

Mitteilung des Senats vom 29. September 2015

164. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting

(Bearbeitungsstand: 28. Juli 2015)

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 2474 ist es erforderlich, das 164. 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 das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting (164. Ortsgesetz) (Bearbeitungsstand: 28. Juli 2015) zu beschließen.

164. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting

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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Planbereich

Zur Sicherung der Planung wird für das im Übersichtsplan vom 28. Juli 2015 dargestellte Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) 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 oder baulichen Anlagen, deren Veränderungen 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

Übersichtsplan

Eine Ausfertigung des Übersichtsplanes liegt beim Planservice des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zu jedermanns Einsicht aus.

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung zum 164. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 96/4 (Kirchhuchtinger Landstraße 42) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting

Für das Grundstück Kirchhuchtinger Landstraße 42 liegt eine Bauvoranfrage vor. Ein Investor beabsichtigt, die alte Hofstelle im Zentrum von Kichhuchting mit zwei zweigeschossigen Wohngebäuden und einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus zu bebauen. Alle Häuser sollen mit einem zusätzlichem Staffel- bzw. Dachgeschoss ausgebaut werden. Für das Vorhaben wurden die alten Hofgebäude bereits abgerissen. An den Grundstücksrändern befindet sich ein üppiger Gehölzbestand. Besonders hervorzuheben ist eine Blutbuche an der östlichen Grundstücksgrenze.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 2474. Mit dem Bebauungsplan 2474 soll die städtebauliche Entwicklung in der historischen Mitte des Ortsteils Kirchhuchting gesteuert werden. Da das angefragte Vorhaben in Teilen diesem Entwicklungsziel entgegensteht, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Da für das Grundstück noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, wäre das Vorhaben nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der § 34 BauGB kann nur bei einer sehr homogenen Bebauungsstruktur ortsbildschützend wirken. Dies ist für den Standort Kichhuchtinger Landstraße 42 nicht der Fall. Neben der historischen, kleinteiligen Bebauung befinden sich in der näheren Umgebung auch großformatige Neubauten. Eine Genehmigung des Vorhabens würde diese Entwicklung fortschreiben. Dies steht den Zielen des Bebauungsplans zur Gestaltung der Kichhuchtinger Mitte entgegen.

Das Maß und die städtebauliche Struktur des angefragten Vorhabens ordnen sich nicht in den historischen Kontext der Umgebung ein. Der Straßenraum der Kichhuchtinger Landstraße wird durch das Gebäude nicht gefasst. Die weit zurückspringende Bauflucht des Neubaus lässt keinen Bezug zur Straße zu. Die vorgelagerte großzügige Stellplatzanlage bestimmt das Erscheinungsbild.

Das Grundstück liegt innerhalb der Ergänzungslage des Stadtteilzentrums. Der aufzustellende Bebauungsplan 2474 hat das Ziel, diese Funktion zu stärken. Die bauliche Entwicklung an diesem zentralen Standort ist deshalb von besonderer Bedeutung für den gesamten Stadtteil. Der Entwurf wird der Bedeutung dieses Standorts für die Stadtteilentwicklung nicht gerecht.

Es ist daher beabsichtigt, das beantragte Vorhaben zur Errichtung von zwei zweigeschossigen Wohngebäuden und einem dreigeschossigem Wohn- und Geschäftshaus auf Grundlage des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 2474 gemäß § 15 BauGB zurückzustellen. 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 erforderlich. Diese kann über den Zeitraum von zwei Jahren das Planverfahren sichern und Vorhaben, die den Planungszielen entgegenstehen, verhindern.

Der Geltungsbereich, für den das 164. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre beschlossen werden soll, ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

