

Mitteilung des Senats vom 23. November 2021

172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2535 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2535 ist es erforderlich, das 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch 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 2535 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen zu beschließen.

172. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2535 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen

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 S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz

§ 1

Planbereich

Zur Sicherung der Planung wird für die im Übersichtsplan vom 28. Juni 2021 dargestellten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2535 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 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, die 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.

Begründung zum Entwurf eines 172. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2535 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen

A. Allgemeiner Teil

Für das Grundstück Kattenturmer Heerstraße 7 (Gemarkung VL, Flur 41, Flurstücke 74/10, 81/2, 74/9) wurde im Oktober 2020 eine Bauvoranfrage zur Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gestellt. Ein Investor beabsichtigt einen Teil des Bestandsgebäudes, in welchem sich derzeit ein Fitnessstudio und ein Schuhmarkt befinden, in einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1 450 m² umzunutzen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 2535. Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in ihrer Sitzung vom 12. Januar 2021 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 2535 gefasst. Mit dem Bebauungsplan soll das Plangebiet als Gewerbestandort und Standort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gesichert und weiterentwickelt werden.

Der künftige Planbereich umfasst rund 19 000 m². Das Plangebiet wird von den großen Verkehrsstrassen Neuenlander Straße und Kattenturmer Heerstraße begrenzt und ist durch diese Verkehrsachsen sowie den westlich angrenzenden Flughafen deutlich vom übrigen Stadtgefüge separiert. Die Nutzung im Plangebiet des Bebauungsplans 2535 entspricht bereits überwiegend der Zielsetzung. Es ist mit einem größeren zusammenhängenden Gewerbegebäude im Norden des Geltungsbereiches sowie mit zwei kleineren Gewerbegebäuden im südlichen Teil bebaut. Die bestehenden Gewerbebetriebe sind verschiedene nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (Fliesenverkauf, Möbelverkauf), ein Fitnessstudio sowie zwei Betriebe des Kfz-Gewerbes (Autohandel und Service). Lediglich ein Schuhmarkt widerspricht mit seinem zentrenrelevanten Sortiment den Zielen des Bebauungsplans. Aufgrund der prominenten Lage an der Kattenturmer Heerstraße, einer wichtigen Ein- und Ausfallstraße Bremens, sind die Gewerbeflächen im Plangebiet durch die Ansiedlung weiterer konkurrierender Nutzungen bedroht.

Wegen des begrenzten Flächenangebots herrscht eine hohe Nutzungskonkurrenz im städtischen Raum vor. Besonders Flächen für kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) des produzierenden Gewerbes und des Handwerks sind auch in Bremen einem hohen Verdrängungsdruck ausgesetzt. Sie werden häufig zugunsten von derzeit „lukrativeren Nutzungen“ wie Wohnen und zentrenrelevantem Einzelhandel aufgegeben und es steht gemäß Gewerbeentwicklungsprogramm 2020 (GEP 2020) nur ein sehr eingeschränktes Flächenangebot für Neuansiedlungen zur Verfügung, sodass diese Unternehmen aus dem städtischen Raum verdrängt werden. Gerade KMUs sind jedoch stark auf einzelne Stadtteile orientiert und können meist aufgrund gewachsener Kundenbeziehungen nicht in andere Stadtteile oder ins Umland ausweichen. Vor dem Hintergrund des Leitbildes einer funktional gemischten Stadt der kurzen Wege ist es ein stadtentwicklungspolitisches Ziel, verbraucherorientierten Produktions-, Fertigungs- und Handwerksbetrieben möglichst dort Flächen zu sichern und weiterzuentwickeln, wo eine räumliche Nähe zu Wohnstandortschwerpunkten besteht. So werden ebenfalls ortsnahe Arbeitsplätze gesichert. Mit dem in der

Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 2535 soll eine solche Fläche für stadtteilbezogene Unternehmen in Obervieland angeboten und durch die vorliegende Veränderungssperre gesichert werden.

Darüber hinaus sollen auch Flächen für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gesichert werden, um eine wohnortnahe Versorgung mit diesen Waren zu gewährleisten. Durch eine im Entwurf des Bebauungsplans 2535 enthaltene sogenannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Absatz 10 BauNVO, die erweiterten Bestandsschutz ermöglicht, können sich zentrenrelevante Einzelhandelsstrukturen am Standort zwar im Bestand weiterentwickeln, bei Geschäftsaufgabe stehen diese Flächen jedoch ausschließlich Gewerbebetrieben und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung, da eine Neuansiedlung den Ansiedlungsregeln der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes 2020 (ZNK-Fortschreibung 2020) entgegenstehen würde. Die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe wird demnach im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die ZNK-Fortschreibung 2020 ist als von der Bremischen Bürgerschaft am 23. Februar 2021 beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept nach Maßgabe des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2535 zu berücksichtigen. Das Konzept enthält städtebauliche Zielvorstellungen und spricht Empfehlungen aus, die in die planerische Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB einfließen.

Nach den Inhalten des Konzepts sollen zur Erhaltung und Stärkung der Zentren (zentrale Versorgungsbereiche: Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) und zur Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Versorgung in den Wohnsiedlungsbereichen zulässig sein. Das Plangebiet liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und erfüllt nicht die Kriterien für einen solitären Nahversorgungsstandort, da es sich nicht um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind gemäß ZNK-Fortschreibung 2020 das Stadtteilzentrum Neustadt (circa 2,5 km m Luftlinie nordwestlich), das Nahversorgungszentrum Gottfried-Menken-Straße (circa 1,8 km Luftlinie nordwestlich) sowie das Nahversorgungszentrum Kattenturm (circa 1,5 km Luftlinie südöstlich). Die nächstgelegenen Nahversorgungsstandorte sind ein Lebensmitteldiscounter an der Kornstraße 305 (circa 860 m nordwestlich) sowie ein Lebensmittelsupermarkt an der Kattenturmer Heerstraße 140 (circa 700 m südlich). Darüber hinaus soll an der Habenhauser Landstraße im Bereich der Gartenstadt Werdersee (circa 1 200 m Luftlinie nordöstlich) ein isolierter Nahversorgungsstandort zur Versorgung des neuen Wohngebietes und der Deckung einer räumlichen Versorgungslücke entwickelt werden. Lebensmittelanbieter in nicht integrierter Lage befinden sich darüber hinaus am Arsterdamm 94 und Arsterdamm 132 (1 000 und 1 600 m Luftlinie östlich) sowie am Sonderstandort Habenhausen in Form eines SB-Warenhauses und eines Lebensmitteldiscounters. Mit einer Zentralität von 115 Prozent im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Obervieland (119 Prozent im Stadtteil Neustadt) (siehe ZNK-Fortschreibung 2020, Anlage 1 Seiten 61 und 57) wird deutlich, dass es quantitativ kein zusätzliches Ansiedlungspotential im Nahbereich des Plangebietes gibt. Die vorhandene Kaufkraft wird bereits jetzt vollständig abgeschöpft. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet würde durch standortbezogenen Verdrängungswettbewerb die Gebietsversorgung und die Entwicklungsfähigkeit der Zentren beeinträchtigen.

Das angefragte Vorhaben widerspricht demnach den Zielen des künftigen Bebauungsplans 2535 sowie den Ansiedlungsregeln des ZNK-Fortschreibung 2020.

In Anwendung des Sicherungsinstruments des § 15 BauGB erfolgte eine Zurückstellung der Bauvoranfrage durch Verwaltungsakt im Februar 2021. 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 2535 über den Zeitraum von zwei Jahren (ab Zurückstellung) und damit auch dazu, Vorhaben, die die Durchführung der Bebauungsplanung unmöglich machen oder wesentlich erschweren, zu verhindern.

B. Besonderer Teil

Zu den einzelnen Bestimmungen der 172. Veränderungssperre:

Zu § 1

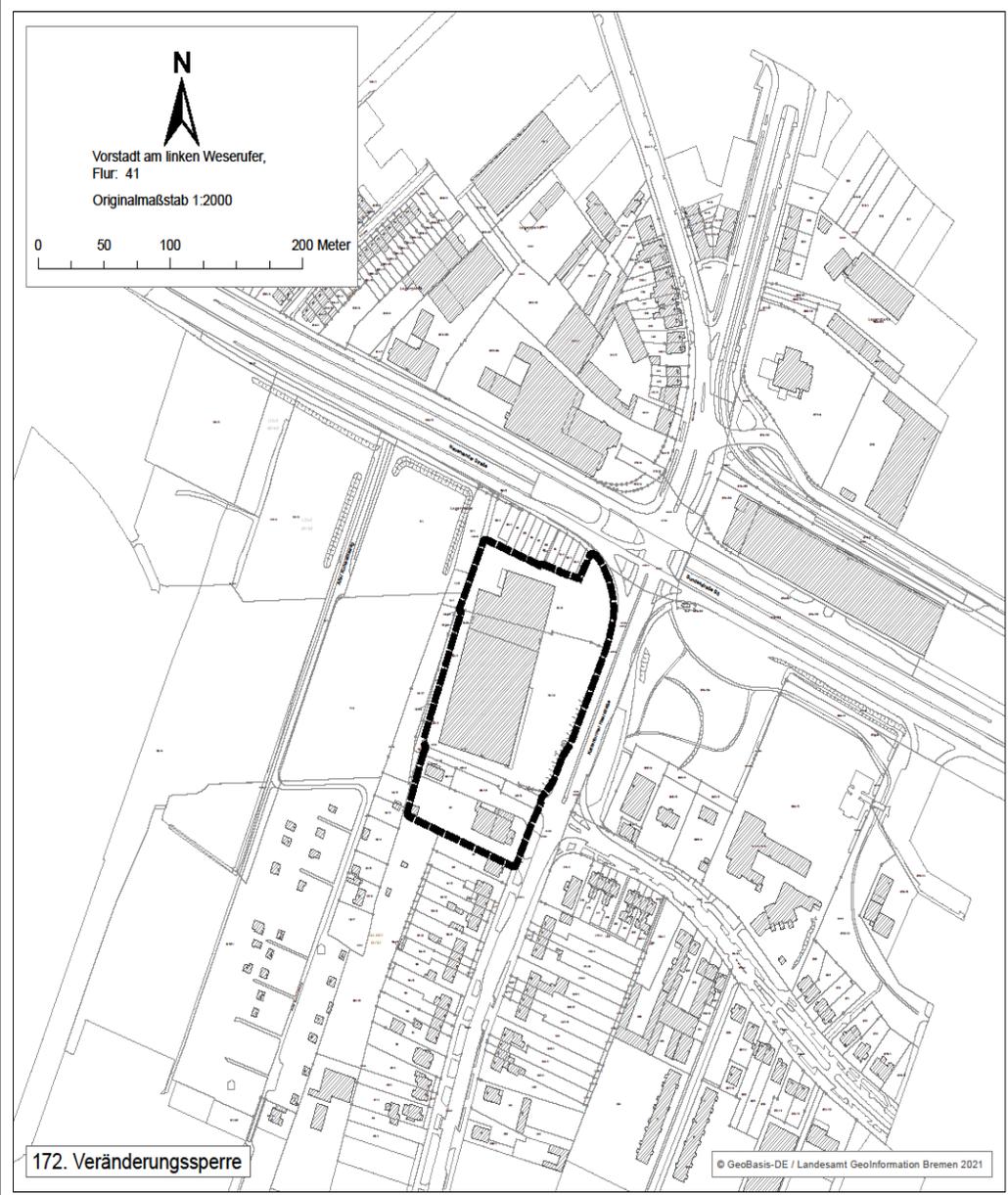
In § 1 ist der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre geregelt. Aufgrund der Lage an der Kattenturmer Heerstraße, einer wichtigen Ein- und Ausfallstraße Bremens, sind die Planungsziele im gesamten Plangebiet durch die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel bedroht. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst daher den gesamten Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 2535. Der Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich. Der Übersichtsplan ist Teil dieses Ortsgesetzes.

Zu § 2

§ 2 regelt für die innerhalb des Planbereichs nach § 1 dieses Ortsgesetzes einbezogenen Grundstücke die nach § 14 Absatz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs vorgegebenen Inhalte der Veränderungssperre. Der nach § 14 BauGB notwendige Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 2535 wurde von der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung am 12. Januar 2021 gefasst.

Zu § 3:

§ 3 dieses Ortsgesetzesentwurfs regelt das Inkrafttreten des Ortsgesetzes.



FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

172. Ortsgesetz

über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2535 für ein Gebiet in Bremen - Obervieland, Ortsteil: Kattentum zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Landstraße und dem Flughafen Bremen

(Bearbeitungsstand: 28.06.2021)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre



 Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Bremen,
Im Auftrag
Senatsrat

 Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom zum 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.
Bremen,
.....
Senatorin

 Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom zum 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.
Bremen,
.....
Direktor bei der
Bremischen Bürgerschaft

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

Bearbeitet: Mollée
Gezeichnet: Schlüter 28.06.2021

172. Ortsgesetz
Teil des Bebauungsplans

Verfahren: Holstein 2535