

### **Mitteilung des Senats**

Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 172. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2535 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland, Ortsteil: Kattenturm, zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen

### **Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft**

Die Stadtbürgerschaft hat am 7. Dezember 2021 das 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen, Nr. 290, Seite 1305, ausgegeben am 21. Dezember 2021, bekanntgemacht worden.

Die Veränderungssperre tritt teilweise unter Berücksichtigung des bereits abgelaufenen Zurückstellungszeitraums für das Baugesuch (§ 17 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch) spätestens mit Ablauf des 10. Februar 2023 außer Kraft. Die Voraussetzungen für diese Veränderungssperre sind jedoch auch nach Ablauf ihrer Geltungsdauer weiterhin gegeben.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2535 ist es erforderlich, die Verlängerung der Geltungsdauer des 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2535 für ein Gebiet in Bremen- Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen zu beschließen.

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

### **Beschlussempfehlung:**

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, die Verlängerung der Geltungsdauer des 172. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2535 für ein Gebiet in Bremen- Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen noch in der Stadtbürgerschaft am 24.01.2023. zu beschließen.

### Anlage(n):

1. ANLAGE\_172. Ortsgesetz mit Begründung + Plan

**Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 172. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2535 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland, Ortsteil: Kattenturm, zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen**

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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

**§ 1**

**Verlängerung der Veränderungssperre**

Die Geltungsdauer des zur Sicherung der Planung beschlossenen 172. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre für die im Übersichtsplan dargestellten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 2535 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland, Ortsteil Kattenturm, zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen vom 21. Dezember 2021 (Brem.ABl. S. 1305) wird um ein Jahr verlängert.

**§ 2**

**Inkrafttreten**

Dieses Ortsgesetz tritt am 11. Februar 2023 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.

# Begründung

**zum Entwurf eines Ortsgesetzes über die Verlängerung der Geltungsdauer des 172. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2535 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland, Ortsteil: Kattenturm zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen**

## A. Allgemeiner Teil

Für das Grundstück Kattenturmer Heerstraße 7 (Gemarkung VL, Flur 41, Flurstücke 74/10, 81/2, 74/9) wurde im Oktober 2020 eine Bauvoranfrage zur Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gestellt. Ein Investor beabsichtigt einen Teil des Bestandsgebäudes, in welchem sich derzeit ein Fitnessstudio und ein Schuhmarkt befinden, in einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> umzunutzen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 2535. Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in ihrer Sitzung vom 12.01.2021 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 2535 gefasst. Mit dem Bebauungsplan soll das Plangebiet als Gewerbestandort und Standort für nichtzentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gesichert und weiterentwickelt werden.

Der künftige Planbereich umfasst rund 19.000 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird von den großen Verkehrsachsen Neuenlander Straße und Kattenturmer Heerstraße begrenzt und ist durch diese Verkehrsachsen sowie den westlich angrenzenden Flughafen deutlich vom übrigen Stadtgefüge separiert. Die Nutzung im Plangebiet des Bebauungsplans 2535 entspricht bereits überwiegend der Zielsetzung. Es ist mit einem größeren zusammenhängenden Gewerbegebäude im Norden des Geltungsbereiches sowie mit zwei kleineren Gewerbegebäuden im südlichen Teil bebaut. Die bestehenden Gewerbebetriebe sind verschiedene nichtzentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (Fliesenverkauf, Möbelverkauf), ein Fitnessstudio sowie zwei Betriebe des Kfz-Gewerbes (Autohandel und Service). Lediglich ein Schuhmarkt widerspricht mit seinem zentrenrelevanten Sortiment den Zielen des Bebauungsplans. Aufgrund der prominenten Lage an der Kattenturmer Heerstraße, einer wichtigen Ein- und Ausfallstraße Bremens, sind die Gewerbeflächen im Plangebiet durch die Ansiedlung weiterer konkurrierender Nutzungen bedroht.

Wegen des begrenzten Flächenangebots herrscht eine hohe Nutzungskonkurrenz im städtischen Raum vor. Besonders Flächen für kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) des produzierenden Gewerbes und des Handwerks sind auch in Bremen einem hohen Verdrängungsdruck ausgesetzt. Sie werden häufig zugunsten von derzeit „lukrativeren Nutzungen“ wie Wohnen und zentrenrelevantem Einzelhandel aufgegeben und es steht gemäß Gewerbeentwicklungsprogramm 2020 (GEP 2020) nur ein sehr eingeschränktes Flächenangebot für Neuansiedlungen zur Verfügung, so dass diese Unternehmen aus dem städtischen Raum verdrängt werden. Gerade KMUs sind jedoch stark auf einzelne Stadtteile orientiert und können meist aufgrund gewachsener Kundenbeziehungen nicht in andere Stadtteile oder ins Umland ausweichen. Vor dem Hintergrund des Leitbildes einer funktional gemischten Stadt der kurzen Wege ist es ein stadtentwicklungspolitisches Ziel, verbraucherorientierten Produktions-, Fertigungs- und Handwerksbetrieben möglichst dort Flächen zu sichern und weiterzuentwickeln, wo eine räumliche Nähe zu Wohnstandortschwerpunkten besteht. So werden ebenfalls ortsnahe Arbeitsplätze gesichert. Mit dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 2535 soll eine solche Fläche für stadtteilbezogene Unternehmen in Obervieland angeboten und durch die vorliegende Veränderungssperre gesichert werden.

Darüber hinaus sollen die Flächen für nichtzentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gesichert werden. Zwar ist es das Ziel des Zentren- und Nahversorgungskonzepts nichtzentrenrelevanten Einzelhandel vorwiegend auf die sogenannten Sonderstandorte zu konzentrieren, städtebauliche Gründe sprechen jedoch nicht gegen eine Ansiedlung im Plangebiet. Zudem wird so auf die tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet reagiert.

Durch eine im Entwurf des Bebauungsplans 2535 enthaltene sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO, die erweiterten Bestandsschutz ermöglicht, können sich zentrenrelevante Einzelhandelsstrukturen am Standort zwar im Bestand weiterentwickeln, bei Geschäftsaufgabe stehen diese Flächen jedoch ausschließlich Gewerbebetrieben und nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung, da eine Neuansiedlung den Ansiedlungsregeln der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes 2020 (ZNK-Fortschreibung 2020) entgegenstehen würde. Die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe wird demnach im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die ZNK-Fortschreibung 2020 ist als von der Bürgerschaft am 23. Februar 2021 beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept nach Maßgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2535 zu berücksichtigen. Das Konzept enthält städtebauliche Zielvorstellungen und spricht Empfehlungen aus, die in die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einfließen.

Nach den Inhalten des Konzepts sollen zur Erhaltung und Stärkung der Zentren (zentrale Versorgungsbereiche: Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) und zur Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Versorgung in den Wohnsiedlungsbereichen zulässig sein. Das Plangebiet liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und erfüllt nicht die Kriterien für einen solitären Nahversorgungsstandort, da es sich nicht um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind gemäß ZNK-Fortschreibung 2020 das Stadtteilzentrum Neustadt (ca. 2,5 km Luftlinie nordwestlich) und das perspektivische Stadtteilzentrum Obervieland (ca. 1,5 km Luftlinie südöstlich). Die nächstgelegenen Nahversorgungsstandorte sind ein Lebensmitteldiscounter an der Kornstraße 305 (ca. 860 m nordwestlich) sowie ein Lebensmittelsupermarkt an der Kattenturmer Heerstraße 140 (ca. 700 m südlich). Darüber hinaus soll an der Habenhauser Landstraße im Bereich der Gartenstadt Werdersee (ca. 1.200 m Luftlinie nordöstlich) ein solitärer Nahversorgungsstandort zur Versorgung des neuen Wohngebietes und der Deckung einer räumlichen Versorgungslücke entwickelt werden. Lebensmittelanbieter in nichtintegrierter Lage befinden sich darüber hinaus am Arsterdamm 94 und Arsterdamm 132 (1.000 und 1.600 m Luftlinie östlich) sowie am Sonderstandort Habenhausen in Form eines SB-Warenhauses und eines Lebensmitteldiscounters. Mit einer Zentralität von 115 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Obervieland (119 % im Stadtteil Neustadt) (s. ZNK-Fortschreibung 2020, Anlage 1 S. 61 und 57) wird deutlich, dass es quantitativ kein zusätzliches Ansiedlungspotential im Nahbereich des Plangebietes gibt. Die vorhandene Kaufkraft wird bereits jetzt vollständig abgeschöpft. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet würde durch standortbezogenen Verdrängungswettbewerb die Gebietsversorgung und die Entwicklungsfähigkeit der Zentren beeinträchtigen. Das angefragte Vorhaben widerspricht demnach den Ansiedlungsregeln der ZNK-Fortschreibung 2020.

Um die Planungsziele für den Bereich zu sichern, wurde am 12.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans 2535 beschlossen und die Bauvoranfrage in Anwendung des Sicherungsinstruments des § 15 BauGB durch Verwaltungsakt im Februar 2021 zurückgestellt. Da davon auszugehen war, dass das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der maximal zulässigen Zurückstellungsfrist von 12 Monaten nicht zum Abschluss

gebracht werden konnte, hat die Stadtbürgerschaft zur Sicherung der Neuplanung in dem Gebiet am 14. Dezember 2021 das 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen Nr. 290, Seite 1305, ausgegeben am 21. Dezember 2021, bekanntgemacht worden. Die Veränderungssperre wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 2535 beschlossen. Sie dient der Sicherung der Planinhalte des künftigen Bebauungsplans 2535 über den Zeitraum von zwei Jahren (ab Zurückstellung) und damit auch dazu, Vorhaben, die die Durchführung der Bebauungsplanung unmöglich machen oder wesentlich erschweren, zu verhindern. Die Veränderungssperre würde demnach für das Grundstück Kattenturmer Heerstraße 7 am 11. Februar 2023 und für den restlichen Geltungsbereich am 21. Dezember 2023 außer Kraft treten.

Das Bebauungsplanverfahren kann bis zum Ablauf der zweijährigen Geltungsdauer des 172. Ortsgesetzes nicht zum Abschluss gebracht werden. Im Laufe des Verfahrens hat sich ergeben, dass verschiedene Sachverhalte im Rahmen gutachterlicher Untersuchungen überprüft werden müssen. Im Übrigen sind umfangreiche Abstimmungsprozesse und die Abwägung von Belangen durchzuführen. Die Fristverlängerung um ein Jahr nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist erforderlich, damit auch weiterhin keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können. Die allgemeinen Voraussetzungen für den Erlass der ursprünglichen Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB sind also weiterhin gegeben. Die erste Verlängerung um ein Jahr kann insoweit bedingungslos nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB erfolgen, als Gründe für die Verzögerung der Bauleitplanung unerheblich sind.

Der Umfang des Geltungsbereiches, für den die Verlängerung der Geltungsdauer des 172. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre beschlossen werden soll, ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich, der verbindlicher Bestandteil des 172. Ortsgesetzes und dieser Verlängerung ist, und entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 2535.

## B. Besonderer Teil

Zu den einzelnen Bestimmungen der 172. Veränderungssperre:

### Zu § 1

In § 1 ist der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre geregelt. Aufgrund der Lage an der Kattenturmer Heerstraße, einer wichtigen Ein- und Ausfallstraße Bremens, sind die Planungsziele im gesamten Plangebiet durch die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel bedroht. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst daher den gesamten Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 2535. Der Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich. Der Übersichtsplan ist verbindlicher Teil dieses Ortsgesetzes.

### Zu § 2

§ 2 regelt für die innerhalb des Planbereichs nach § 1 dieses Ortsgesetzes einbezogenen Grundstücke die nach § 14 Abs. 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs vorgegebenen Inhalte der Veränderungssperre. Der nach § 14 BauGB notwendige Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 2535 wurde von der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung am 12.01.2021 gefasst. Die allgemeinen Voraussetzungen nach § 14 Absatz 1 BauGB sind also bei der vorliegenden Verlängerung unverändert gegeben.

### Zu § 3:

§ 3 dieses Ortsgesetzesentwurfs regelt das Inkrafttreten des Ortsgesetzes.

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

Übersichtsplan zum

# 172. Ortsgesetz

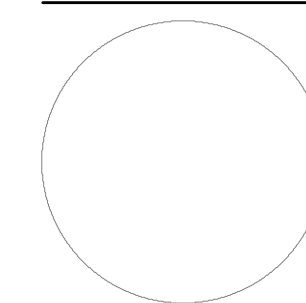
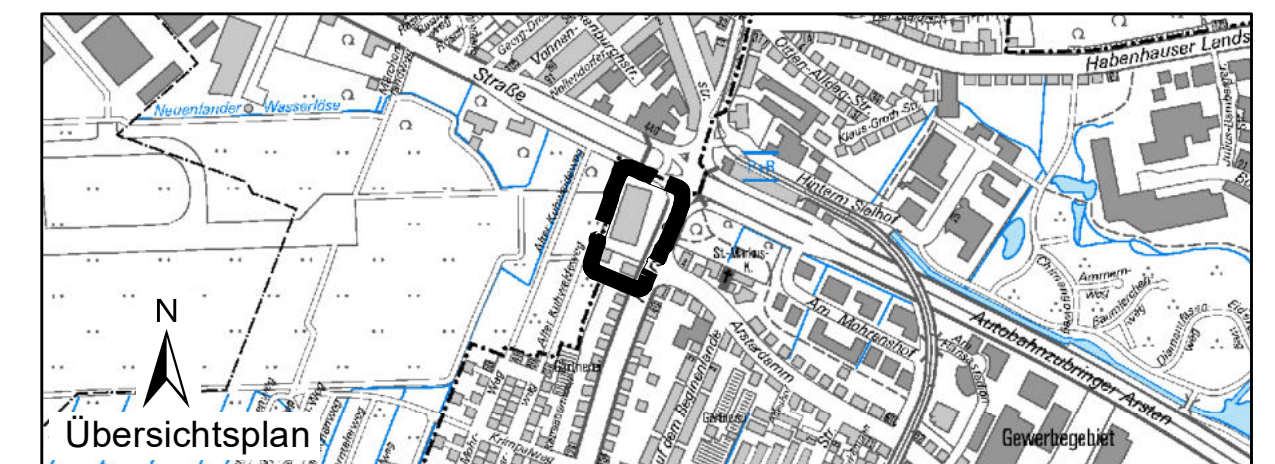
über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2535 für ein Gebiet in Bremen - Obervieland, Ortsteil: Kattenturm zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Landstraße und dem Flughafen Bremen

(Bearbeitungsstand: 28.06.2021)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre

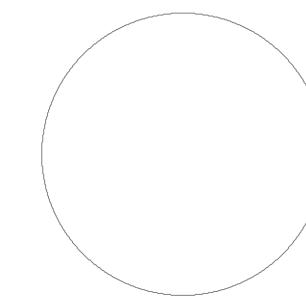


Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Bremen, .....

Im Auftrag

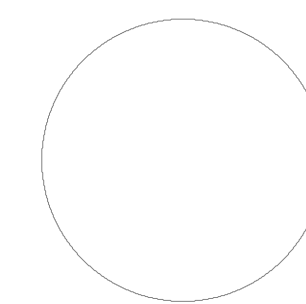
.....  
Senatsrat



Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom ..... zum 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.

Bremen, .....

.....  
Senatorin



Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom ..... zum 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.

Bremen, .....

.....  
Direktor bei der  
Bremischen Bürgerschaft

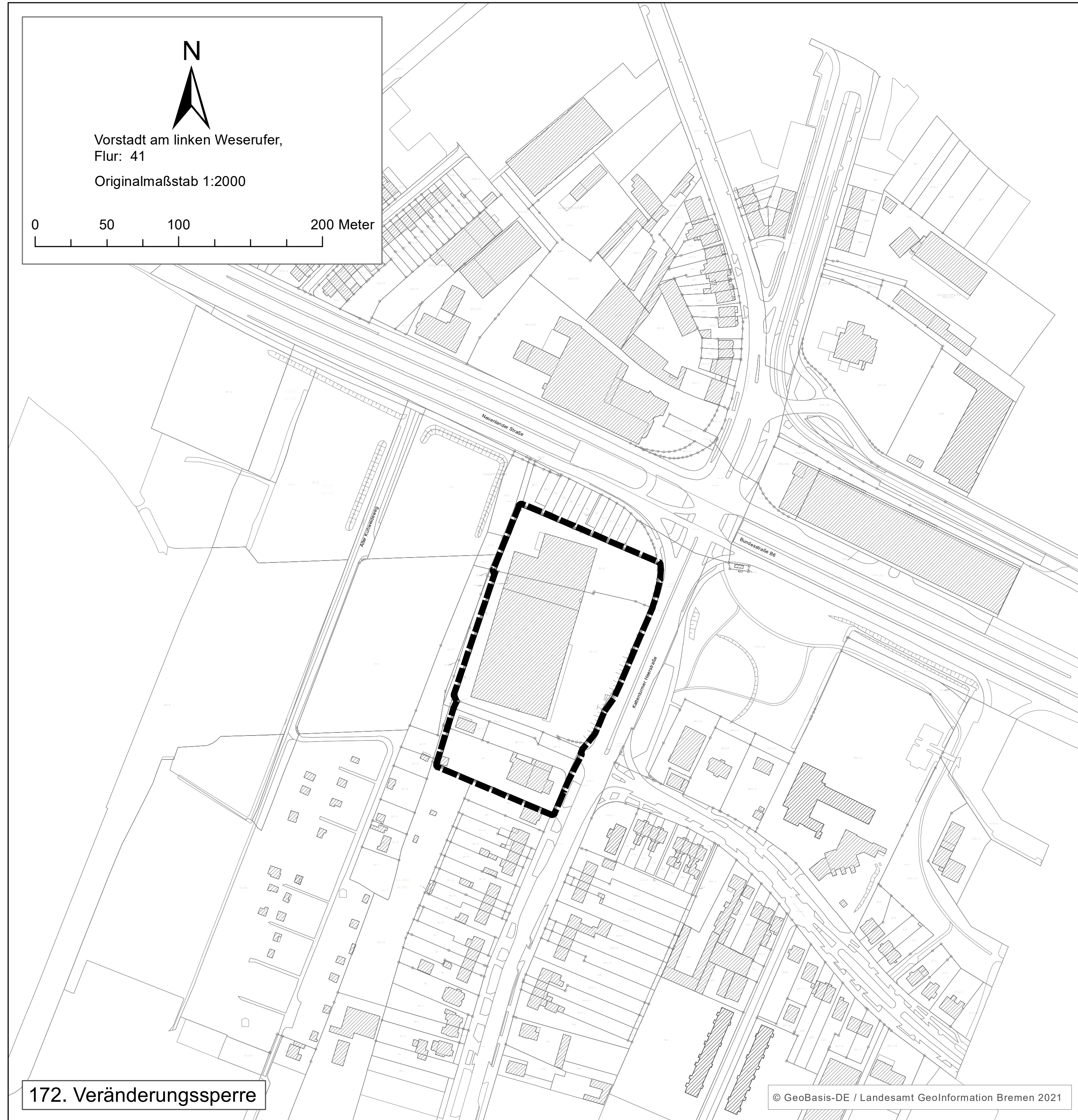
Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ....., Seite .....

Bearbeitet: Mollée  
Gezeichnet: Schlüter 28.06.2021

**172. Ortsgesetz**  
Teil des Bebauungsplans

Verfahren: Nickel

**2535**



**172. Veränderungssperre**