

Mitteilung des Senats vom 12. März 2019

Vorkaufsortsgesetz „Vorderes Woltmershausen“

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den „Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Vorderes Woltmershausen“ mit der Bitte um Beschlussfassung.

Es soll am Tage nach seiner Verkündung in Kraft treten.

Der Entwurf ist vom Senator für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft worden.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat dem Ortsgesetzesentwurf am 21. Februar 2019 zugestimmt.

Anlass des beigefügten Entwurfs eines Ortsgesetzes ist die von der Stadtgemeinde Bremen beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Entwicklungsgebiets „Vorderes Woltmershausen“. In diesem Zusammenhang werden Entwicklungsperspektiven in Form eines Masterplans formuliert, der die Grundlage für die nachfolgenden Bauleitplanverfahren (§§ 5 und 8 Baugesetzbuch [BauGB]) sein soll.

Derzeit ist der gesamte Bereich „Vorderes Woltmershausen“ im Flächennutzungsplan Bremen zwischen Hempenweg, der Eisenbahnlinie Bremen-Oldenburg, der Simon-Bolivar-Straße und der Hermann-Ritter-Straße gemäß § 5 Absatz 1 Satz 2 BauGB als „Weißfläche“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen in der Absicht, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 21. Februar 2019 einen Planaufstellungsbeschluss für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (Vorlagen-Nummer 19/555), um die bisher von den Darstellungen ausgenommene „Weißfläche“ zu gestalten und damit ihre Planvorstellungen in diesem Entwicklungsbereich darzustellen.

In Ausschöpfung der Ermächtigung in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB werden durch den in der Anlage beigefügten Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb im Entwicklungsgebiet „Vorderes Woltmershausen“ geschaffen, um die Bauleitplanung durch den möglichen kommunalen Grunderwerb zu sichern und zu erleichtern.

Die Stadtbürgerschaft wird um Beschlussfassung gebeten.

Vorkaufsortsgesetz „Vorderes Woltmershausen“

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Anwendungsbereich

Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet zwischen Hermann-Ritter-Straße, Simon-Bolivar-Straße, der Gleisanlage der Bahnstrecke Bremen-Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Hempenweg im Ortsteil Vorderes Woltmershausen und umfasst die in der Anlage 1 aufgelisteten Flurstücke, Gemarkung VL 15 Flur 015, Gemarkung VL 19 Flur 019, Gemarkung VL 21 Flur 021, Gemarkung VL 22 Flur 022 und Gemarkung VL 23 Flur 023. Das Gebiet ist in einem Lageplan im Maßstab 1: 2 000 in Anlage 2 dargestellt. Die Liste der Flurstücke und der Lageplan sind Bestandteil dieses Ortsgesetzes. Eine Ausfertigung des Lageplans liegt beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zur kostenfreien Einsichtnahme aus.

§ 2

Vorkaufsrecht

(1) Der Stadtgemeinde Bremen steht für die in § 1 bezeichneten Grundstücke ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches zu.

(2) Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Stadtgemeinde den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 3

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft

Hinweis:

Gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) – Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften – werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadtgemeinde Bremen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Anlagen:

Anlage 1: Liste der Flurstücke

Anlage 2: Lageplan

Anlage 1

zu § 1 des Vorkaufsortsgesetzes „Vorderes Woltmershausen“

Liste der Flurstücke

Gemarkung VL 15 Flur 015

Flurstücke 53/12, 53/14, 53/15, 760/5, 760/10, 760/11, 760/13, 760/14, 781/2

Gemarkung VL 19 Flur 019

Flurstück 230/9

Gemarkung VL 21 Flur 021

Flurstücke 1/2, 1/3, 1/4, 3/1, 3/2, 4/5, 4/6, 4/9, 4/10, 4/11, 5/3, 5/4, 6/2, 7, 14/6, 14/7, 14/8, 21/3, 23/4, 23/5, 26/1, 580/3, 745/3, 745/6, 745/8, 745/9, 746/2, 747, 748, 749, 750, 751/1, 753, 754, 755, 756/1, 756/2, 758/1, 759/1, 760/1, 761/1, 763/2, 763/4, 770/1, 770/3, 771/1, 771/3, 772/1, 773/2, 773/4, 776/1, 776/3, 777/1, 777/3, 778/1, 778/3, 779/1, 779/3, 899/3, 900/9, 901/1, 901/2, 901/8, 901/12, 901/13, 901/14, 901/15, 901/16, 901/17, 901/18, 901/19, 901/20, 901/21, 901/22, 901/23, 901/24, 901/25, 901/26, 901/27, 901/28, 901/29, 901/30, 901/31, 901/32, 901/33, 901/34, 901/35, 901/36, 901/37, 901/38, 901/39, 901/40, 901/41, 901/42, 901/43, 901/44, 901/45, 901/46, 901/47, 901/48, 901/49, 901/51, 901/52, 901/53, 1040/1, 1040/2, 1040/3, 1040/6, 1040/7, 1040/8, 1040/9, 1129/7, 1129/16, 1129/17, 1181/4, 1271/8, 1271/9, 1271/10, 1271/11, 1321/3, 1321/6, 1321/7, 1321/8, 1321/12, 1321/13, 1375/1, 1375/7, 1375/8, 1375/9, 1375/10, 1375/11, 1375/12, 1375/13, 1375/14, 1375/15, 1375/16, 1375/17, 1375/18, 1375/19, 1375/20, 1375/21, 1375/22, 1375/23, 1375/24, 1375/25, 1375/26, 1375/27, 1375/28, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694/1, 1695/1, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758

Gemarkung VL 22 Flur 022

Flurstücke 101/5, 101/9, 101/10, 101/11, 101/12, 101/13, 101/14, 101/15, 101/16, 101/17, 131/103

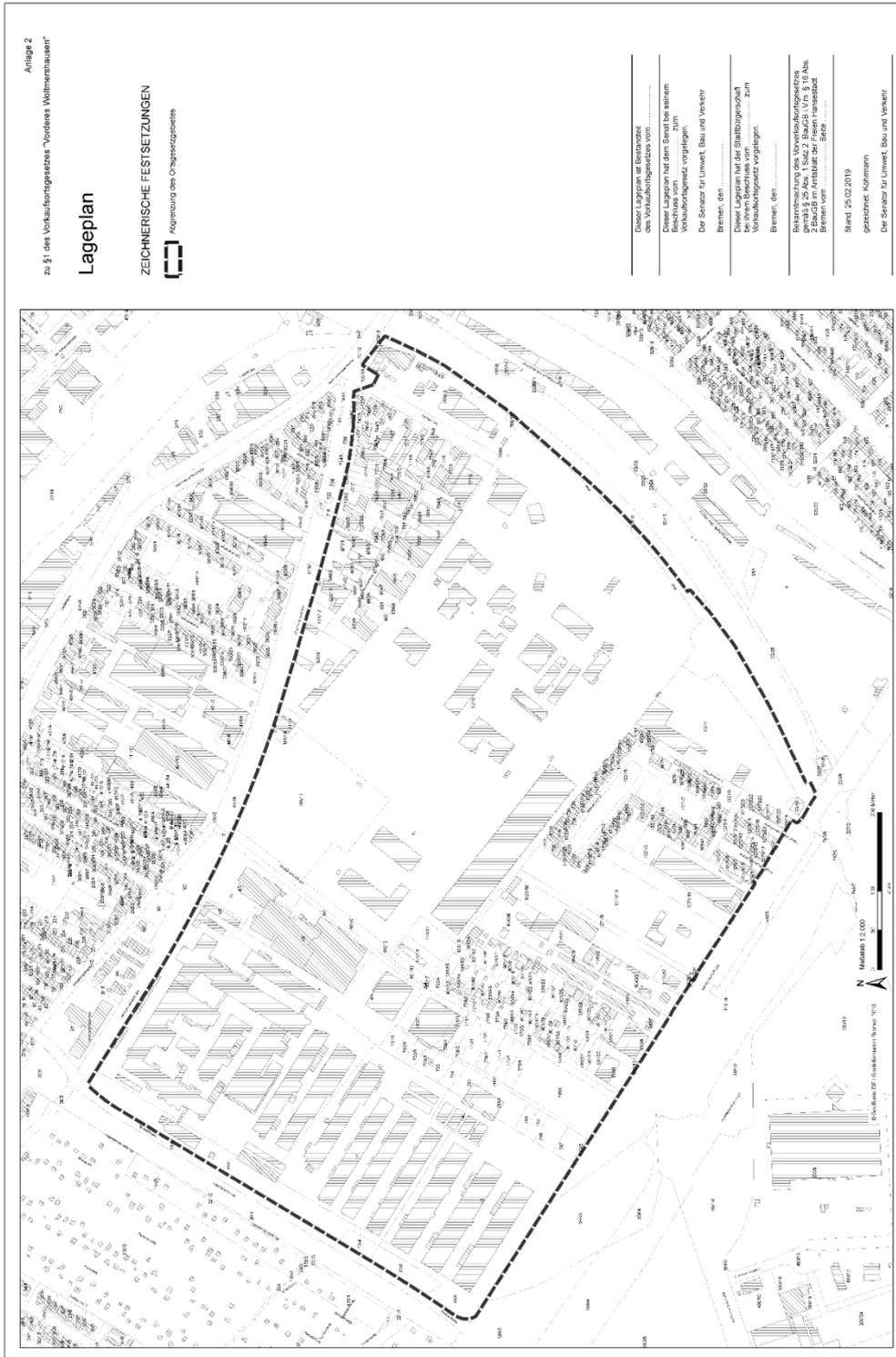
Gemarkung VL 23 Flur 023

Flurstücke 511/1, 512/1, 586/9, 621/4, 621/6, 621/12, 621/13, 645/1, 646/2, 647/2, 648/2, 649/2, 649/3, 649/4, 650, 651, 654/2, 654/7, 654/8, 663/3, 664/1, 673/1, 674/1, 675/1, 676/3, 678, 679, 680, 684/9, 718, 720/2, 722, 723/2, 724/2, 726, 727/1, 728/1, 731/1, 732/1, 734/1, 735/1, 736/1, 738, 739/1, 740/1, 743/1, 744/1, 745/1, 746, 748/1, 749/2, 749/3, 750, 751, 752, 753, 754/3, 755, 756/1, 757, 758/1, 759, 760, 761/1, 762/1, 763, 764, 765/1, 766/1, 767, 768, 769/1, 770/3, 770/4, 771, 772/1, 772/2, 773, 774/5, 774/6, 774/7, 774/8, 775, 776, 777/1, 777/2, 781, 784/1, 785/1, 788/1, 789/1, 791, 792/1, 793/3, 794, 795, 813, 832/6

Anlage 2

zu § 1 des Vorkaufsortgesetzes „Vorderes Woltmershausen“

Lageplan



Begründung

zum Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Vorderes Woltmershausen“

A. Allgemeiner Teil

Das Baugesetzbuch ermächtigt in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB die Gemeinde, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufrecht an den Grundstücken zusteht. In Ausschöpfung dieser Ermächtigung werden durch diesen Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes, die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb im Entwicklungsgebiet „Vorderes Woltmershausen“ geschaffen.

1. Planerische Ausgangslage

Das circa 55 ha große Entwicklungsgebiet „Vorderes Woltmershausen“, im südöstlichen Bereich von Woltmershausen gelegen, zwischen den Bahntrassen der Bahnlinie Bremen-Oldenburg sowie den Straßen Senator-Apelt-Straße, Hempenweg, Hermann-Ritter-Straße und Simon-Bolivar-Straße, zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzungs- und Gebäudestruktur aus. Diese reicht von Bürogebäuden, Werkstatt- und Lagerhallen auf dem swb-Gelände über Gewerbebauten der ehemaligen Tabakfabrik Martin Brinkmann bis hin zu Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten. Neben lebendigen Wohnquartieren wie am Wartumer Platz und intakten, teilweise denkmalgeschützten gewerblich genutzten Gebäuden ist das Gebiet durch ungenutzte Flächen und Gebäudebrachen gekennzeichnet. Der größte Teil der Fläche im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung befindet sich in Privateigentum.

Derzeit ist der gesamte Bereich „Vorderes Woltmershausen“ im Flächennutzungsplan Bremen als „Weißfläche“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen und zwar in der Absicht, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen, da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan Bremen einer abschließenden Festlegung und Abgrenzung der angestrebten Nutzungen noch die Grundlagen fehlten. Die derzeit geltenden Bebauungspläne setzen für den westlichen Bereich, die Fläche der ehemaligen Tabakfabrik, Gewerbegebiet fest (Bebauungsplan 2115), für den südöstlichen Bereich, die Flächen der Wohngebiete Wartumer Platz und am Schriefersweg, Gewerbezone I (Gewerbe-/Industriegebiet, Bebauungsplan 0055). Für die restlichen Flächen fehlt derzeit eine verbindliche Bauleitplanung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich daher derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich.

2. Beabsichtigte Planung

Im Entwicklungsgebiet „Vorderes Woltmershausen“ beabsichtigt die Stadtgemeinde Bremen die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung dieses Gebietes. In diesem Zusammenhang werden Entwicklungsperspektiven in Form eines Masterplans formuliert, der die Grundlage für die nachfolgenden Bauleitplanverfahren (§§ 5 und 8 BauGB) sein soll. Der Masterplan soll insbesondere auch Konzepte zur Erschließung neuer Baugebiete und damit auch Aussagen zu neuen Verkehrsflächen, zu Gemeinbedarfsflächen sowie zu Grün- und Freiflächen vorgeben. So sind zum Beispiel auch Einzelmaßnahmen beabsichtigt, wie etwa im Plangebiet eine neue Grundschule zu errichten. Darüber hinaus sollen neue öffentliche Grünflächen entwickelt werden. Ziel ist die Entwicklung eines urban gemischten Stadtquartiers mit vielfältigem Nutzungsmix. Somit soll die Funktionsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner innerstädtischen

Lage im Rahmen des Leitbildes der Innenentwicklung verbessert werden.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat daher einen Planaufstellungsbeschluss für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, um die bisher von den Darstellungen ausgenommene „Weißfläche“ zu gestalten und damit ihre Planvorstellungen in diesem Entwicklungsbereich darzustellen. Planungsziel ist es, den innenstadtnahen Eingangsbereich von Woltmershausen, der derzeit in Teilen brach liegt oder untergenutzt ist, hinsichtlich des Nutzungsspektrums zu öffnen und so eine der Lage entsprechende lebendige, urbane und vielseitige Art der Nutzung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird damit städtebaulichen Fehlentwicklungen begegnet. Hierfür sind entsprechende Ergänzungen des Flächennutzungsplans sowie Neuaufstellungen von Bebauungsplänen vorzunehmen.

3. Sicherung der Bauleitplanung durch Vorkaufsortsgesetz

Zur Sicherung der Bauleitplanung dient dieses Vorkaufsortsgesetz. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Einzelheiten zu den Ziel- und Zeitvorstellungen über die beabsichtigte Entwicklung des Gebiets vorhanden sind, ist diese rechtliche Grundlage eines kommunalen Vorkaufsortsgesetzes erforderlich, um den Ankauf von innerhalb des Geltungsbereichs des Vorkaufsortsgesetzes liegenden Grundstücken durch die Stadtgemeinde zumindest zu ermöglichen und dadurch die Umsetzung der Bauleitplanung zu erleichtern. Durch den vorsorglichen kommunalen Grunderwerb können also insbesondere Flächen erworben werden, die der Umsetzung der für die Entwicklung des Stadtquartiers erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen dienen können. Zu den geplanten weiteren städtebaulichen Maßnahmen gehören daher auch alle städtischen Aufgabenbereiche der Daseinsvorsorge, wobei Einzelmaßnahmen derzeit noch nicht örtlich genau zugeordnet werden können. Das besondere Vorkaufrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB dient daher der Sicherung einer langfristig geordneten städtebaulichen Planung und Entwicklung.

B. Besonderer Teil

Zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfs eines Vorkaufsortsgesetzes „Vorderes Woltmershausen“:

Zu § 1:

In § 1 des Ortsgesetzes ist der räumliche Geltungsbereich geregelt. Vom möglichen gemeindlichen Grunderwerb umfasst sind die in § 1 einbezogenen Flächen. Die betroffenen Flurstücke sind in einer Liste aufgeführt. Die Liste der Flurstücke sowie ein Lageplan im Maßstab von 1: 2 000 sind Bestandteil dieses Ortsgesetzes.

Das Ortsgesetz gilt für ein Gebiet, das im Norden durch die Hermann-Ritter-Straße/Simon-Bolivar-Straße, südlich durch die Senator-Apelt-Straße, westlich durch den Hempenweg und östlich durch die Gleisanlagen an der Bahnstrecke Bremen-Oldenburg abgegrenzt ist, wobei die exakte östliche Grenze die Einzäunung der Grünverbindung westlich der Bahngleise bildet.

Dabei werden ergänzend zu der bisherigen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommenen „Weißfläche“ auch nachfolgende, im Flächennutzungsplan als Flächen für Ver- und Entsorgung und als Wohnbauflächen sowie als Bahnanlagen dargestellte Flächen in den Anwendungsbereich dieses Vorkaufsortsgesetzes einbezogen: Neben dem gesamten Gelände der Hansewasser Pumpstation und des gewerblichen Bereiches Senator-Paulmann-Straße sowie der Siedlung Warturmer Platz

wird auch der Bahnkörper westlich und außerhalb der genutzten Gleise einbezogen. Auch für diese Flächen sind spätere Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen absehbar.

Zu § 2:

§ 2 Absatz 1 dieses Ortsgesetzes räumt in Ausschöpfung der Ermächtigung des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs der Stadtgemeinde Bremen ein Vorkaufsrecht an den in § 1 dieses Ortsgesetzes einbezogenen Flächen ein.

In § 2 Absatz 2 dieses Ortsgesetzes ist die für die Ausübung des Vorkaufsrechts notwendige Anzeigepflicht derjenigen Eigentümer geregelt, deren Grundstücke nach § 1 in den Geltungsbereich des Ortsgesetzes einbezogen sind.

Zu § 3:

§ 3 des Ortsgesetzes regelt das Inkrafttreten des Ortsgesetzes.