

Mitteilung des Senats vom 31. August 2021

Vorkaufsortsgesetz „Alte Süßwarenfabrik“

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Alte Süßwarenfabrik“ mit der Bitte um Beschlussfassung in der September-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 15. Juli 2021 zugestimmt.

Anlass des beigefügten Entwurfs eines Ortsgesetzes ist die Sicherung bestehender Planungsabsichten und weiterer städtebaulicher Maßnahmen im Bereich Vahrer Straße/Ludwig-Roselius-Allee („Alte Süßwarenfabrik“) in Bremen-Hemelingen, 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 in der September-Sitzung gebeten.

Der Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Alte Süßwarenfabrik“ mit Begründung nebst Lageplan sind als Anlage beigefügt.

Vorkaufsortsgesetz „Alte Süßwarenfabrik“

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 (BremGBl. I Seite 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BremGBl. I Seite 1802) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1 Anwendungsbereich

Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet in Bremen, Hemelingen, im Ortsteil Sebaldsbrück zwischen Vahrer Straße, Ludwig-Roselius-Allee und Vahrer Feldweg sowie der Kleingartenanlage und umfasst die Gemarkung VR 212 Flur 212 Flurstücke 17/73, 22/3, 23/6, 24/5 und 27/22. 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 Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Alte Süßwarenfabrik“

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 Vahrer Straße/Ludwig-Roselius-Allee, Bereich der „Alten Süßwarenfabrik“ geschaffen.

1. Planerische Ausgangslage

Der Geltungsbereich des Vorkaufsortsgesetzes zwischen Ludwig-Roselius-Allee im Norden, der Vahrer Straße im Westen, gewerblichen Nutzungen (unter anderem Martinshof) im Osten sowie östlich und südlich anschließenden Kleingartengebieten liegt zentral im Bremer Osten, im Ortsteil Sebaldsbrück. Unmittelbar nördlich der Ludwig-Roselius-Allee grenzt das Rennbahngelände an, welches gemäß Volksentscheid zukünftig für „Erholung, Freizeit, Sport und Kultur“ genutzt werden soll. Die Fläche ist von großflächigen Einzelhandelsnutzungen und weiteren gewerblichen Nutzungen geprägt. Das Gebiet ist durch die vorhandenen Einzelhandelsobjekte, Nebenanlagen und Verkehrsflächen nahezu vollständig versiegelt, jedoch mit der vorhandenen, niedrigen, meist eingeschossigen Bebauung deutlich untergenutzt.

In dem zu entwickelnden Gebiet gilt der Bebauungsplan 523, der seit dem 1. März 1966 mit Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden ist. Nach geltendem Planungsrecht ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet Sonderbaufläche Einzelhandel (SO Einzelhandel) 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 Vahrer Straße, Ludwig Roselius-Allee: Ziel ist die Initiierung einer städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet zur Beseitigung heute vorhandener städtebaulicher Missstände mit dem Schwerpunkt, für den Standort eine urbane funktional durchmischte Nutzungsform als neue Orte der Produktiven Stadt zu schaffen, also eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe sowie sozialer Einrichtungen. Der Standort ist aufgrund seiner Lage bedeutend für die Stadtentwicklung. Durch eine Neuordnung der Nutzungen sowie eine Verdichtung soll sowohl die Attraktivität des Standortes als auch die Funktion als Impulsgeber für die angrenzenden Quartiere unterstützt und gefördert werden.

Zur Umsetzung dieser planerischen Zielsetzungen wird beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im maßgeblichen Bereich zu ändern und als gemischte Baufläche darzustellen. Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist eine sich aus dem fortgeschriebenen Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK) ergebende, notwendige Anpassung, da das ZNK seine Zielperspektive an diesem Standort geändert hat mit der Maßgabe, keine Einzelhandelsnutzung für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe vorzusehen. Der Standort soll vielmehr als ein Nahversorgungsstandort einen stärkeren, räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den umliegenden Wohngebieten haben und somit eine gute fußläufige Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für Teilbereiche von Sebaldsbrück und der Gartenstadt Vahr bieten. Zeitlich später steht dann die Änderung des geltenden Bebauungsplans 523 an. Dieser konkreten Bauleitplanänderung geht die Entwicklung insbesondere städtebaulicher Planungen und Nutzungskonzepte voraus.

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 7,5 ha damit geringer als der Geltungsbereich des Bebauungsplans 523. Das besondere Vorkaufsortsrecht 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 „Alte Süßwarenfabrik“:

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 verbindlicher Bestandteil dieses Ortsgesetzes.

Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen, Ortsteil Sebaldsbrück, zwischen Vahrer Straße, Ludwig-Roselius-Allee und Vahrer Feldweg sowie der Kleingartenanlage und umfasst die Gemarkung VR 212 Flur 212 Flurstücke 17/73, 22/3, 23/6, 24/5 und 27/22.

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. Anzeigepflichtige Grundstückskaufverträge sind solche, die nach Inkrafttreten des Vorkaufsortsgesetzes rechtswirksam abgeschlossen werden.

Zu § 3

§ 3 des Ortsgesetzes regelt das Inkrafttreten des Ortsgesetzes.

zu §1 des Vorkaufsortsgesetzes "Alte Süßwarenfabrik"

Lageplan

für ein Gebiet im Ortsteil Sebaldsbrück zwischen Vahrer Straße, Ludwig-Roselius-Allee und Vahrer Feldweg sowie der Kleingartenanlage
Gemarkung VR 212, Flur 212, Flurstücke 27/22, 17/73, 22/3, 23/6, 24/5

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

Stand: 02.07.2021
gezeichnet: Scharf

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

