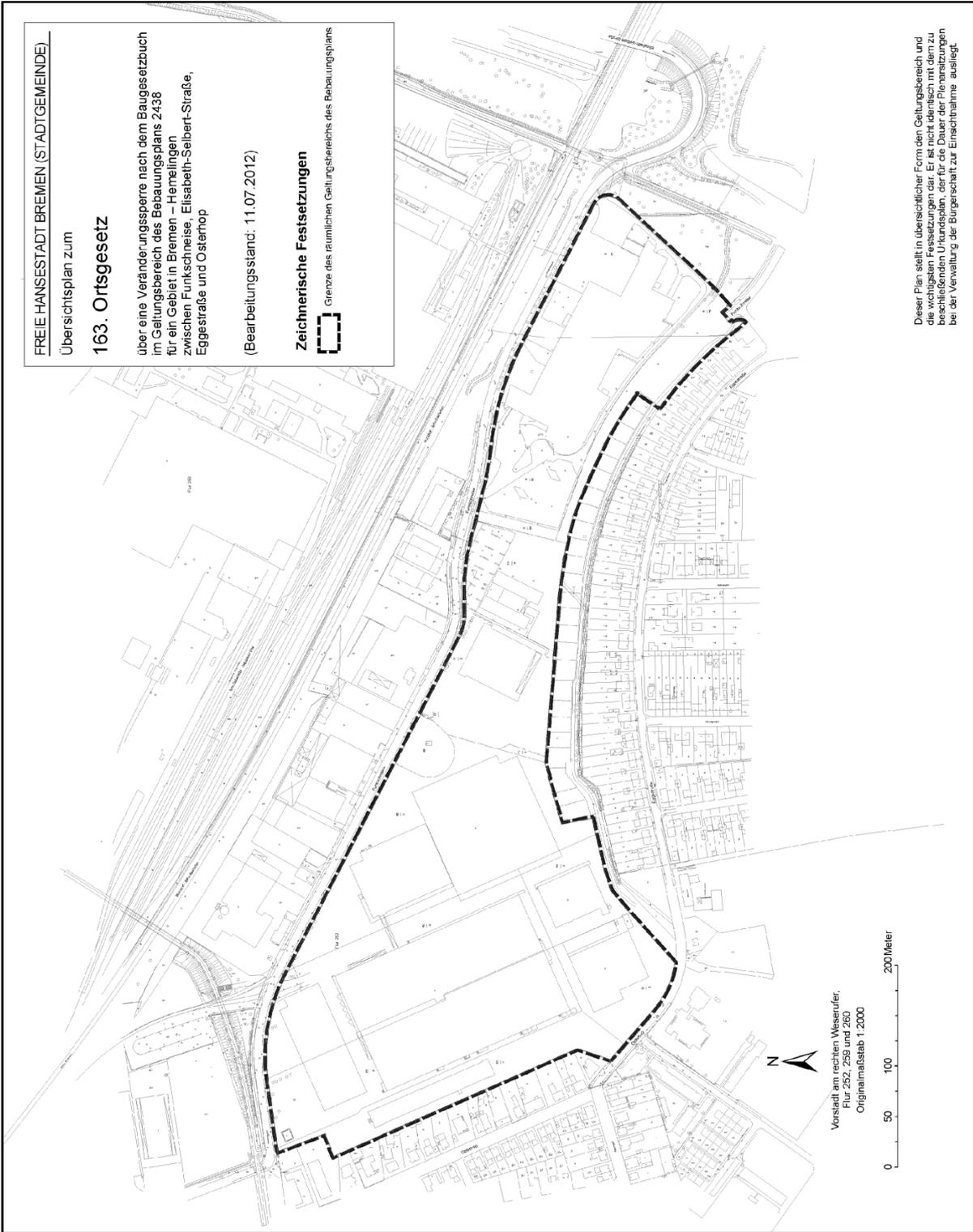
über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2438 für ein Gebiet in Bremen – Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Seibert-Straße, Eggestraße und Osterhop

(Bearbeitungsstand: 11.07.2012)

**Zeichnerische Festsetzungen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Vorstadt am rechten Weserufer,  
Flur 252, 258 und 260  
Originalmaßstab 1:2000

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 Planarrangierungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.