

**Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)**
Vorlage Nr. 19/573 (S)

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)
am 21. Februar 2019**

**Entwurf eines Vorkaufsortgesetzes
„Vorderes Woltmershausen“**

A. Sachdarstellung

Problem

Im Entwicklungsgebiet Vorderes Woltmershausen beabsichtigt die Stadtgemeinde Bremen die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung dieses Gebietes. In diesem Zusammenhang werden Entwicklungsperspektiven in Form eines Masterplans formuliert, der die Grundlage für die nachfolgenden Bauleitplanverfahren (§§ 5 und 8 BauGB) sein soll.

Derzeit ist der gesamte Bereich „Vorderes Woltmershausen“ im Flächennutzungsplan Bremen zwischen Hempenweg, der Eisenbahnlinie Bremen – Oldenburg, der Simon-Bolivar-Straße und der Hermann-Ritter-Straße gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB als „Weißfläche“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen in der Absicht, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Stadt) ist daher gebeten worden, am 21.02.2019 einen Planaufstellungsbeschluss für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans (Vorlage Nr. 19/555) zu fassen, um die bisher von den Darstellungen ausgenommene „Weißfläche“ zu gestalten und damit ihre Planvorstellungen in diesem Entwicklungsbereich darzustellen. Planungsziel ist es, den innenstadtnahen Eingangsbereich von Woltmershausen, der derzeit in Teilen brach liegt oder untergenutzt ist, hinsichtlich des Nutzungsspektrums zu öffnen und so eine der Lage entsprechende lebendige, urbane und vielseitige Art der Nutzung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird damit städtebaulichen Fehlentwicklungen begegnet. Hierfür sind entsprechende Ergänzungen des Flächennutzungsplans sowie Neuaufstellungen von Bebauungsplänen vorzunehmen.

Das Baugesetzbuch ermächtigt in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Gemeinden, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Dieses Sicherungsinstrument des vorsorgenden Grunderwerbs bedarf es auch wegen des vergleichsweise langen Planungsverlaufs bis zur Aufstellung eines Bebauungsplans und dient daher auch dazu, mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

B. Lösung

Schaffung eines Vorkaufsortsgesetzes „Vorderes Woltmershausen“: In Ausschöpfung der vorgenannten Ermächtigung werden durch den in der Anlage beigefügten Entwurf eines Vorkauf-Ortsgesetzes, die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb im Entwicklungsgebiet „Vorderes Woltmershausen“ geschaffen, um die Bauleitplanung durch den möglichen kommunalen Grunderwerb zu sichern und zu erleichtern.

Für die tatsächlich zu tätigen Ankäufe steht in der Regel nur ein eng befristeter Zeitraum zur Ausübung von Vorkaufsrechten zur Verfügung. Aufgrund der perspektivisch erforderlichen ggf. das bisherige Maß laufender Ankäufe überschreitenden Umfangs ist daher beabsichtigt, in einem weiteren Schritt eine erste Abschätzung über erforderliche Mittelbedarfe vorzunehmen und ggf. weitere Verfahrensfragen zur praktischen Handhabung zu prüfen und den Gremien (Deputation und Senat) erneut vorzustellen.

C. Alternativen

Keine.

D. Beteiligung/ Abstimmung

Der Entwurf des Vorkaufsortsgesetzes „Vorderes Woltmershausen“ nebst Begründung ist mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und der Senatorin für Finanzen abgestimmt.

Der Entwurf des Ortsgesetzes wurde durch den Senator für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft.

E. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen für den kommunalen Grunderwerb sind nicht abschließend abschätzbar. Sie entstehen jedoch nicht unmittelbar durch das Vorkaufsortsgesetz, sondern erst dann, wenn von der ortsgesetzlichen Ermächtigung auch tatsächlich Gebrauch gemacht wird. Diese Entscheidung erfolgt für jeden Einzelfall im Einvernehmen der Ressorts SWAH und SUBV und kann dann nur im Rahmen der vorhandenen Mittel der jeweiligen Sonstigen Sondervermögen bzw. sofern diese nicht zur Verfügung stehen im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel getroffen werden. Im Rahmen der anstehenden Wirtschaftsplanaufstellung der Sonstigen Sondervermögen Infrastruktur und Gewerbeflächen (Stadt) für die Jahre 2020 und 2021 ist über die Bewertung und Berücksichtigung eines angemessenen Mittelrahmens zur Umsetzung etwaiger Vorkaufsrechte zu entscheiden.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht gegeben.

Der vorliegende Ortsgesetzesentwurf ist genderneutral, alle Geschlechter sind von der Rechtsetzung gleichermaßen betroffen. Das Ortsgesetz dient jedoch der möglichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde, in deren Umsetzung Genderbelange jeweils geprüft werden und in der erforderlichen Abwägung Berücksichtigung finden.

F. Beschlussvorschlag

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) stimmt dem Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Vorderes Woltmershausen“ zu und bittet um Weiterleitung über den Senat an die Bremische Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft).
2. Die Deputation bittet um erneute Berichterstattung zu finanziellen Aspekten und Verfahrensfragen gemäß Vorlage.

Anlagen:

Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Vorderes Woltmershausen“ nebst Begründung und

Anlage 1: Liste der Flurstücke

Anlage 2: Lageplan

Vorkaufsortsgesetz „Vorderes Woltmershausen“

Vom

Der Senat verkündet das nachstehende von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Anwendungsbereich

Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet zwischen Hermann-Ritter-Straße, Simon-Bolivar-Straße, der Gleisanlage der Bahnstrecke Bremen – Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Hempenweg im Ortsteil Vorderes Woltmershausen und umfasst die in der Anlage 1 aufgelisteten Flurstücke, Gemarkung VL 15 Flur 015, Gemarkung VL 19 Flur 019, Gemarkung VL 21 Flur 021, Gemarkung VL 22 Flur 022 und Gemarkung VL 23 Flur 023. Das Gebiet ist in einem Lageplan im Maßstab 1: 2 000 in Anlage 2 dargestellt. Die Liste der Flurstücke und der Lageplan sind Bestandteil dieses Ortsgesetzes. Eine Ausfertigung des Lageplans liegt beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr 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 Nr. 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: Liste der Flurstücke

Anlage 2: Lageplan

zu § 1 des Vorkaufsortgesetzes „Vorderes Woltmershausen“

Liste der Flurstücke

Gemarkung VL 15 Flur 015

Flurstücke 53/12, 53/14, 53/15, 760/5, 760/10, 760/11, 760/13, 760/14, 781/2

Gemarkung VL 19 Flur 019

Flurstück 230/9

Gemarkung VL 21 Flur 021

Flurstücke 1/2, 1/3, 1/4, 3/1, 3/2, 4/5, 4/6, 4/9, 4/10, 4/11, 5/3, 5/4, 6/2, 7, 14/6, 14/7, 14/8, 21/3, 23/4, 23/5, 26/1, 580/3, 745/3, 745/6, 745/8, 745/9, 746/2, 747, 748, 749, 750, 751/1, 753, 754, 755, 756/1, 756/2, 758/1, 759/1, 760/1, 761/1, 763/2, 763/4, 770/1, 770/3, 771/1, 771/3, 772/1, 773/2, 773/4, 776/1, 776/3, 777/1, 777/3, 778/1, 778/3, 779/1, 779/3, 899/3, 900/9, 901/1, 901/2, 901/8, 901/12, 901/13, 901/14, 901/15, 901/16, 901/17, 901/18, 901/19, 901/20, 901/21, 901/22, 901/23, 901/24, 901/25, 901/26, 901/27, 901/28, 901/29, 901/30, 901/31, 901/32, 901/33, 901/34, 901/35, 901/36, 901/37, 901/38, 901/39, 901/40, 901/41, 901/42, 901/43, 901/44, 901/45, 901/46, 901/47, 901/48, 901/49, 901/51, 901/52, 901/53, 1040/1, 1040/2, 1040/3, 1040/6, 1040/7, 1040/8, 1040/9, 1129/7, 1129/16, 1129/17, 1181/4, 1271/8, 1271/9, 1271/10, 1271/11, 1321/3, 1321/6, 1321/7, 1321/8, 1321/12, 1321/13, 1375/1, 1375/7, 1375/8, 1375/9, 1375/10, 1375/11, 1375/12, 1375/13, 1375/14, 1375/15, 1375/16, 1375/17, 1375/18, 1375/19, 1375/20, 1375/21, 1375/22, 1375/23, 1375/24, 1375/25, 1375/26, 1375/27, 1375/28, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694/1, 1695/1, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758

Gemarkung VL 22 Flur 022


Flurstücke 101/5, 101/9, 101/10, 101/11, 101/12, 101/13, 101/14, 101/15, 101/16, 101/17, 131/103

Gemarkung VL 23 Flur 023

Flurstücke 511/1, 512/1, 586/9, 621/4, 621/6, 621/12, 621/13, 645/1, 646/2, 647/2, 648/2, 649/2, 649/3, 649/4, 650, 651, 654/2, 654/7, 654/8, 663/3, 664/1, 673/1, 674/1, 675/1, 676/3, 678, 679, 680, 684/9, 718, 720/2, 722, 723/2, 724/2, 726, 727/1, 728/1, 731/1, 732/1, 734/1, 735/1, 736/1, 738, 739/1, 740/1, 743/1, 744/1, 745/1, 746, 748/1, 749/2, 749/3, 750, 751, 752, 753, 754/3, 755, 756/1, 757, 758/1, 759, 760, 761/1, 762/1, 763, 764, 765/1, 766/1, 767, 768, 769/1, 770/3, 770/4, 771, 772/1, 772/2, 773, 774/5, 774/6, 774/7, 774/8, 775, 776, 777/1, 777/2, 781, 784/1, 785/1, 788/1, 789/1, 791, 792/1, 793/3, 794, 795, 813, 832/6

Lageplan

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Abgrenzung des Ortsgesetzgebietes



Dieser Übersichtsplan ist Bestandteil
des Vorkaufsortsgesetzes vom

Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem
Beschluss vom zum
Vorkaufsortsgesetz vorgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen, den

Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft
bei ihrem Beschluss vom zum
Vorkaufsortsgesetz vorgelegen.

Bremen, den

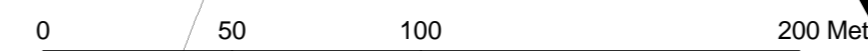
Bekanntmachung des Vorverkaufsartsgesetzes
gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs.
2 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt
Bremen vom Seite

Stand: 21.12.2018

gezeichnet: Köhrmann

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Maßstab 1:2.000



Begründung

zum Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Vorderes Woltmershausen“

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 Vorkaufsortsgesetzes, die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb im Entwicklungsgebiet „Vorderes Woltmershausen“ geschaffen.

1. Planerische Ausgangslage

Das ca. 55 ha große Entwicklungsgebiet „Vorderes Woltmershausen“, im südöstlichen Bereich von Woltmershausen gelegen, zwischen den Bahntrassen der Bahnlinie Bremen – Oldenburg, sowie den Straßen Senator-Apelt-Straße, Hempenweg, Hermann-Ritter-Straße, und Simon-Bolivar-Straße, zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzungs- und Gebäudestruktur aus. Diese reicht von Bürogebäuden, Werkstatt- und Lagerhallen auf dem swb-Gelände über Gewerbebauten der ehemaligen Tabakfabrik Martin Brinkmann bis hin zu Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten. Neben lebendigen Wohnquartieren wie am Warturmer Platz und intakten, teilweise denkmalgeschützten gewerblich genutzten Gebäuden ist das Gebiet durch ungenutzte Flächen und Gebäudebrachen gekennzeichnet. Der größte Teil der Fläche im Geltungsbereich der Vorkaufs-Satzung befindet sich in Privateigentum.

Derzeit ist der gesamte Bereich „Vorderes Woltmershausen“ im Flächennutzungsplan Bremen als „Weißfläche“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen und zwar in der Absicht, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen, da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan Bremen einer abschließenden Festlegung und Abgrenzung der angestrebten Nutzungen noch die Grundlagen fehlten. Die derzeit geltenden Bebauungspläne setzen für den westlichen Bereich, die Fläche der ehemaligen Tabakfabrik, Gewerbegebiet fest (Bebauungsplan 2115), für den südöstlichen Bereich, die Flächen der Wohngebiete Warturmer Platz und am Schriefersweg, Gewerbeklasse I (Gewerbe- / Industriegebiet, Bebauungsplan 0055). Für die restlichen Flächen fehlt derzeit eine verbindliche Bauleitplanung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich daher derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich.

2. Beabsichtigte Planung

Im Entwicklungsgebiet Vorderes Woltmershausen beabsichtigt die Stadtgemeinde Bremen die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung dieses Gebietes. In diesem Zusammenhang werden Entwicklungsperspektiven in Form eines Masterplans formuliert, der die Grundlage für die nachfolgenden Bauleitplanverfahren (§§ 5 und 8 BauGB) sein soll. Der Masterplan soll insbesondere auch Konzepte zur Erschließung neuer Baugebiete und damit auch Aussagen zu neuen Verkehrsflächen, zu Gemeinbedarfsflächen sowie zu Grün- und Freiflächen vorgeben. So sind zum Beispiel auch Einzelmaßnahmen beabsichtigt, wie etwa im Plangebiet eine neue Grundschule zu errichten. Darüber hinaus sollen neue öffentliche Grünflächen entwickelt werden. Ziel ist die Entwicklung eines urban gemischten Stadtquartiers mit vielfältigem Nutzungsmix. Somit soll die Funktionsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner innerstädtischen Lage im Rahmen des Leitbildes der Innenentwicklung verbessert werden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Stadt) hat daher einen Planaufstellungsbeschluss für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, um die bisher von den Darstellungen ausgenommene „Weißfläche“ zu gestalten und damit ihre Planvorstellungen in diesem Entwicklungsbereich darzustellen. Planungsziel ist es, den innenstadtnahen Eingangsbereich von Woltmershausen, der derzeit in Teilen brach liegt oder untergenutzt ist, hinsichtlich des Nutzungsspektrums zu öffnen und so eine der Lage entsprechende lebendige, urbane und vielseitige Art der Nutzung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird damit städtebaulichen Fehlentwicklungen begegnet. Hierfür sind entsprechende Ergänzungen des Flächennutzungsplans sowie Neuaufstellungen von Bebauungsplänen vorzunehmen.

3. Sicherung der Bauleitplanung durch Vorkaufs-Ortsgesetz

Zur Sicherung der Bauleitplanung dient dieses Vorkaufs-Ortsgesetz. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Einzelheiten zu den Ziel- und Zeitvorstellungen über die beabsichtigte Entwicklung des Gebiets vorhanden sind, ist diese rechtliche Grundlage eines kommunalen Vorkaufs-Ortsgesetzes erforderlich, um den Ankauf von innerhalb des Geltungsbereichs des Vorkaufs-Ortsgesetzes 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. Zu den geplanten weiteren städtebaulichen Maßnahmen gehören daher auch alle städtischen Aufgabenbereiche der Daseinsvorsorge, wobei Einzelmaßnahmen derzeit noch nicht örtlich genau zugeordnet werden können. Das besondere Vorkaufsrecht 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 „Vorderes Woltmershausen“:

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 in einer Liste aufgeführt. Die Liste der Flurstücke sowie ein Lageplan im Maßstab von 1: 2.000 sind Bestandteil dieses Ortsgesetzes.

Das Ortsgesetz gilt für ein Gebiet, das im Norden durch die Hermann-Ritter-Straße/Simon-Bolivar-Straße, südlich durch die Senator-Apelt-Straße, westlich durch den Hempenweg und östlich durch die Gleisanlagen an der Bahnstrecke Bremen-Oldenburg abgegrenzt ist, wobei die exakte östliche Grenze die Einzäunung der Grünverbindung westlich der Bahngleise bildet.

Dabei werden ergänzend zu der bisherigen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommenen „Weißfläche“ auch nachfolgende, im Flächennutzungsplan als Flächen für Ver- und Entsorgung und als Wohnbauflächen sowie als Bahnanlagen dargestellte Flächen in den Anwendungsbereich dieses Vorkauf-Ortsgesetzes einbezogen: Neben dem gesamten Gelände der Hansewasser Pumpstation und des gewerblichen Bereiches Senator-Paulmann-Straße sowie der Siedlung Warturmer Platz wird auch der Bahnkörper westlich und außerhalb der genutzten Gleise einbezogen. Auch für diese Flächen sind spätere Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen absehbar.

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.