

**Mitteilung des Senats**

**Entwurf eines Vorkaufsortgesetzes  
„Könecke - Coca-Cola, Hemelingen“**

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 3. Dezember 2019**

**„Entwurf eines Vorkaufsortgesetzes „Könecke - Coca-Cola, Hemelingen“**

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den „Entwurf eines Vorkaufsortgesetzes „Könecke - Coca-Cola, Hemelingen“ mit der Bitte um Beschlussfassung noch in der Dezember-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 28. November 2019 zugestimmt.

Anlass des beigefügten Entwurfs eines Ortsgesetzes ist die Sicherung bestehender Planungsabsichten und weiterer städtebaulicher Maßnahmen im Bereich der ehemaligen Industrieflächen von Könecke und Coca-Cola in Bremen Hemelingen, 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 Vorkaufsortgesetzes nebst 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.

Die Stadtbürgerschaft wird um Beschlussfassung noch in der Dezember-Sitzung gebeten.

# **Vorkaufsortsgesetz „Könecke - Coca-Cola, Hemelingen“**

Vom

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) beschlossene Ortsgesetz:

## **§ 1**

### **Anwendungsbereich**

Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen den Straßen Hemelinger Bahnstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, der Bahnstrecke Bremen-Bassum sowie der Brauerstraße und umfasst die Gemarkung VR 76 Flur 76, Flurstücke 14/2, 14/3, 15/3, 16/1, 17, 20/2, 20/3, 21, 22/1, 22/2, 41/7, 41/8, 41/9, 41/10, sowie die Gemarkung VR 235 Flur 235, Flurstücke 2/2, 2/9, 2/10, 6/1, 6/2, 23/1, 35/1, 35/2, 36, 38/1, 38/2, 39/1, 42, 45, 50/1. Das Gebiet ist in einem Lageplan im Maßstab 1: 2 000 in Anlage 1 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes. Eine Ausfertigung des Lageplans liegt bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zur kostenfreien Einsichtnahme aus.

## **§ 2**

### **Vorkaufsrecht**

(1) Der Stadtgemeinde Bremen steht für die in § 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 Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

## **§ 3**

### **Inkrafttreten**

Dieses Ortsgesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Bremen, den

Der Senat

### **Hinweis:**

Gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) – Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften – werden

eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

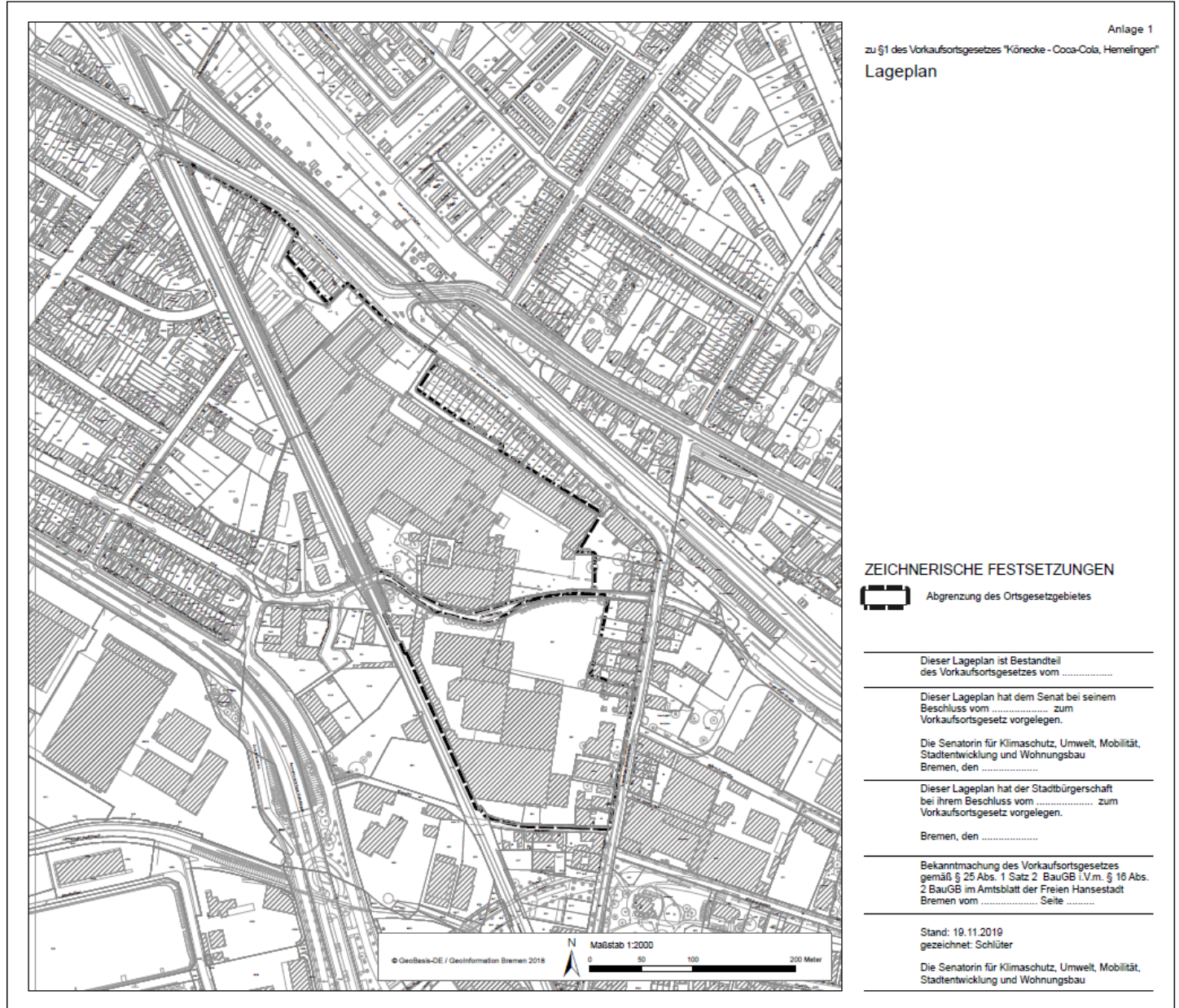
nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

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

Anlage 1 Zu § 1 des Vorkaufsortgesetzes „Könecke - Coca-Cola, Hemelingen“ Lageplan



# Begründung

zum Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Könecke - Coca-Cola, Hemelingen“

## 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 Vorkauf-Ortsgesetzes die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb im Bereich der ehemaligen Industrieflächen von Könecke und Coca-Cola in Bremen Hemelingen geschaffen.

### 1. Planerische Ausgangslage

In dem zu entwickelnden Gebiet gilt größtenteils der Bebauungsplan 415, rechtskräftig seit dem 26.10.1960. Festgesetzt ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Gewerbeklasse II (entsprechend etwa einem Gewerbegebiet nach heutiger Baunutzungsverordnung) und in den Randbereichen entlang der tangierenden Erschließungsstraßen Gewerbeklasse III (entsprechend etwa einem heutigen Mischgebiet). Der nördliche Teil etwa zwischen „Zeppelintunnel“ und Föhrenstraße ist unbeplant.

Der Flächennutzungsplan stellt nördlich der Ahrlingstraße „Gemischte Bauflächen“ und südlich dieser Straße „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

### 2. Beabsichtigte Planung

Die damals zuständige Deputation hat am 23. März 2019 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst (Vorlage Nr. 19/582 (S), der die nachfolgenden, wesentlichen städtebaulichen Ziele und weiteren Maßnahmen der Daseinsvorsorge für die Entwicklung der Industriebrachen entsprechend einer seinerzeit durchgeführten Städtebaulichen Studie verfolgt:

- Das Zentrum Hemelings soll in seiner Funktion als Stadtteilzentrum nachhaltig gestärkt werden. Um dieses zu erreichen, sind im Plangebiet urbane, gemischte Strukturen mit vielfältigen Nutzungen und in relativ verdichteter Bauweise zu entwickeln.
- Die stadträumlich trennende Wirkung der Industrieflächen soll aufgehoben werden. Hierfür sind neue attraktive Wege über das Gelände zu führen. Insbesondere die Ortsteile Hastedt und Hemelingen können „näher zusammenrücken“.
- Das neue Quartier soll eine eigenständige Attraktivität mit markanten Stadträumen und hohem Identifikationspotential aufweisen. Hierfür ist ein prägnantes und in sich abgestimmtes städtebauliches Gesamtbild erforderlich.
- An geeigneten Stellen sind Plätze vorzusehen. Prädestiniert hierfür ist die äußerste „Spitze“ im Bereich des geplanten neuen Haltepunktes an der Föhrenstraße. Ein

weiterer Stadtplatz soll als „Pendant“ zum vorhandenen Hemelinger Marktplatz und in „Sichtweite“ des Fachmarktzentruns entstehen.

- Am Böschungsfuß des südlichen Bahndammes soll ein Grünzug zusammen mit einer gebietsinternen Haupteerschließungsstraße entwickelt werden. Hier können Funktionen wie Geh- und Radweg, Retentionsflächen zur Regenwasserrückhaltung und Grünraum gebündelt werden. Gleichzeitig wird der Abstand zwischen Bebauung und Bahntrasse vergrößert.

Mit den oben genannten Planungszielen sollen damit verschiedene Nutzungsarten angeboten werden. Gleichzeitig wird mit der vorgenannten Planung städtebaulichen Fehlentwicklungen begegnet.

### 3. Sicherung der Bauleitplanung durch Vorkaufsortsgesetz.

Zur Sicherung der Bauleitplanung dient dieses Vorkaufsortsgesetz. Diese rechtliche Grundlage eines kommunalen Vorkaufsortsgesetzes ist erforderlich, um den Ankauf von innerhalb des Geltungsbereichs des Vorkaufsortsgesetzes liegenden Grundstücken durch die Stadtgemeinde zumindest zu ermöglichen und dadurch die Umsetzung der Bauleitplanung zu erleichtern. Durch den vorsorglichen kommunalen Grunderwerb können also insbesondere Flächen erworben werden, die der Umsetzung der für die Entwicklung des Stadtquartiers erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen dienen können. Im Umfang dieses für den Erlass der Vorkaufsatzung bestehenden Sicherungsbedürfnisses ist der Umgriff auf die von dem Vorkaufsortsgesetz umfassten Flächen damit geringer als der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2517. Zu den geplanten weiteren unter 2. aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen gehören daher auch alle städtischen Aufgabenbereiche der Daseinsvorsorge. Das besondere Vorkaufrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient daher der Sicherung einer langfristig geordneten städtebaulichen Planung und Entwicklung.

#### B. Besonderer Teil

Zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfs eines Vorkaufsortsgesetzes „Kö-  
necke – Coca-Cola, Hemelingen“:

Zu § 1:

In § 1 des Ortsgesetzes ist der räumliche Geltungsbereich geregelt. Vom möglichen gemeindlichen Grunderwerb umfasst sind die in § 1 einbezogenen Flächen. Die betroffenen Flurstücke sind abschließend aufgezählt. Der Lageplan der Anlage 1 im Maßstab von 1: 2 000 ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes.

Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen - Bassum und Brauerstraße.

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 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 in den Geltungsbereich des Ortsgesetzes einbezogen sind.

Zu § 3:

§ 3 des Ortsgesetzes regelt das Inkrafttreten des Ortsgesetzes.