

Mitteilung des Senats vom 16. März 2021

Vorkaufsortsgesetz „Reiherstraße/Reihersiedlung – Oslebshausen“

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den „Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Reiherstraße/Reihersiedlung – Oslebshausen“ mit der Bitte um Beschlussfassung noch in der März-Sitzung.

Es soll am Tage nach seiner Verkündung in Kraft treten.

Der Entwurf ist von der Senatorin für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft worden.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat dem Ortsgesetzesentwurf am 11. März 2021 zugestimmt.

Anlass des beigefügten Entwurfs eines Ortsgesetzes ist die Sicherung bestehender Planungsabsichten und weiterer städtebaulicher Maßnahmen im Bereich Reihersiedlung/Reiherstraße) in Bremen-Oslebshausen, die durch den kommunalen Grunderwerb erleichtert werden.

In Ausschöpfung der Ermächtigung in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch werden durch den in der Anlage beigefügten Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes nebst Begründung die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb in dem vorgenannten Bereich geschaffen, um die Bauleitplanung durch den möglichen kommunalen Grunderwerb zu sichern und zu erleichtern.

Die Stadtbürgerschaft wird um Beschlussfassung noch in der März-Sitzung gebeten.

Das Vorkaufsortsgesetz mit Begründung sowie ein Übersichtsplan sind als Anlage beigefügt.

Vorkaufsortsgesetz „Reiherstraße/Reihersiedlung – Oslebshausen“

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 S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Anwendungsbereich

Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet in Bremen-Oslebshausen zwischen den Straßen Reiherstraße und der Straße Reihersiedlung und umfasst die Gemarkung VR 108 Flur 108, Flurstücke 825/4 und 892. Das Gebiet ist in einem Lageplan im Maßstab 1: 2 000 in Anlage 1 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes. Eine Ausfertigung des Lageplans liegt bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau 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

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.

Begründung zum Vorkaufsortsgesetzes „Reiherstraße/Reihersiedlung – Oslebshausen“

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 Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. In Ausschöpfung dieser Ermächtigung werden durch diesen Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb im Bereich der Reiherstraße/Reihersiedlung geschaffen.

1. Planerische Ausgangslage

Die Reihersiedlung ist eine seit Jahrzehnten bestehende Siedlung. Die Fläche ist mit Schlichtbauten bebaut und circa 1,1 ha groß. Es handelt sich um eingeschossige Bauwerke, die nur einen geringen bautechnischen Standard aufweisen. Die Ausstattung und Bauweise ist nicht mehr zeitgemäß. Die Siedlung ist stark vernachlässigt und durch eine hohe Leerstandsquote geprägt. Von den 52 Wohneinheiten, die circa 40 m² groß sind, sind aktuell nur noch sieben bewohnt (Stand Februar 2021).

In dem zu entwickelnden Gebiet gilt der Bebauungsplan 805, der seit dem 14. April 1969 mit Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden ist. Festgesetzt ist für das Satzungsgebiet ein Mischgebiet. Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet eine Wohnbaufläche dar.

2. Beabsichtigte Planung

Die Stadtgemeinde Bremen verfolgt die nachfolgenden, wesentlichen städtebaulichen Ziele und weiteren Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung und Daseinsvorsorge für die Entwicklung der Fläche im Bereich Reihersiedlung/Reiherstraße in Oslebshausen: Ziel ist die Initiierung einer städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet zur Beseitigung heute vorhandener städtebaulicher Missstände mit dem Schwerpunkt auf Schaffung zeitgemäßen Wohnraums; dabei sollen

für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen, die ansonsten von Obdachlosigkeit bedroht wären, mindestens zehn Wohneinheiten langfristig bereitgestellt werden. Hierfür ist es notwendig, im Rahmen der Planungen ein Kontingent an Wohnungen oder Kleinsthäuser für den vorgenannten Nutzerkreis, der ansonsten am Wohnungsmarkt in Bremen nur eine sehr geringe Chance hätte, adäquaten Wohnraum zu finden, zur Verfügung zu stellen. Hiermit sollen auch möglichen Fehlentwicklungen in der Stadtentwicklung begegnet werden. Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan 805, der die Siedlung als Mischgebiet festsetzt. Es wird zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die angestrebte neue städtebauliche Entwicklungsplanung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts initiiert werden kann.

3. Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen durch Vorkaufsortsgesetz.

Zur Sicherung der vorgenannten Maßnahmen dient dieses Vorkaufsortsgesetz. Das kommunale Vorkaufsortsgesetz ist als rechtliche Grundlage erforderlich, um den Ankauf von innerhalb des Geltungsbereichs des Vorkaufsortsgesetzes liegenden Grundstücken durch die Stadtgemeinde zumindest zu ermöglichen und dadurch die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsplanung zu erleichtern. Im Umfang dieses für den Erlass des Vorkaufsortsgesetzes bestehenden Sicherungsbedürfnisses ist der Umgriff auf die von dem Vorkaufsortsgesetz umfassten Flächen von circa 1,1 ha damit geringer als der Geltungsbereich des Bebauungsplans 805. Das besondere Vorkaufrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB dient insoweit der Sicherung einer langfristig geordneten städtebaulichen Planung und Entwicklung.

B. Besonderer Teil

Zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfs eines Vorkaufsortsgesetzes „Reiherstraße/Reihersiedlung – Oslebshausen“:

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 abschließend aufgezählt. Der Lageplan der Anlage 1 im Maßstab von 1: 2 000 ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes.

Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet in Bremen-Oslebshausen zwischen den Straßen Reiherstraße und der Straße „Reihersiedlung“.

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 Vorkaufrecht an den in § 1 dieses Ortsgesetzes einbezogenen Flächen ein.

In § 2 Absatz 2 dieses Ortsgesetzes ist die für die Ausübung des Vorkaufrechts 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.

zu §1 des Vorkaufsortsgesetzes "Vorkaufsortsgesetz „Reiherstraße/
Reihersiedlung - Oslebshausen“"

Lageplan

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Abgrenzung des Ortsgesetzgebietes

Dieser Lageplan ist Bestandteil
des Vorkaufsortsgesetzes vom

Dieser Lageplan hat dem Senat bei seinem
Beschluss vom zum
Vorkaufsortsgesetz vorgelegen.

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

Dieser Lageplan hat der Stadtbürgerschaft
bei ihrem Beschluss vom zum
Vorkaufsortsgesetz vorgelegen.

Bremen, den

Bekanntmachung des Vorverkaufsortsgesetzes
gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs.
2 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt
Bremen vom Seite

Stand: 17.02.2021
gezeichnet: Schlüter

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

