

## **Mitteilung des Senats vom 15. Mai 2021**

### **Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 168. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2517 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen – Bassum und Brauerstraße**

Die Stadtbürgerschaft hat am 10. Dezember 2019 das 168. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen, Nummer 255, Seite 1427, ausgegeben am 20. Dezember 2019, bekanntgemacht worden.

Die Veränderungssperre tritt unter Berücksichtigung des bereits abgelaufenen Zurückstellungszeitraums für das Baugesuch (§ 17 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch) spätestens mit Ablauf des 2. Mai 2021 außer Kraft.

Die Voraussetzungen für diese Veränderungssperre sind jedoch auch nach Ablauf ihrer Geltungsdauer weiterhin gegeben.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2517 ist es erforderlich, die Verlängerung der Geltungsdauer des 168. Ortsgesetz für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2517 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen – Bassum und Brauerstraße über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch zu beschließen.

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

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch (BauGB) für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2517 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen – Bassum und Brauerstraße zu beschließen.

### **Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 168. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2517 in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen – Bassum und Brauerstraße**

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 16 Absatz 1 und des § 17 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

## § 1

### Verlängerung der Veränderungssperre

Die Geltungsdauer des zur Sicherung der Planung beschlossenen 168. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre für die im Übersichtsplan dargestellten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 2517 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen – Bassum und Brauerstraße vom 17. Dezember 2019 (Brem.ABl. S. 1427) wird um ein Jahr verlängert.

## § 2

### Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am 3. Mai 2021 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.

#### **Begründung**

zum Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 168. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2517 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen – Bassum und Brauerstraße.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in ihrer Sitzung am 21. März 2019 einen Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2517 gefasst. Wesentliches Planungsziel ist die Entwicklung eines urbanen, gemischten Stadtquartiers, in dem überwiegend Wohnungsnutzung, ergänzt durch wohnverträgliches Gewerbe und Dienstleistungen, entstehen soll. Das Plangebiet liegt in Bremen-Hemelingen zwischen der Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen – Bassum und Brauerstraße. Derzeit beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach Festsetzungen der Bebauungspläne 415 (rechtsverbindlich seit dem 26. Oktober 1960) und des Bebauungsplans 2305 (rechtsverbindlich seit dem 24. Mai 2006) als Gewerbebeziehungsweise Mischgebiet sowie nach § 34 BauGB.

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes liegt seit März 2019 eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters an der Hastedter Heerstraße mit einer Verkaufsfläche von rund 4 500 m<sup>2</sup> und einem ergänzenden Drogeriemarkt vor. Dieses Vorhaben widerspricht den derzeit geltenden planungsrechtlichen Regelungen nicht und wäre damit grundsätzlich genehmigungsfähig.

Das Vorhaben steht jedoch den Planungszielen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 2517 entgegen. Die Planungsziele sehen unter anderem eine nachhaltige Stärkung der Hemelinger Mitte als Stadtteilzentrum vor, mit einer Konzentration von Einkaufs- und Dienstleistungsfunktionen an der Hemelinger Bahnhofstraße.

Die Stärkung der Hemelinger Mitte ist zudem auch Vorgabe des von der Stadtbürgerschaft beschlossenen kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes, das die Hemelinger Bahnhofstraße als „perspektivisches Stadtteilzentrum“ definiert. Das Konzept enthält städtebauliche Zielvorgaben und Empfehlungen, die auf der Rechtsgrundlage des § 1 Absatz 6 Nummer 11 auch Eingang in die planerische Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB haben kann. Danach sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen Bremens sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen zulässig. Da der angefragte Vollsortimenter sich abseits der Hemelinger Bahnhofstraße befindet (rund 400 m nordwestlich) und nahversorgungsrelevanz sowie zugleich zentrenrelevant ist, steht dieser im Widerspruch zu den Ansiedlungsregeln des oben genannten Konzeptes.

In Anwendung der Sicherungsinstrumente des § 15 BauGB durch Verwaltungsakt erfolgte am 2. Mai 2019 zunächst eine Zurückstellung der Entscheidung über die Bauvoranfrage.

Zur weiteren Sicherung hat die Stadtbürgerschaft am 10. Dezember 2019 das 168. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen, Nummer 255, Seite 1427, ausgegeben am 20. Dezember 2019, bekanntgemacht worden. Die Veränderungssperre tritt unter Berücksichtigung des bereits abgelaufenen Zurückstellungszeitraumes für das Baugesuch (§ 17 Absatz 1 BauGB) spätestens am 2. Mai 2021 außer Kraft. Der außergewöhnliche Planungsumfang und Beteiligungsprozess lassen jedoch den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens innerhalb der Geltungsdauer der Veränderungssperre nicht erwarten, sodass eine Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich ist.

Die auf der Rechtsgrundlage des § 17 Absatz 1 Satz 3 BauGB mögliche erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr dient der Sicherung der Planinhalte des künftigen Bebauungsplans 2517 und damit auch dazu, Vorhaben, die die Durchführung der Bebauungsplanung unmöglich machen oder wesentlich erschweren, zu verhindern.

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre tritt am 3. Mai 2021 in Kraft.

Der Umfang des Geltungsbereiches der Veränderungssperre des 168. Ortsgesetzes, deren Verlängerung zu beschließen ist, ist unverändert aus dem Übersichtsplan ersichtlich, der verbindlicher Bestandteil des 168. Ortsgesetzes ist.

Übersichtsplan zum

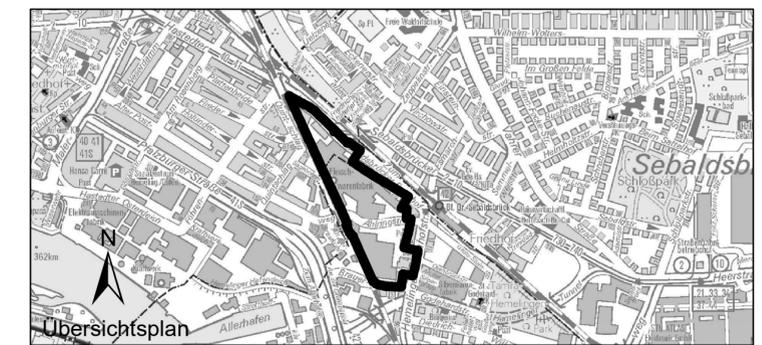
# 168. Ortsgesetz

über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen - Bassum und Brauerstraße

(Bearbeitungsstand: 22.10.2019)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ortsgesetzes



Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Bremen, ..... Senatsrat

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bei ihrem Beschluss vom ..... zum 168. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.  
Bremen, .....

..... Vorsitzender ..... Senatorin

Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom ..... zum 168. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.  
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Bremen, .....  
..... Senatorin

Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom ..... zum 168. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.  
Bremen, .....  
..... Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

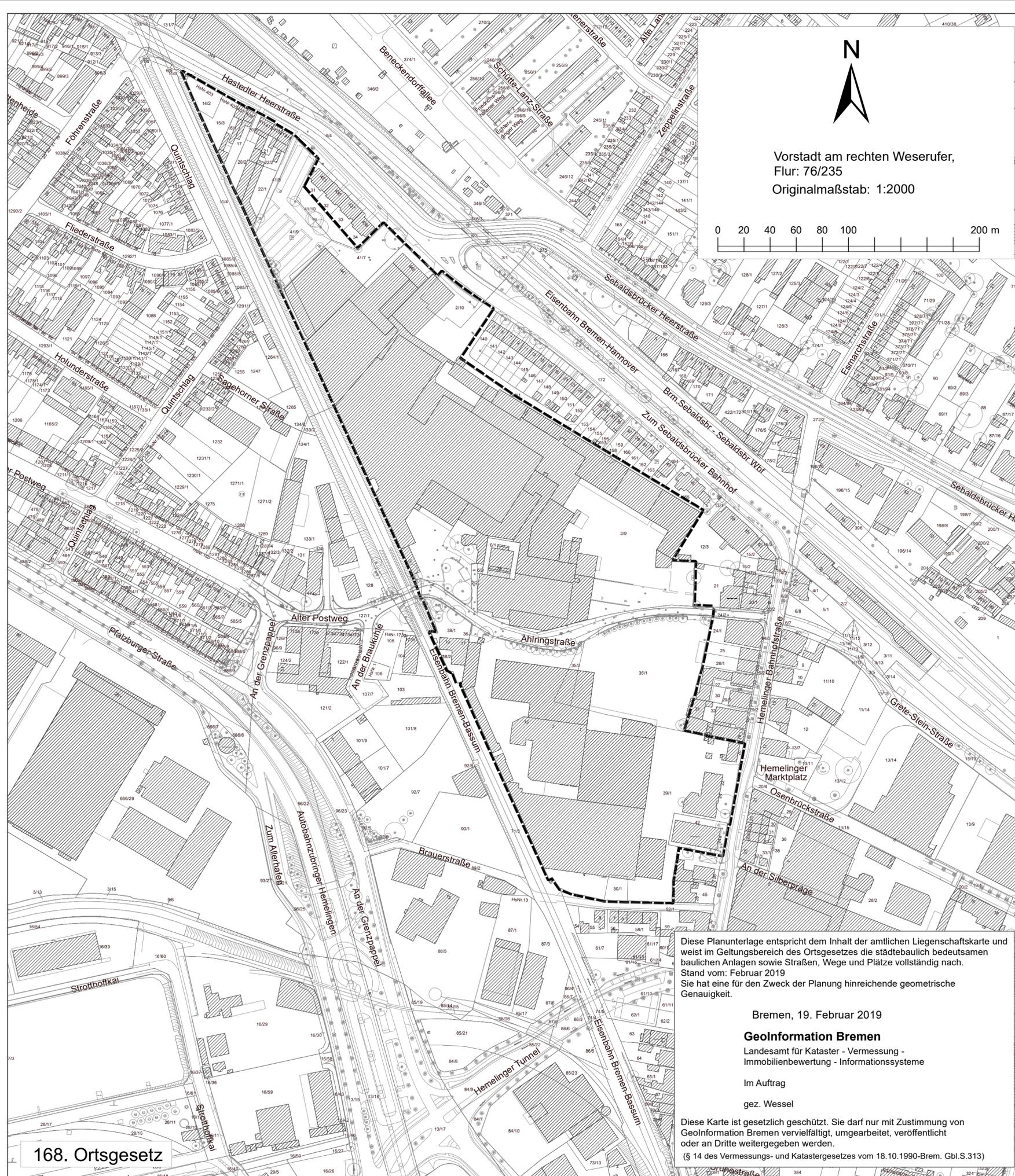
Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ....., Seite .....

Rechtliche Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB)

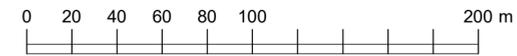
Bearbeitet: Risch  
Gezeichnet: Hahn 22.10.2019

Verfahren: Brünjes

**168. Ortsgesetz**  
Teil des Bebauungsplans  
**2517**



Vorstadt am rechten Weserufer,  
Flur: 76/235  
Originalmaßstab: 1:2000



Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Ortsgesetzes die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Stand vom: Februar 2019  
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, 19. Februar 2019  
**Geoinformation Bremen**  
Landesamt für Kataster - Vermessung -  
Immobilienbewertung - Informationssysteme

Im Auftrag  
gez. Wessel

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.  
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. Gbl.S.313)

**168. Ortsgesetz**