

Mitteilung des Senats

Vorkaufsortsgesetz „Ortsmitte Huchting

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 14. März 2023**

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den „Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Ortsmitte Huchting“ 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 Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (Stadt) hat dem Ortsgesetzesentwurf am 09. März 2023 zugestimmt.

Anlass des beigefügten Entwurfs eines Vorkaufsortsgesetzes ist die Sicherung von mit Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 2539 bereits förmlich konkretisierter Planungsabsichten im Areal Ortsmitte Huchting, die durch den kommunalen Grunderwerb erleichtert werden.

In Ausschöpfung der Ermächtigung in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch werden durch den in der Anlage beigefügten Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes nebst Lageplan und 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.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft beschließt den Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes Ortsmitte Huchting.

Anlage(n):

1. top 2_ANLAGE_Text mit Lageplan + Begründung_VorkaufOG_Ortsmitte Huchting

Vorkaufsortsgesetz „Ortsmitte Huchting“

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 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet in Bremen Huchting zwischen den Straßen Kirchhuchtinger Landstraße, Werner-Lampe-Straße, Alter Dorfweg und An der Hühpost der Gemarkung VL 62, Flur 62. Der Geltungsbereich gliedert sich in fünf Teilgeltungsbereiche der Nummern 1 bis 5, die in einem Lageplan im Maßstab 1:1 000 in der Anlage 1 dargestellt sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes. Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst die Flurstücke 107/4 (teilweise) und 108/3 (teilweise) mit einem Flächenumgriff von 284,6 m². Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst die Flurstücke 113 (teilweise) und 114 (teilweise) mit einem Flächenumgriff von 229,6 m². Der Teilgeltungsbereich 3 umfasst die Flurstücke 118 (teilweise), 119 (teilweise) und 120/1 (teilweise) mit einem Flächenumgriff von 608,2 m². Der Teilgeltungsbereich 4 umfasst das Flurstück 83/15 mit einem Flächenumgriff von 44,8 m². Der Teilgeltungsbereich 5 umfasst die Flurstücke 83/13, 135/5, 135/6, 136/1, 137/5 und 138/7 mit einem Flächenumgriff von 2 785,5 m².

(2) Eine Ausfertigung des Lageplans nach Absatz 1 liegt bei der Senatorin oder dem Senator für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zur kostenfreien Einsichtnahme aus.

§ 2

Vorkaufsrecht

(1) Der Stadtgemeinde Bremen steht für die in § 1 Absatz 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 ab Inkrafttreten des Vorkaufsortsgesetzes erfolgten 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.

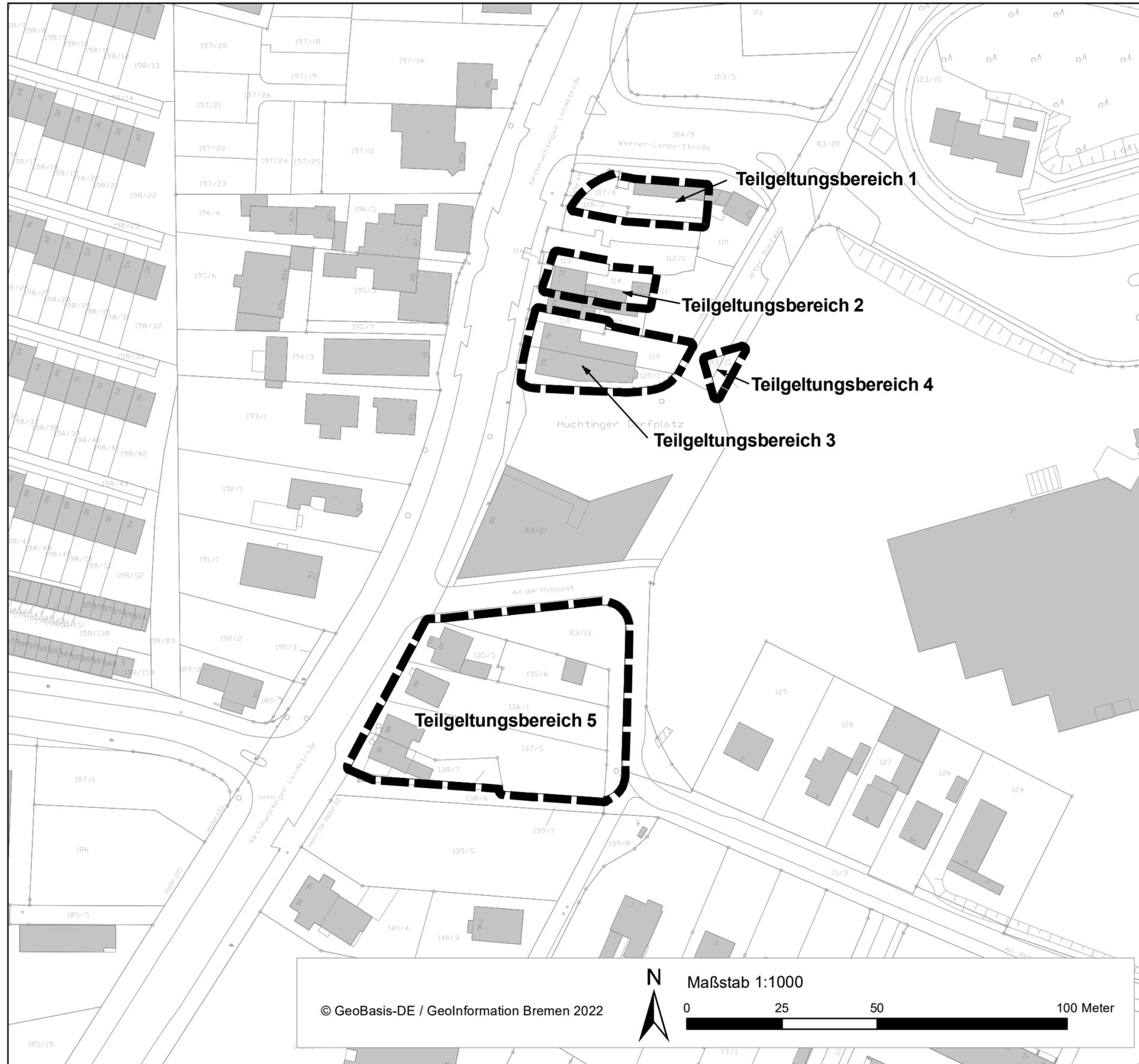
Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

zu § 1 des Vorkaufsortsgesetzes "Ortsmitte Huchting"

Lageplan

für ein Gebiet in Bremen – Huchting
zwischen Kirchhuchtinger Landstraße, Werner-Lampe-Straße,
An der Hühpost und Roland Center



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 Absatz 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs.
2 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt
Bremen vom Seite

Stand: 17.01.2023
gezeichnet: Schlüter

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

© GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2022



Maßstab 1:1000

0 25 50 100 Meter

Begründung

zum Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Ortsmitte Huchting“

A. Allgemeiner Teil

Das Baugesetzbuch ermächtigt in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 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 Ortsmitte Huchting geschaffen.

1. Planerische Ausgangslage

Die Planungsansätze zu dem neuen Stadtteilzentrum mit einem öffentlichen Platz unterlagen in den vergangenen Jahren insbesondere aufgrund der Planungen zur Verlängerung Straßenbahnlinien 1 und 8 zahlreicher Überarbeitungen. Der für das Areal 1999 rechtverbindlich gewordene Bebauungsplan 2093 umfasst die Grundstücke des Einkaufszentrums Roland-Centers sowie große Bereiche entlang der Kirchhuchtinger Landstraße (KHL). Im zentralen straßennahen Bereich entlang der KHL wurden Mischgebiete und für das Roland-Center ein Sondergebiet festgesetzt. Der anvisierte Stadtplatzbereich wurde als öffentliche Verkehrsfläche sowie als Mischgebiet festgesetzt. Obgleich die Stadt auf der Grundlage des Bebauungsplanes einzelne Flächen und Gebäuden erworben hat, konnten mit Ausnahme des auf dieser planungsrechtlichen Grundlage errichteten, dreigeschossigen Ärztehauses „Center Point“ die Planungsziele zur Entwicklung eines neuen Stadtplatzes bis heute nicht realisiert werden. Ein wesentlicher Hintergrund dafür war der langwierige Planungsprozess zur Linienführung der Straßenbahn. Gleichwohl hat das jahrelange Vorhalten von Flächen für die Straßenbahnverlängerung Brachen sowie Restflächen entstehen lassen, die sich negativ auf die Ausnutzung und Gestaltung der angrenzenden Grundstücke auswirkten. Das negative Erscheinungsbild des ca. 1,3 ha großen Entwicklungsbereichs zwischen der KHL und dem Rolandcenter wird durch teilweise leerstehende und teilweise vernachlässigte Gebäude erzeugt. Gebäude, die sich im städtischen Eigentum befanden und Vandalismusschäden zeigten, wurden größtenteils bereits abgerissen. Hierdurch weist das städtebauliche Gefüge insbesondere östlich der KHL räumliche Brüche und mangelnde Klarheit in der Orientierung der öffentlichen Räume auf. Der vorhandene Freiraum vor dem Center-Point-Gebäude weist zudem keine hohe Aufenthaltsqualität auf. Hinzu kommt, dass gerade im Bereich des geplanten Stadtteilzentrums einzelne Bauwerke bestehen, die nur einen geringen bautechnischen Standard. Die hier vorhandenen Gebäude werden als Kfz-Handel (Teilgeltungsbereich 1), Handel mit Stahlprodukten (Teilgeltungsbereich 2), Markisen-Handel (Teilgeltungsbereich 3) sowie überwiegend zum Wohnen (Teilgeltungsbereich 5) genutzt. Der Teilgeltungsbereich 4 ist nicht bebaut und wird als private Verkehrsfläche genutzt.

Der am 17.02.2015 verabschiedete Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Als überlagernde „Sonstige Darstellung“ sind im Plangebiet der „Zentralen Versorgungsbereiche“ von Huchting, die verlängerte Trasse der Straßenbahnlinie 1 und 8 sowie eine „Grünverbindung“ in Verlängerung des Willakedamms zu nennen.

2. Geplante Städtebauliche Maßnahme

Die Stadtgemeinde Bremen verfolgt im räumlichen Umgriff der Ortsmitte Huchting die nachfolgenden, wesentlichen städtebaulichen Ziele. Ihre Planungsabsichten sind mit dem Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 2539 der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (Stadt) vom 03.11.2022 bereits förmlich konkretisiert. Ziel des in der Planaufstellung befindlichen Bebauungsplans 2539 ist es, im Bereich zwischen Werner-Lampe-Straße, Alter Dorfweg, An der Höhpost und Kirchhuchtinger Landstraße (KHL) ein Stadtteilzentrum mit einem öffentlichen Platz zu entwickeln.

Mit der abschließenden Festlegung der Trassenführung der Straßenbahnlinien 1 und 8 im fachbehördlichen Planfeststellungsbeschluss war es städtebaulich erforderlich, die ursprünglichen Planungsvorstellungen zu überdenken und im Kernbereich zwischen Kirchhuchtinger Landstraße (KHL) und dem Roland-Center Planungsziele gerade hinsichtlich einer Platzgestaltung neu zu formulieren. Als Grundlage für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 2539 wurde in einem sogenannten Workshopverfahren ein städtebauliches Konzept entwickelt. Ein wesentlicher Aspekt bei der städtebaulichen Neustrukturierung der neuen Huchtinger Mitte stellt die Aufwertung des öffentlichen Freiraums dar. Weitestgehend frei von parkendem und fahrendem Kfz-Verkehr soll hier Platz für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Huchtinger:innen aller Altersgruppen bereit gestellt werden. Neben einer Tribüne, die auch für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden kann, sollen bei der Platzgestaltung Kinderspielmöglichkeiten, Treffpunkte für Jugendliche und Ältere sowie Bereiche für die Außengastronomie eingeplant werden. Wobei ein besonderer Focus auf Raum für nichtkommerzielle Aktivitäten gelegt wird.

Da das neue Stadtteilzentrum weitestgehend autofrei gestaltet werden soll, ist geplant, die erforderlichen Stellplätze in den Randbereichen des Kernbereiches unterzubringen. Neben der noch zu prüfenden Option, einen Teil der Stellplätze auf dem Rolandcenter-Areal unterzubringen, ist geplant, südlich des Kernbereiches Stellplatzflächen konzentriert anzuordnen.

Hiermit sollen auch möglichen Fehlentwicklungen in der Stadtentwicklung begegnet werden. Die angestrebte neue städtebauliche Entwicklungsplanung kann nur durch die Schaffung neuen Planungsrechts umgesetzt werden.

3. Sicherung der städtebaulichen Maßnahme durch Vorkaufsortsgesetz.

Zur Sicherung des in der Planaufstellung befindlichen Bebauungsplans 2539 als Städtebauliche Maßnahme im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient dieses Vorkaufsortsgesetz. Die Schaffung eines kommunalen Vorkaufsortsgesetzes 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 des Bebauungsplans zu erleichtern. Der Geltungsbereich des Vorkaufsortsgesetzes

gliedert sich in fünf Teilgeltungsbereiche. Mit Blick auf § 26 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden die von dem Vorkaufsortsgesetz umgriffenen auch tatsächlich gegenwärtig nicht entsprechend den Zielen und Zwecken des in der Planaufstellung befindlichen Bebauungsplans 2539 genutzt. Im Umfang dieses für den Erlass des Vorkaufsortsgesetzes bestehenden Sicherungsbedürfnisses ist der Umgriff auf die von dem Vorkaufsortsgesetz umfassten Flächen von ca. 3.953 m² damit erheblich geringer als der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2539. Die vom fachbehördlichen Planfeststellungsbeschluss betroffenen Teile der Flurstücke sind von dem vorgenannten Flächenumgriff ausgenommen. Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient insoweit der Sicherung einer langfristig geordneten städtebaulichen Planung und Entwicklung des Areals der Ortsmitte in Huchting.

B. Besonderer Teil

Zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfs eines Vorkaufsortsgesetzes „Ortsmitte Huchting“:

Zu § 1:

In § 1 Absatz 1 des Ortsgesetzes ist der räumliche Geltungsbereich für ein Gebiet in Bremen Huchting zwischen den Straßen Kirchhuchtinger Landstraße, Werner-Lampe-Straße, Alter Dorfweg und An der Höhpost der Gemarkung VL 62, Flur 62, geregelt, der fünf Teilgeltungsbereiche umfasst. Vom möglichen gemeindlichen Grunderwerb umfasst sind die in § 1 Absatz 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.

Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst die Flurstücke 107/4 (teilweise) und 108/3 (teilweise) mit einem Flächenumgriff von 284,6 m². Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst die Flurstücke 113 (teilweise) und 114 (teilweise) mit einem Flächenumgriff von 229,6 m². Der Teilgeltungsbereich 3 umfasst die Flurstücke 118 (teilweise), 119 (teilweise) und 120/1 (teilweise) mit einem Flächenumgriff von 608,2 m². Der Teilgeltungsbereich 4 umfasst das Flurstück 83/15 mit einem Flächenumgriff von 44,8 m². Der Teilgeltungsbereich 5 umfasst die Flurstücke 83/13, 135/5, 135/6, 136/1, 137/5 und 138/7 mit einem Flächenumgriff von 2.785,5 m². Im Teilgeltungsbereich 5 sind die Flurstücke nicht nur teilweise, sondern vollumfänglich vom Vorkaufsortsgesetz umgriffen.

Absatz 2 regelt die Möglichkeit der kostenfreien Einsichtnahme bei der Senatorin oder dem Senator für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau.

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 Absatz 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 Absatz 1 in den Geltungsbereich des Ortsgesetzes einbezogen sind. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf Grundstückskaufverträge, die zeitlich nach Inkrafttreten des Vorkaufsortsgesetzes wirksam abgeschlossen werden.

Zu § 3:

§ 3 des Ortsgesetzes regelt das Inkrafttreten des Ortsgesetzes.