

## **Mitteilung des Senats vom 18. Februar 2020**

### **169. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2434 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen und Bremen-Häfen, Ortsteil Industriehäfen, zwischen Oslebshauser Heerstraße, Pulverberg, Hafeneisenbahn und Bundesautobahn (Grambker Schleife)**

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2434 ist es erforderlich, das 169. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 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 die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2434 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen, und Bremen-Häfen, Ortsteil Industriehäfen, zwischen Oslebshauser Heerstraße, Pulverberg, Hafeneisenbahn und Bundesautobahn (Grambker Schleife) (169. Ortsgesetz) in ihrer Sitzung am 25. Februar 2020 zu beschließen.

### **169. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke zwischen Oslebshauser Heerstraße, Pulverberg, Große Riehen und Riedemannstraße (beidseits) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2434 in Bremen-Oslebshausen**

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 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) beschlossene Ortsgesetz:

#### § 1

##### Planbereich

Zur Sicherung der Planung wird für die im Übersichtsplan vom 22. Oktober 2019 dargestellten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2434 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen, und Bremen-Häfen, Ortsteil Industriehäfen, zwischen Oslebshauser Heerstraße, Pulverberg, Hafeneisenbahn und Bundesautobahn (Grambker Schleife) eine Veränderungssperre festgesetzt. Der als Anlage beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes. Eine Ausfertigung des Übersichtsplanes liegt beim Planservice der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau für jedermann zur kostenfreien Einsichtnahme aus.

## § 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

### Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

#### **Hinweis:**

Gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) – Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften – werden eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und 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.

Anlage: Übersichtsplan

#### **Begründung**

Entwurf eines 169. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für Grundstücke zwischen Oslebshäuser Heerstraße, Pulverberg, Große Riehen und Riedemannstraße (beidseits) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2434 in Bremen-Oslebshäusen

#### A. Allgemeiner Teil

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 21. Februar 2019 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gewerbe- und Industriegebiet an der Riedemannstraße in Bremen-Oslebshäusen gefasst. Mit dem Bebauungsplan 2434 sollen dort einerseits Nutzungskonflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen des Plangebiets und den angrenzenden Wohnnutzungen abgewendet werden. Hierzu soll mit der Festsetzung von Wald, Grünflächen und eingeschränkten Gewerbegebieten ein Abstand zwischen Industrie- und Wohngebieten geschaffen werden („Pufferzone“). Andererseits sollen die gewerblich-industriellen Bauflächen dieses Bebauungsplans für Nutzungen gesichert werden, die auf einen Standort in Gewerbe- oder Industriegebieten angewiesen sind und nicht in andere Baugebiete oder in andere Stadtteile ausweichen können. Dies sind vor allem kleine und Kleinstunternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks. Die Orientierung dieser Unternehmen auf einzelne Stadtteile ist meist aufgrund gewachsener Kundenbeziehungen deutlich ausgeprägt. Der stabilen Flächennachfrage dieser Unternehmensgruppe steht in Bremen zurzeit nur ein sehr eingeschränktes Flächenangebot gegenüber. Dies trifft insbesondere auf den Bremer Westen zu.

Zur Umsetzung dieser Ziele enthält der Entwurf des Bebauungsplans 2434 entsprechende Festsetzungen über die künftig zulässige Art der baulichen Nutzung.

Für das im künftigen Plangebiet des Bebauungsplans 2434 liegende Grundstück Beim Struckenberge 9 liegt eine Bauvoranfrage für ein Eventcenter (Hochzeiten und ähnliches) mit einer Kapazität von 800 Gästen vor. Das Vorhaben widerspricht den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen. In Anwendung der Sicherungsinstrumente des § 15 BauGB ist die Entscheidung über die Bauvoranfrage im März 2019 durch Verwaltungsakt zurückgestellt worden. 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 auf der Grundlage des § 14 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauGB erforderlich.

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Planinhalte des künftigen Bebauungsplans 2434 für den in § 17 Absatz 1 Satz 1 BauGB normierten Zeitraum von höchstens zwei Jahren und damit auch dazu, Vorhaben, die die Durchführung der Bebauungsplanung unmöglich machen oder wesentlich erschweren, zu verhindern. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag nach dem Inkrafttreten gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der ersten förmlichen Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Absatz 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

#### B. Besonderer Teil

Zu den einzelnen Bestimmungen des 169. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre:

##### Zu § 1

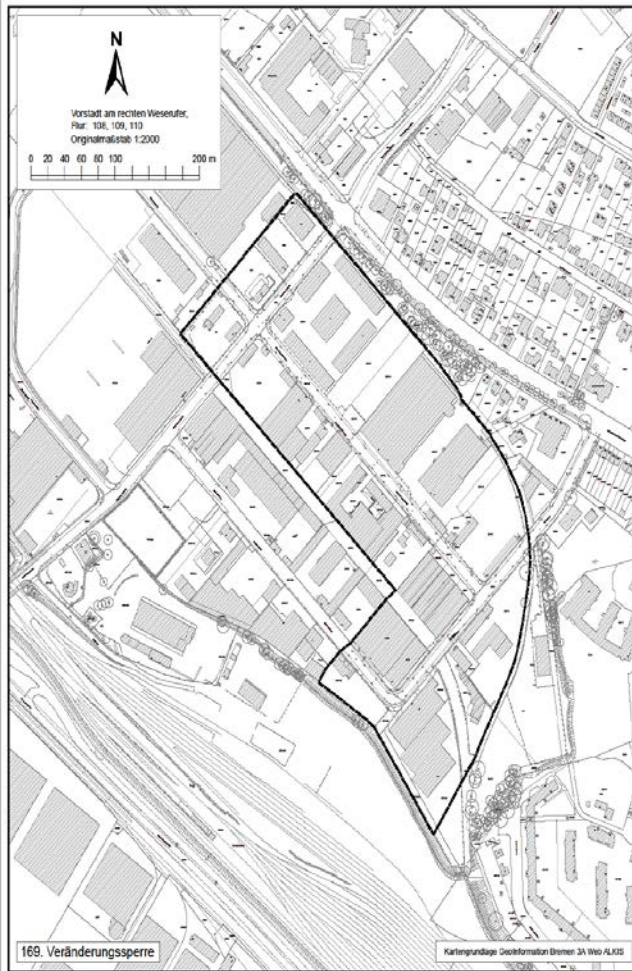
In § 1 ist der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre geregelt. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist es nur erforderlich, den Umgriff des Geltungsbereichs der Veränderungssperre flächenmäßig auf die unter A. genannte „Pufferzone“ zu beschränken. Der Geltungsbereich für das 169. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich. Der Übersichtsplan ist Teil dieses Ortsgesetzes.

##### Zu § 2

§ 2 normiert in Ausschöpfung der Ermächtigung des § 14 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BauGB die Inhalte der Veränderungssperre für die innerhalb des Planbereichs nach § 1 dieses Ortsgesetzentwurfs einbezogenen Grundstücke. Der nach § 14 BauGB notwendige Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 2434 wurde von der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 21. Februar 2019 gefasst und nach § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB am 28. Februar 2019 ortsüblich bekanntgemacht.

##### Zu § 3:

§ 3 dieses Ortsgesetzentwurfs regelt das Inkrafttreten des Ortsgesetzes.



**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

Übersichtsplan zum

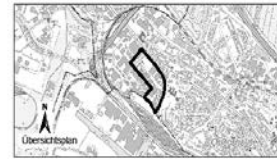
**169. Ortsgesetz**

über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für Grundstücke zwischen Oseleshauser Heerstraße, Pulverberg, Große Röhren und Riedemannstraße (beidseitig) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2434 in Bremen-Oseleshausen

(Bearbeitungsstand: 22.10.2019)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre



Für Entwurf und Aufstellung:  
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Bremen, .....

Im Auftrag: .....

Senatorin

Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom ..... zum 169. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Bremen, .....

Senatorin

Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom ..... zum 169. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.

Bremen, .....

Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..... Seite

Bearbeitet: Kotte  
Gezeichnet: Schüller 22.10.2019

**169. Ortsgesetz**  
Teil des Bebauungsplans

Verfahren: Hörsen

2434