

Mitteilung des Senats vom 12. Oktober 2021

Vorkaufsortsgesetz „Kleine Wolke“

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Kleine Wolke“ mit der Bitte um Beschlussfassung in der Oktober-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 30. September 2021 zugestimmt.

Anlass des beigefügten Entwurfs eines Ortsgesetzes ist die Sicherung bestehender Planungsabsichten und weiterer städtebaulicher Maßnahmen im Bereich südlich der Friedrich-Humbert-Straße, Fritz-Tecklenborg-Straße (beidseitig), Tauwerkstraße (beidseitig) und nördlich der Straße Grohner Gartenweg in Bremen-Vegesack, 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.

Der Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Kleine Wolke“ mit Begründung und Lageplan sind als Anlage beigefügt.

Vorkaufsortsgesetz „Kleine Wolke“

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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 2939) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Anwendungsbereich

Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet in Bremen-Vegesack, im Ortsteil Grohn südlich der Friedrich-Humbert-Straße und nördlich der Straße Grohner Gartenweg und umfasst die Fritz-Tecklenborg-Straße (beidseitig) sowie die Tauwerkstraße (beidseitig). Es umfasst die Gemarkung VR 181, Flur 181, Flurstücke 984/2, 67, 968, 1079/1, 1078, 1077, 1076, 1075, 1074/1, 1070, 1091/7 und 1091/65. Das Gebiet ist in einem Lageplan im Maßstab 1:1 000 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

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.

Anlage 1

Zu § 1 des Vorkaufsortgesetzes „Kleine
Wolke“

Lageplan

zu §1 des Vorkaufsortsgesetzes "Kleine Wolke"

Lageplan

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack südlich der Friedrich-Humbert-Straße, Fritz-Tecklenborg-Straße (beidseitig), Tauwerkstraße (beidseitig), nördlich Grohner Gartenweg Gemarkung VR 181, Flur 181, Flurstücke 984/2, 967, 968, 1079/1, 1078, 1077, 1076, 1075, 1074/1, 1070, 1091/7, 1091/65

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.

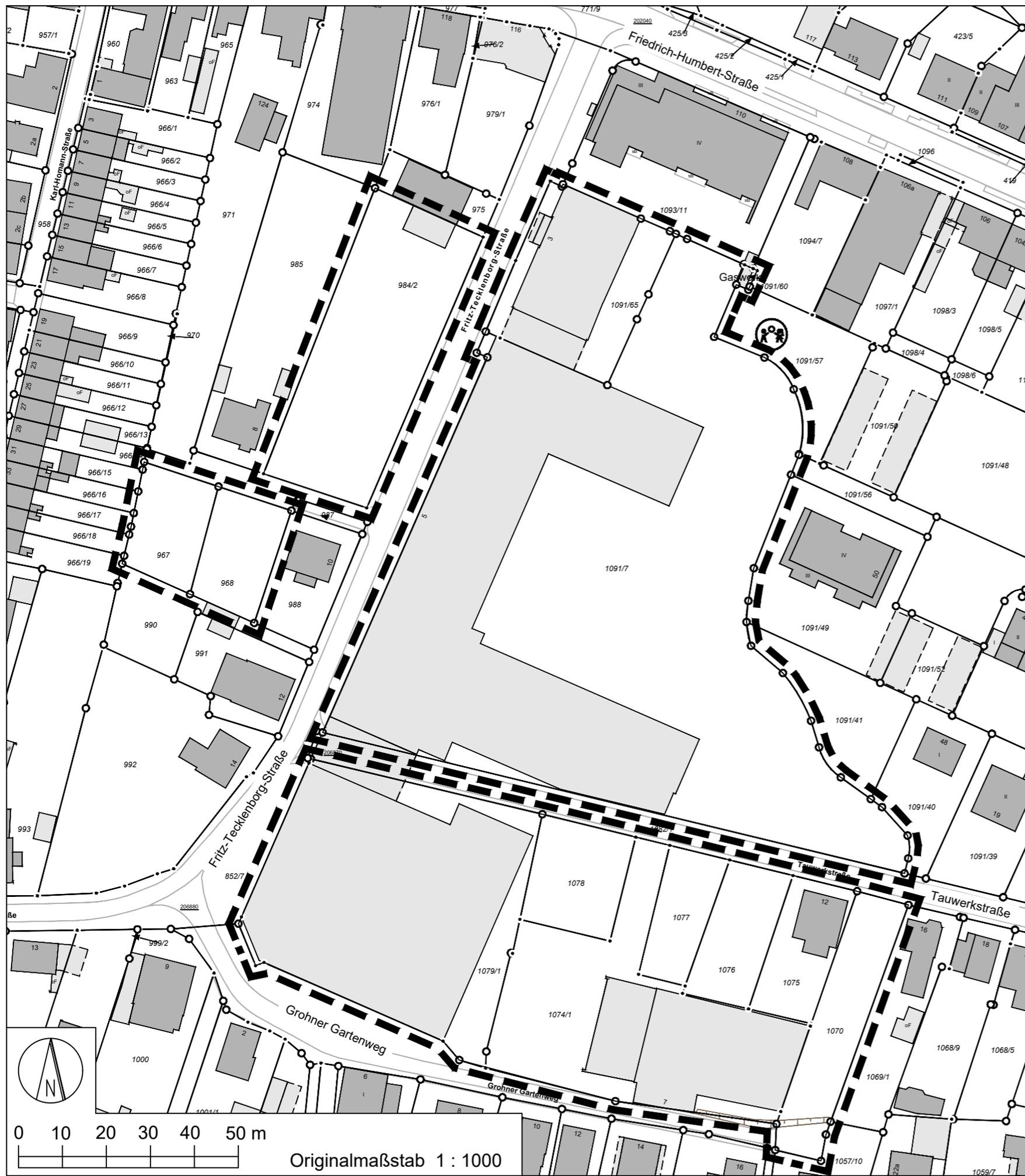
Bremen, den

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: 29.07.2021

Gezeichnet: Hartlage

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Bauamt Bremen- Nord



Begründung zum Vorkaufsortsgesetz „Kleine Wolke“

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 Vorkaufs-Ortsgesetzes die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb im Bereich südlich der Friedrich-Humbert-Straße, Fritz-Tecklenborg-Straße (beidseitig), Tauwerkstraße (beidseitig) und nördlich der Straße Grohner Gartenweg, Bereich „Kleine Wolke“ geschaffen.

1. Planerische Ausgangslage

Die vier Geltungsbereiche des Vorkaufsortsgesetzes befinden sich im Süden des Ortsteils Grohn und umfassen im Wesentlichen den Standort des Gewerbebetriebes der Firma „Kleine Wolke“ an der Fritz-Tecklenborg-Straße. Die Firma „Kleine Wolke“ beabsichtigt innerhalb von Bremen umzuziehen und strebt an, das Betriebsgelände an der Fritz-Tecklenborg-Straße zu veräußern. Das circa 2,1 ha große Areal ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Der im Bereich der Badezimmertextilien tätige Betrieb „Kleine Wolke“ ist als Kopfgebäude der ehemaligen Tauwerkfabrik bis heute erhalten geblieben. Im Jahre 2007 wurden die Fabrikgebäude der Tauwerkfabrik abgerissen. Östlich des Gewerbebetriebes, auf dem ehemaligem Tauwerkgelände, ist ein Neubaugebiet mit circa 100 Wohneinheiten entstanden. Ein vorgelagerter Lärmschutzwall entlang der Grundstücksgrenze, östlich des Gewerbebetriebes, trennt die Betriebsflächen zu dem Neubaugebiet. In der Friedrich-Humbert-Straße bestehen neben Wohnbebauung auch gewerbliche Nutzungen und Nahversorgungseinrichtungen. Der Standort der Firma „Kleine Wolke“ an der Fritz-Tecklenborg-Straße soll zukünftig weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen und Gewerbe bieten.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt das Plangebiet, östlich der Fritz-Tecklenborg-Straße als gemischte Bauflächen und westlich der Fritz-Tecklenborg-Straße, als Wohnbauflächen dar. Für das Plangebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt.

Die Stadtgemeinde Bremen verfolgt für den Standort das Ziel einer durchmischten Nutzungsform im Sinne der sogenannten produktiven Stadt, in dem neue Formen des Wohnens und Arbeitens umgesetzt und möglicherweise Bestandsgebäude genutzt werden können. Durch eine verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen und der Unterbringung von Handwerks-, Kleingewerbe- sowie Dienstleistungsbetrieben, sozialen, kulturellen und auch anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, kann ein vitales Stadtquartier entstehen. Bei einer ausschließlichen Wohnnutzung wäre die angestrebte Zielsetzung nicht möglich. Durch eine Neuordnung soll die Attraktivität des Standortes als auch die Funktion als Impulsgeber für angrenzende Quartiere unterstützt und gefördert werden. Zur Umsetzung dieser planerischen Zielsetzung wird beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit der Zielperspektive, nicht ausschließlich Wohnungsbau für diesen Standort vorzusehen. Der Standort soll als modernes Stadtquartier, gewerbliche Nutzungen und Wohnen im Rahmen eines Mischgebietes anbieten. Im Weiteren soll das Quartier mit einer ökologischen Aufwertung des Areals einhergehen. Durch die gemischten Nutzungsformen, eine Vernetzung des Quartiers mit dem Umfeld sowie die Weiterentwicklung und Erhaltung von Grünstrukturen soll ein attraktives Stadtquartier geschaffen werden.

2. 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. Das besondere Vorkaufsrecht 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 „Kleine Wolke“:

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 1:1 000 ist verbindlicher Bestandteil dieses Ortsgesetzes. Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet in Bremen-Vegesack, im Ortsteil Grohn im Bereich südlich der Friedrich-Humbert-Straße, Fritz-Tecklenborg-Straße (beidseitig), Tauwerkstraße (beidseitig) und nördlich der Straße Grohner Gartenweg und umfasst die Gemarkung VR 181, Flur 181, Flurstücke 984/2, 67, 968, 1079/1, 1078, 1077, 1076, 1075, 1074/1, 1070, 1091/7 und 1091/65.

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.