

**Mitteilung des Senats vom 6. Dezember 2011**

**159. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1)**

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 6. Dezember 2011**

**159. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch  
für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße  
105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1)**

Der Senat überreicht der Bremischen Stadtbürgerschaft den Entwurf des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1) mit der Bitte um Beschlussfassung in der Sitzung im Dezember 2011.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 ist es erforderlich, das 159. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1) zu beschließen.

Der Entwurf des Ortsgesetzes sowie die Begründung zum Ortsgesetz werden hier vorgelegt.

Die Notwendigkeit der Veränderungssperre sowie die Neuplanung, die damit geschützt werden soll, werden zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie dem Beirat Blumenthal kontrovers gesehen. Die Angelegenheit war mehrfach Gegenstand der Beschlussfassung des Beirats Blumenthal und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S). Die Deputation hat sich zuletzt mit Beschluss vom 13.10.2011 nach vorheriger Anhörung des Beirats der Sichtweise der Verwaltung angeschlossen.

Inhaltlich handelt es sich um einen Konflikt zwischen Ortspolitik und einer gesamtstädtischen Betrachtung. Die Ortspolitik sieht das Einzelhandelsprojekt positiv, weil es der Wiedernutzung einer städtebaulichen Brache dient. Aus gesamtstädtischer Sichtweise verbietet sich das Vorhaben demgegenüber, weil es nicht mit dem von der Bürgerschaft beschlossenen Zentrumskonzept in Einklang steht.

Die Deputation für Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) hat dem Entwurf des 159. Ortsgesetzes am 13.10.2011 zugestimmt. Dieser Beschluss wurde von der Deputation nach Anhörung des Beirats am 24.11.2011 nochmals bestätigt.

## **159. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1)**

---

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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz

### **§ 1 Planbereich**

Zur Sicherung der Planung wird für den im Übersichtsplan vom 16. August 2011 dargestellten Planbereich für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1) in Bremen - Blumenthal eine Veränderungssperre festgesetzt.

### **§ 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 und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Absatz 2 des Baugesetzbuches erteilt werden.

### **§ 3 Übersichtsplan**

Eine Ausfertigung des Übersichtsplanes liegt in der Plankammer des Bauamtes Bremen-Nord zu jedermanns Einsicht aus.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bremen,

Der Senat

## **Begründung**

### **159. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1)**

Für das Grundstück Lüssumer Straße 105 ist ein Antrag auf Vorbescheid über eine Nutzung des Grundstücks als Standort für Lebensmitteleinzelhandel und Fachmärkte im Umfang von ca. 1800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gestellt worden.

Die Entscheidung über diesen Antrag wurde mit Bescheid vom 05.08.2011 gemäß § 15 Baugesetzbuch für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt. Die angefragte Nutzung müsste nach den Festsetzungen des in diesem Bereich geltenden Bebauungsplan 922, bekannt gemacht am 03.10.1975, auf der Grundlage der Bestimmungen über Mischgebiete in der Baunutzungsverordnung von 1968 zugelassen werden; nach diesem alten Recht wären alle Einzelhandelsvorhaben zulässig, die keine negativen Auswirkungen auf die Region, d.h. über die Gemeindegrenzen hinaus haben.

Diese weitgehende, generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb von Mischgebieten hat zu vielfältigen zentrumsschädigenden Auswirkungen geführt, und ist daher heute städtebaulich und strukturpolitisch nicht mehr angemessen. Das findet seinen Niederschlag u.a. in den nachfolgenden Novellierungen der BauNVO, und u.a. darauf baut auch das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen vom Oktober 2009 auf. Hierin sind Stadtteil- und Nahversorgungsbereiche (hier: Nahversorgungszentrum Lüssum) gutachterlich identifiziert worden, in denen zentrenrelevante Einzelhandelsangebote Platz finden sollen, und die umgekehrt ein Ausschlusskriterium für solche Angebote auf außerhalb liegenden Flächen darstellen. Das Grundstück Lüssumer Straße 105 liegt außerhalb des abgegrenzten Bereiches für ein perspektivisches Nahversorgungszentrum.

Die Abgrenzungen der jeweiligen Zentren sind gutachterlich fundiert, behördenintern abgestimmt, von der Öffentlichkeit im wesentlichen zustimmend aufgenommen und politisch beschlossen worden. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept stellt so als Entwicklungsplanung der Stadtgemeinde eine verbindliche Richtschnur für die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben dar; gegebenenfalls ist der Bebauungsplan an dessen Vorgaben anzupassen. Bei der beabsichtigten Größenordnung der Einzelhandelsbetriebe kann vermutet werden, dass negative Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Lüssum entstehen; insbesondere im Hinblick auf dessen Stabilisierung und Entwicklungsperspektive.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 17.02.2011 u.a. für den Bereich, in dem sich das Vorhaben befindet, die Änderung des Bebauungsplanes 922 mit dem Ziel beschlossen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an das Zentren- und Nahversorgungskonzept anzupassen (Planaufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 922).

Es ist nicht zu erwarten, dass innerhalb des Zeitraumes der Zurückstellung die Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 zu erreichen ist. Daher ist es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen.

# 159. Ortsgesetz

über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Straße 105 (Flurstück 421/16, VR Flur 148/1)

Dieser Plan ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürger - schaft zur Einsichtnahme ausliegt.



0 10 20 30 40 50 100m



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre