

## **Mitteilung des Senats vom 15. Dezember 2015**

### **165. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 90/5 (Kirchhuchtinger Landstraße 30) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting**

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 2474 ist es erforderlich, das 165. 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 90/5 (Kirchhuchtinger Landstraße 30) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting (165. Ortsgesetz) zu beschließen.**

### **165. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 90/5 (Kirchhuchtinger Landstraße 30) 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

#### § 1

##### Planbereich

Zur Sicherung der Planung wird für das im Übersichtsplan vom 15. Oktober 2015 dargestellte Flurstück 90/5 (Kirchhuchtinger Landstraße 30) 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 Übersichtsplans liegt beim Planservice des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zu jedermanns Einsicht aus.

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

**Begründung zum 165. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 90/5 (Kirchhuchtinger Landstraße 30) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting**

Für das Grundstück Kirchhuchtinger Landstraße 30 liegt ein Bauantrag vor. Ein Investor beabsichtigt, die ehemalige Gaststätte „Alter Dorfkrug“ im Zentrum von Kirchhuchting abzureißen und das Grundstück mit einem Autopflegecenter mit Waschstraße zu bebauen.

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 diesem Entwicklungsziel entgegensteht, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Das Vorhaben liegt im alten Dorfkern von Kirchhuchting und innerhalb der Ergänzungslage des Stadtteilzentrums. Der Ort und das noch vorhandene Bestandsgebäude, die ehemalige Gaststätte „Alter Dorfkrug“, sind von besonderer Bedeutung für den Ortsteil. Gemeinsam mit Kirche und Schule markiert der „Alte Dorfkrug“ die historische Mitte von Kirchhuchting. Sie ist der Nukleus des sozialen Miteinanders im alten Dorf, die auch heute noch eine wichtige Rolle im alltäglichen Leben des Ortsteils spielt. Gebäude und Freiflächen sind öffentliche Orte, an denen sich Nachbarn begegnen, austauschen und kennenlernen.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist, dass sich die Neubauten in den städtebaulichen Kontext des Ortes einfügen. Zu diesen Zielen gehört auch, dass die Nutzungen der Gebäude die Funktion des Stadtteilzentrums stärken und nicht beeinträchtigen. Das für den Bebauungsplan formulierte Planungsziel einer Wiederbelebung des historischen Dorfplatzes würde durch die Errichtung des Autopflegecenters unmöglich oder wesentlich erschwert werden.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen von Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung angestrebt, die die spezifische städtebauliche Situation im Kirchumfeld berücksichtigen. Insbesondere aufgrund der enormen Grundfläche des geplanten Autopflegecenters von rund 49 x 25 m sowie der Gebäudeanordnung auf dem Baugrundstück widerspricht das beantragte Vorhaben einer durch den Bebauungsplan vorgesehenen, an der Maßstäblichkeit des Ortes angepassten Neubebauung, die sich an historischen Straßenfluchten orientieren soll.

Das beantragte Vorhaben fügt sich weder hinsichtlich der Art der Nutzung, der Fläche die überbaut wird sowie der Größenordnung in den Kontext der Umgebung ein. Die Nutzung des Grundstücks für ein Autopflegecenter steht der Bedeutung dieses Standorts für den Stadtteil entgegen. Es würde die Durchführung der Bebauungsplanung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Da für das Grundstück noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, wäre das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) 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. Ohne Planung wäre das Vorhaben nach § 34 BauGB voraussichtlich zu genehmigen.

Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe der St.-Georg-Kirche (Kirchhuchtinger Landstraße 26), die als Einzeldenkmal nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 Bremisches Denkmalschutzgesetz (BremDSchG) seit 1994 in die Denkmalliste eingetragen ist. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 3 BremDSchG darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde in seinem Bestand oder Erscheinungsbild beeinträchtigt oder verändert werden. Nach § 10 Abs. 2 BremDSchG bedürfen ferner Maßnahmen nach Absatz 1 in der Umgebung geschützter unbeweglicher Kulturdenkmäler der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Dadurch besteht ein Um-

gebungsschutz für das bauliche Umfeld des Denkmals. Alle geplanten Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld bzw. im Bereich der Raumwirksamkeit (Wirkungsraum) des Denkmals sind daher mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen bzw. genehmigungspflichtig.

In seinem Schreiben vom 8. Oktober 2015 zum vorliegenden Bauantrag bezieht das Landesamt für Denkmalpflege wie folgt Stellung:

„Die neogotische St.-Georg-Kirche befindet sich an der Stelle der 1877/1878 abgerissenen mittelalterlichen Vorgängerkirche im alten Dorfkern von Kirchhuchting. Sie ist an drei Seiten von einem kleinen Friedhof umgeben, der an seiner westlichen Seite ca. 20 m an den ehemaligen Dorfkrug (Kirchhuchtinger Landstraße 30) heranreicht, auf dessen Grundfläche das Autopflegecenter geplant ist. Dazwischen ist keine weitere Bebauung vorhanden. Das Denkmal selbst ist ca. 50 m vom alten Dorfkrug entfernt und wird von diesem aus den Blickwinkeln der Straßenkreuzung Obervielander Straße/Kirchhuchtinger Landstraße/Alter Dorfweg baulich eingerahmt bzw. flankiert. Die zurückhaltende in großen Teilen spätklassizistische Fassade des Dorfkrugs mit seiner traditionellen Dachgestaltung bzw. die umgebende Bebauung mit Satteldächern und Putzfassaden gewährleisten bislang die nach den Kriegs- und Nachkriegszerstörungen verbliebene Integrität des Dorfkerns und die bauliche Dominanz der Kirche und ihres Wirkungsraums. Wir bedauern es daher sehr und sehen es mit gewissem Unverständnis, dass der Dorfkrug als einer der wenigen historischen Reste des Dorfkerns einem Neubau weichen soll.

Umso wichtiger ist aus den oben genannten Gründen, dass die städtebauliche Neugestaltung in diesem historisch gewachsenen Raum sensibel erfolgt. Die geplante Stahl-Glas-Konstruktion nimmt im Aufriss und Gestaltung kaum Rücksicht auf die Eigenart des Ortszentrums, die umgebende Bebauung und wird daher das äußere Erscheinungsbild des Denkmals und seinen Wirkungsraum nachhaltig beeinträchtigen. Aus diesen Gründen ist die Bauvorlage nach § 10 Abs. 2 BremDSchG denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Ferner erlauben wir uns, darauf hinzuweisen, dass ein Autopflegecenter durch die Zunahme des Autoverkehrs sowohl die Beeinträchtigung der Friedhofsruhe als auch für die benachbarte Schule das Unfallrisiko für die Kinder erhöhen wird.“

Dem Investor wurde bereits vor Antragsstellung in einem Vorgespräch mitgeteilt, dass an diesem Standort eine Nutzung und Architektur gefordert ist, die der historischen Bedeutung des Ortes gerecht wird und sich städtebaulich einfügt. Auf die räumliche Nähe zur denkmalgeschützten Kirche und zur Schule wurde ebenfalls verwiesen.

Aus den vorangestellten Gründen ist beabsichtigt, das beantragte Vorhaben 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 165. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre beschlossen werden soll, ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Übersichtsplan zum

# 165. Ortsgesetz

über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für das Flurstück 90/5 (Kirchhuchtinger Landstraße 30) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2474 in Bremen-Huchting  
(Bearbeitungsstand: 15.10.2015)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Bremen, .....

Senatsrat

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für  
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie  
und Landwirtschaft bei ihrem Beschluss  
vom ..... zum 165. Ortsgesetz über eine  
Veränderungssperre vorgelegen.  
Bremen, .....

Vorsitzender ..... Senator  
Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem  
Beschluss vom ..... zum 165. Ortsgesetz  
über eine Veränderungssperre vorgelegen.  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Bremen, .....

Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft  
bei ihrem Beschluss vom ..... zum  
165. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre  
vorgelegen.  
Bremen, .....

Direktor bei der  
Bremischen Bürgerschaft  
Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt  
Bremen vom ..... Seite

Rechtliche Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB)

Bearbeitet: Halves  
Gezeichnet: Vogt 15.10.2015  
Verfahren: Eichhoff  
**165. Ortsgesetz**  
Teil des Bebauungsplans  
**2474**

