

## **Mitteilung des Senats vom 17. Juni 2014**

### **Ortsgesetz über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1)**

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf des Ortsgesetzes über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1) mit der Bitte um Beschlussfassung.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Entwurfs der ersten Änderung des Bebauungsplanes 922 ist es erforderlich, das Ortsgesetz über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1) zu beschließen.

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

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat dem Entwurf des Ortsgesetzes über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes am 5. Juni 2014 zugestimmt.

**Der Senat** schließt sich dem Beschluss der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie an und **bittet die Stadtbürgerschaft, das Ortsgesetz über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1) zu beschließen.**

### **Ortsgesetz über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1)**

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 16 Absatz 1 und des § 17 Absatz 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

#### § 1

##### Zweite Verlängerung der Veränderungssperre

Die Geltungsdauer des zur Sicherung der Planung beschlossenen 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1) vom 31. Januar 2012 (Brem.Abl. S. 45) wird um ein weiteres Jahr verlängert.

#### § 2

##### Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am 8. August 2014 in Kraft.

**Begründung zum Ortsgesetz über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1)**

Für das Grundstück Lüssumer Straße 105 ist ein Antrag auf Vorbescheid über eine Nutzung des Grundstücks als Standort für Lebensmitteleinzelhandel und Fachmärkte im Umfang von ca. 1 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gestellt worden.

Die Entscheidung über diesen Antrag wurde mit Bescheid vom 5. August 2011 gemäß § 15 Baugesetzbuch für einen Zeitraum von zwölf Monaten ausgesetzt. Die angefragte Nutzung müsste nach den Festsetzungen des in diesem Bereich geltenden Bebauungsplanes 922, bekanntgemacht am 3. Oktober 1975, auf der Grundlage der Bestimmungen über Mischgebiete in der Baunutzungsverordnung von 1968 zugelassen werden; nach diesem alten Recht wären alle Einzelhandelsvorhaben zulässig, die keine negativen Auswirkungen auf die Region, d. h. über die Gemeindegrenzen hinaus haben.

Diese weitgehende, generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb von Mischgebieten hat zu vielfältigen zentrumsschädigenden Auswirkungen geführt, und ist daher heute städtebaulich und strukturpolitisch nicht mehr angemessen. Das findet seinen Niederschlag u. a. in den nachfolgenden Novellierungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), und u. a. darauf baut auch das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen, das im November 2009 politisch beschlossen wurde, auf. Hierin sind Stadtteil- und Nahversorgungsbereiche (hier: perspektivisches Nahversorgungszentrum Lüssum) gutachterlich identifiziert worden, in denen zentrenrelevante Einzelhandelsangebote Platz finden sollen, und die umgekehrt ein Ausschlusskriterium für solche Angebote auf außerhalb liegenden Flächen darstellen. Das Grundstück Lüssumer Straße 105 liegt außerhalb des abgegrenzten Bereichs für ein Nahversorgungszentrum.

Die Abgrenzungen der jeweiligen Zentren sind gutachterlich fundiert, behördenintern abgestimmt, von der Öffentlichkeit im Wesentlichen zustimmend aufgenommen und politisch beschlossen worden. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept stellt so als Entwicklungsplanung der Stadtgemeinde eine verbindliche Richtschnur für die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben dar; gegebenenfalls sind bestehende Bebauungspläne an dessen Vorgaben anzupassen.

Aufgrund der beantragten Größe der Einzelhandelsfläche für die Lüssumer Straße 105 ist davon auszugehen, dass negative Auswirkungen auf das perspektivische Nahversorgungszentrum Lüssum entstehen; insbesondere im Hinblick auf dessen Stabilisierung und Entwicklungsperspektive.

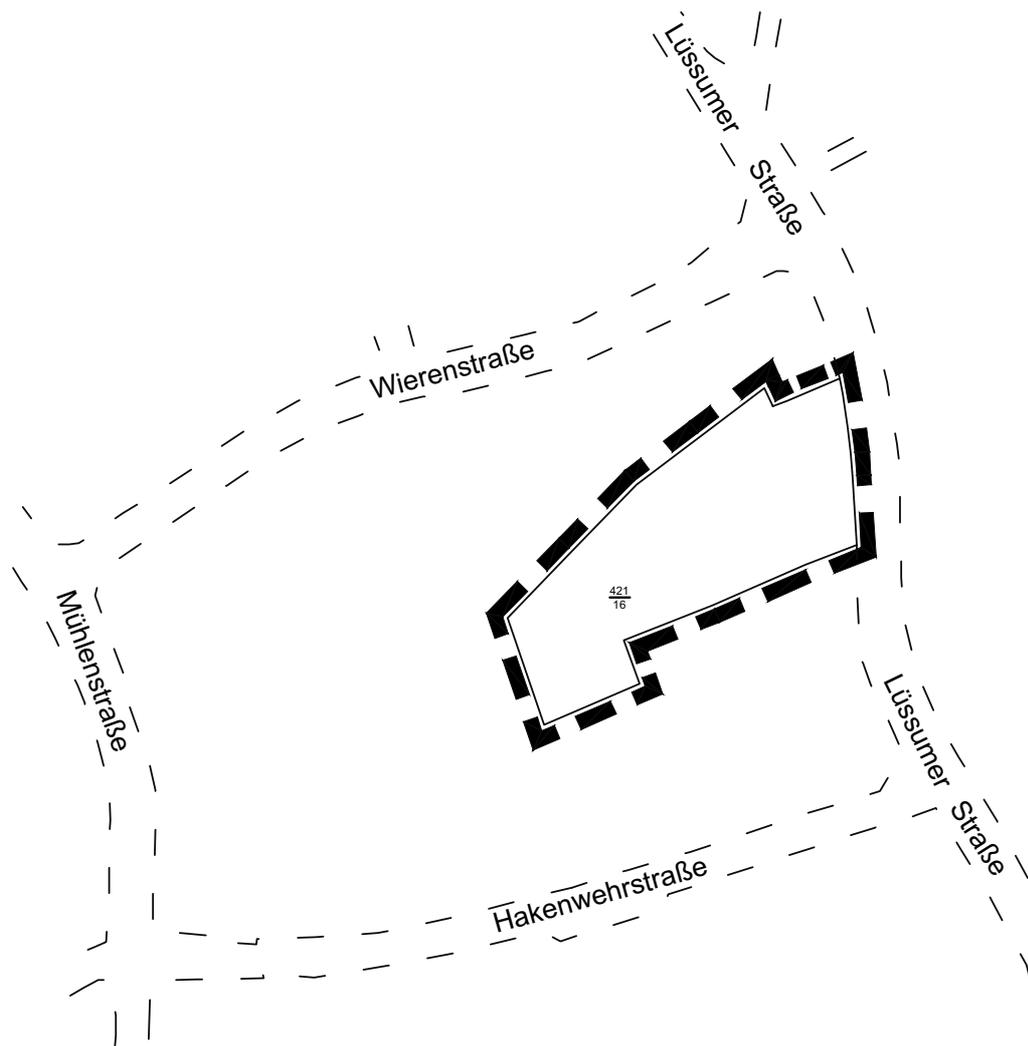
Am 17. Februar 2011 hat die städtische Deputation für Bau und Verkehr daher u. a. für den Bereich, in dem sich das Vorhaben befindet, die erste Änderung des Bebauungsplanes 922 mit dem Ziel beschlossen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an das Zentren- und Nahversorgungskonzept anzupassen (Planaufstellungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplanes 922).

Mit Beschluss vom 18. Juni 2013 hat die Stadtbürgerschaft die Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes um ein Jahr beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen, Nr. 136 vom 28. Juni 2013, bekanntgemacht worden.

Das Grundstück Lüssumer Straße 105 ist im März 2013 zwangsversteigert worden. Um das Eigentümerinteresse des neuen Eigentümers mit dem ihm zustehenden Gewicht in die Abwägung einstellen zu können, hat das Bauamt Bremen-Nord mehrfach mit dem neuen Eigentümer Kontakt aufgenommen, um seine Vorstellungen bezüglich der Nutzung dieses Grundstücks kennenzulernen. Er hat jedoch noch keine konkreten Nutzungsabsichten geäußert und keinen Antrag zur Aufnahme einer Neunutzung gestellt. Wegen der verstrichenen Zeit wird das Bebauungsplanverfahren zur ersten Änderung 922 nicht bis zum Auslaufen der ersten Verlängerung am 7. August 2014 abgeschlossen sein können. Deshalb ist es erforderlich, die Veränderungssperre ein zweites Mal zu verlängern.

# 159. Ortsgesetz

über die Verlängerung der Geltungsdauer des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1)



0 10 20 30 40 50 100m



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre

