

Bremen, den 21. Januar 2015

Telefon: 361-6134 (Herr Risch)
361-2640 (Frau Brünjes)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr. 18/494 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Ortsgesetz über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer des 163. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 163. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem BauGB ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen Nr. 100, ausgegeben am 2. Juni 2014, bekannt gemacht worden.

Das Ortsgesetz würde am 03.06.2015 außer Kraft treten. Aus Gründen, die die Stadtgemeinde Bremen nicht zu vertreten hat, ist die Aufstellung des Bebauungsplans bis dahin nicht abgeschlossen. Es ist auch weiterhin zu befürchten, dass Vorhaben durchgeführt werden, die die Verwirklichung der Planung erschweren.

B) Lösung

Beschluss des Ortsgesetzes über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer des 163. Ortsgesetzes gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr, damit im Geltungsbereich der Veränderungssperre auch weiterhin keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können.

Die Voraussetzungen für eine Veränderungssperre sind auch nach dem Auslaufen des Ortsgesetzes über die Verlängerung der Geltungsdauer des 163. Ortsgesetzes am 3. Juni 2015 gegeben.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Durch die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre entstehen der Stadtgemeinde keine Kosten. Es ist nicht zu erwarten, dass Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden, da gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine Veränderungssperre grundsätzlich bis zu vier Jahre entschädigungslos hinzunehmen ist.

2. Genderprüfung

Die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre dient der Sicherung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung der Stadtgemeinde Bremen. Durch das Ortsgesetz über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer des 163. Ortsgesetzes sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Abstimmungen

Der Senator für Justiz und Verfassung hat dem Text des Ortsgesetzes nach rechtsförmlicher Prüfung zugestimmt.

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage zur Information übersandt.

II. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Ortsgesetz über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer des 163. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop zu.“

Anlagen

- Text des Ortsgesetzes über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer des 163. Ortsgesetzes
- Begründung zum Ortsgesetz über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer des 163. Ortsgesetzes
- Übersichtsplan

**Ortsgesetz über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer des
163. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch im
Geltungsbereich des Bebauungsplans 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen
zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop**

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 16 Absatz 1 und des § 17 Absatz 2 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

Nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre

Die Geltungsdauer des zur Sicherung der Planung beschlossenen 163. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop vom 18. September 2012 (Brem.ABl. S. 660) wird um ein weiteres Jahr bis zum 2. Juni 2016 nochmals verlängert.

§ 2

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am 3. Juni 2015 in Kraft.

Bremen,

Der Senat

Begründung

zum Ortsgesetz über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer des 163. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in der Sitzung am 19. Juli 2012 einen Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2438 gefasst. Der Geltungsbereich umfasst die gewerblichen Grundstücke südlich der Funkschneise sowie die Wohngrundstücke an der Eggestraße und an der Straße Osterhop. Ziel des Bebauungsplanes ist es, das aufgrund der räumlichen Nähe latent vorhandene Konfliktpotential zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen durch planungsrechtliche Festsetzungen zu minimieren. Für den gewerblichen Bereich gelten bisher die Staffelbau- und Gewerbepläne 415 (rechtskräftig seit dem 26.01.1960) und 162 (rechtskräftig seit 26.07.1962), die hier Gewerbeklasse 2 festsetzen (entspricht in etwa einem heutigen Gewerbegebiet nach Baunutzungsverordnung).

Mit Datum vom 30.09.2011 wurde für das Grundstück Funkschneise 13 die Nutzung durch ein Abfallzwischenlager (teilweise für Sonderabfälle) beantragt. Die Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebäude an der Eggestraße beträgt lediglich ca. 70-80 m. Das Vorhaben wäre nach dem geltenden Planungsrecht zulässig.

Das Vorhaben steht dem Planungsziel des Bebauungsplanes 2438 entgegen, wonach zukünftig nur gewerbliche Nutzungen zulässig sein sollen, die nachbarschaftsverträglich sind. Nicht auszuschließen ist, dass sich auch auf den angrenzenden Grundstücken an der Funkschneise in vergleichbarer räumlicher Lage weitere konfliktträchtige Nutzungen entwickeln werden.

Das beantragte Vorhaben eines Abfallzwischenlagers ist auf Grundlage des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 2438 gemäß § 15 Baugesetzbuch (BauGB) mit Bescheid vom 24.07.2012 zurückgestellt worden.

Zur Sicherung der Neuplanung in dem Gebiet hat die Stadtbürgerschaft am 11. September 2012 das 163. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen Nr. 83, Seite 660, ausgegeben am 21. September 2012, bekanntgemacht worden. Die Stadtbürgerschaft hat am 20. Mai 2014 das Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 163. Ortsgesetzes beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen Nr. 100, S. 324, ausgegeben am 2. Juni 2014, bekannt gemacht worden. Die Geltungsdauer der am 20. Mai 2014 beschlossenen Verlängerung der Veränderungssperre läuft unter Berücksichtigung des bereits abgelaufenen Zurückstellungszeitraums für das Baugesuch (§ 17 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch) in Verbindung mit der am 21. September 2012 in Kraft getretenen Veränderungssperre spätestens am 2. Juni 2015 ab.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Veränderungssperre bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. Das trifft hier zu:

Auch innerhalb der verlängerten Geltungsdauer der Veränderungssperre kann das Bebauungsplanverfahren 2438 aus Gründen, die die Stadtgemeinde nicht zu vertreten hat, nicht abgeschlossen werden. Ursache der Verzögerung ist die Weigerung eines Grundstückseigentümers, Bodenuntersuchungen auf seinem Grundstück vornehmen zu lassen. Gemäß § 209 BauGB haben Eigentümer und Besitzer zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörde zur Vorbereitung der von ihnen nach dem BauGB zu treffenden Maßnahmen Grundstü-

cke betreten und Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten ausführen. Zur Durchsetzung dieser Maßnahme hat die Stadtgemeinde ein Verwaltungsverfahren gegen den Grundstückseigentümer eingeleitet. Dieser Vorgang konnte noch nicht abgeschlossen werden.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne hat die Stadtgemeinde Bremen gem. § 1 Abs. 6 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes, wie z.B. die Auswirkungen auf Boden und Wasser zu berücksichtigen. Aufgrund von historischen Recherchen bestehen hinreichend Anhaltspunkte nach § 3 Abs. 1 und 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die den Verdacht für das Vorliegen von Altlasten auf dem betreffenden Grundstück begründen. Somit kann auf die Bodenuntersuchung auch nicht verzichtet werden.

Da das Bebauungsplanverfahren 2438 bis zum Ablauf der (bereits verlängerten) Geltungsdauer des 163. Ortsgesetzes nicht zum Abschluss gebracht werden kann, wird es für notwendig erachtet, die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr nochmals zu verlängern, damit auch weiterhin im Geltungsbereich der Veränderungssperre keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können.