

Mitteilung des Senats vom 5. September 2017

Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting

(Bearbeitungsstand: 28. Juli 2015)

Die Stadtbürgerschaft hat am 13. Oktober 2015 das 164. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen, Nr. 229, Seite 1187, ausgegeben am 21. Oktober 2015, bekanntgemacht worden.

Die Voraussetzungen für eine Veränderungssperre sind auch nach ihrem Auslaufen am 21. Oktober 2017 gegeben.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 2474 ist es erforderlich, das Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting zu beschließen.

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

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, das Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting in der Sitzung am 19. September 2017 zu beschließen.

Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 16 Absatz 1 und des § 17 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Verlängerung der Veränderungssperre

Die Geltungsdauer des zur Sicherung der Planung beschlossenen 164. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) vom 20. Oktober 2015 (Brem.ABl. S. 1187) wird um ein Jahr verlängert.

§ 2

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am 22. Oktober 2017 in Kraft.

Begründung zum Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting

Für das Grundstück Kirchhuchtinger Landstraße 42 lag eine Bauvoranfrage vor. Ein Investor beabsichtigte, die alte Hofstelle im Zentrum von Kirchhuchting mit zwei zweigeschossigen Wohngebäuden und einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus zu bebauen. Alle Häuser sollten mit einem zusätzlichem Staffel- bzw. Dachgeschoss ausgebaut werden. Für das Vorhaben wurden die alten Hofgebäude bereits abgerissen. An den Grundstücksrändern befindet sich ein üppiger Gehölzbestand. Besonders hervorzuheben ist eine Blutbuche an der östlichen Grundstücksgrenze.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 2474. Mit dem Bebauungsplan 2474 soll die städtebauliche Entwicklung in der historischen Mitte des Ortsteils Kirchhuchting gesteuert werden. Da das angefragte Vorhaben in Teilen diesem Entwicklungsziel entgegensteht, war der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Da für das Grundstück noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, wäre das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der § 34 BauGB kann nur bei einer sehr homogenen Bebauungsstruktur ortsbildschützend wirken. Dies ist für den Standort Kirchhuchtinger Landstraße 42 nicht der Fall. Neben der historischen, kleinteiligen Bebauung befinden sich in der näheren Umgebung auch großformatige Neubauten. Eine Genehmigung des Vorhabens würde diese Entwicklung fortschreiben. Dies steht den Zielen des Bebauungsplans zur Gestaltung der Kirchhuchtinger Mitte entgegen.

Das Maß und die städtebauliche Struktur des angefragten Vorhabens ordnen sich nicht in den historischen Kontext der Umgebung ein. Der Straßenraum der Kirchhuchtinger Landstraße wird durch die geplanten Gebäude nicht gefasst. Die weit zurückspringende Bauflucht des Neubaus lässt keinen Bezug zur Straße zu. Die vorgelagerte großzügige Stellplatzanlage bestimmt das Erscheinungsbild.

Das Grundstück liegt innerhalb der Ergänzungslage des Stadtteilzentrums. Der aufzustellende Bebauungsplan 2474 hat das Ziel, diese Funktion zu stärken. Die bauliche Entwicklung an diesem zentralen Standort ist deshalb von besonderer Bedeutung für den gesamten Stadtteil. Das Vorhaben wird der Bedeutung dieses Standorts für die Stadtteilentwicklung nicht gerecht.

Da schon bei Eingang der Bauvoranfrage davon auszugehen war, dass das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der maximal zulässigen Zurückstellungsfrist von zwölf Monaten nicht zum Abschluss gebracht werden konnte, hat die Stadtbürgerschaft zur Sicherung der Neuplanung in dem Gebiet am 13. Oktober 2015 das 164. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen, Nr. 229, Seite 1187, ausgegeben am 21. Oktober 2015, bekanntgemacht worden. Die Veränderungssperre würde am 21. Oktober 2017 außer Kraft treten.

Aufgrund der komplexen Planungsaufgabe, in Bestandsstrukturen den zentralen Ortsbereich des Stadtteils zu entwickeln, und des daraus resultierenden erhöhten Abstimmungsbedarfs kann das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes nicht zum Abschluss gebracht werden. Die Fristverlängerung um ein Jahr nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist erforderlich, damit auch weiterhin keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können.

Der Umfang des Geltungsbereichs, für den die Verlängerung der Geltungsdauer des 164. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre beschlossen werden soll, ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

164. Ortsgesetz

über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting (Bearbeitungsstand: 28.07.2015)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,

Senatsrat
Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie
und Landwirtschaft bei ihrem Beschluss
vom zum 164. Ortsgesetz über eine
Veränderungssperre vorgelegen.
Bremen,

Vorsitzender Senator
Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem
Beschluss vom zum 164. Ortsgesetz
über eine Veränderungssperre vorgelegen.
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,

Senator
Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft
bei ihrem Beschluss vom zum
164. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre
vorgelegen.
Bremen,

Direktor bei der
Bremischen Bürgerschaft
Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt
Bremen vom Seite

Rechtliche Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB)
164. Ortsgesetz
Teil des Bebauungsplans
2474

Bearbeitet: Halves
Gezeichnet: Vogt 28.07.2015
Verfahren: Eickhoff



