

# Bremische Bürgerschaft – SD.NET Vorlagenformular (Ausschüsse und Deputationen)

<b>Ressort:</b>	Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau	<b>Verantwortlich:</b>	Dr. Ortmann, FB 01-3, Kaal, 61
<b>Abteilung/Referat:</b>	FB-01 / 62	<b>Telefon:</b>	- 6011 - 2383
<b>Vorlagentyp:</b>	Beschlussvorlage Ausschüsse/Deputationen	<b>Aktenzeichen:</b>	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.
<b>öff. / n.öff.:</b>	öffentlich	<b>Wirtschaftlichkeit:</b>	Keine WU

Beratungsfolge	Beratungsaktion
Städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung - 20. WP	Zustimmung
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.

**Titel der Vorlage:**

**Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Alte Süßwarenfabrik“**

**Vorlagentext:**

## A. Problem

Der Geltungsbereich des Vorkaufsortsgesetzes zwischen Ludwig-Roselius-Allee im Norden, der Vahrer Straße im Westen, gewerblichen Nutzungen (u. a. Martinshof) im Osten sowie östlich und südlich anschließenden Kleingartengebieten liegt zentral im Bremer Osten, im Ortsteil Sebaldsbrück. Unmittelbar nördlich der Ludwig-Roselius-Allee grenzt das Rennbahngelände an, welches gemäß Volksentscheid zukünftig für „Erholung, Freizeit, Sport und Kultur“ genutzt werden soll. Die städtebaulich zu entwickelnde Fläche ist von großflächigen Einzelhandelsnutzungen und weiteren gewerblichen Nutzungen geprägt. Das Gebiet ist durch die vorhandenen Einzelhandelsobjekte, Nebenanlagen und Verkehrsflächen nahezu vollständig versiegelt, jedoch mit der vorhandenen, niedrigen, meist eingeschossigen Bebauung deutlich untergenutzt.

In dem zu entwickelnden Gebiet gilt der Bebauungsplan 523, der seit dem 01.03.1966 mit Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden ist. Nach geltendem Planungsrecht ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet Sonderbaufläche Einzelhandel (SO Einzelhandel) dar.

Die Stadtgemeinde Bremen verfolgt die nachfolgenden, wesentlichen städtebaulichen Ziele und weiteren Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung und Daseinsvorsorge für die Entwicklung der Fläche im Bereich Vahrer Straße, Ludwig Roselius-Allee: Ziel ist die Initiierung einer städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet zur Beseitigung heute vorhandener städtebaulicher

Misstände mit dem Schwerpunkt, für den Standort eine urbane, funktional durchmischte Nutzungsform im Sinne der sogenannten produktiven Stadt zu schaffen, also eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe sowie sozialer Einrichtungen. Der Standort ist aufgrund seiner Lage bedeutend für die Stadtentwicklung. Durch eine Neuordnung der Nutzungen sowie eine Verdichtung soll sowohl die Attraktivität des Standortes als auch die Funktion als Impulsgeber für die angrenzenden Quartiere unterstützt und gefördert werden.

Zur Umsetzung dieser planerischen Zielsetzungen wird beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im maßgeblichen Bereich zu ändern und als gemischte Baufläche darzustellen. Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist eine sich aus dem fortgeschriebenen Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK) ergebende, notwendige Anpassung, da das ZNK seine Zielperspektive an diesem Standort geändert hat mit der Maßgabe, keine Einzelhandelsnutzung für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe vorzusehen. Der Standort soll vielmehr als ein Nahversorgungsstandort einen stärkeren, räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den umliegenden Wohngebieten haben und somit eine gute fußläufige Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für Teilbereiche von Sebaldsbrück und der Gartenstadt Vahr bieten.

Zeitlich später steht dann die Änderung des geltenden Bebauungsplans 523 an. Dieser konkreten Bauleitplanänderung geht die Entwicklung insbesondere städtebaulicher Planungen und Nutzungskonzepte voraus.

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

Diese Voraussetzungen für den Erlass einer Vorkaufssatzung liegen hier vor, um die o.g. städtebaulichen Ziele und konkreten Planvorstellungen zu sichern, da durch den dann möglichen kommunalen Grunderwerb die langfristige Sicherung der städtebaulichen Ziele und Planungen zumindest erleichtert wird. Im Umfang dieses für den Erlass der Vorkaufssatzung bestehenden Sicherungsbedürfnisses ist der sich auf 7,5 ha belaufende Umgriff auf die von dem Vorkaufsortsgesetz umfassten Flächen damit geringer als der Geltungsbereich des verbindlichen Bebauungsplans 523. Dieses Sicherungsinstrument des vorsorgenden, kommunalen Grunderwerbs bedarf es auch, um mögliche Fehlentwicklungen in der Stadtentwicklung zu verhindern.

## **B. Lösung**

Schaffung eines Vorkaufsortsgesetzes „Alte Süßwarenfabrik“: In Ausschöpfung der vorgenannten Ermächtigung werden durch den in der Anlage beigefügten Entwurf eines Vorkaufs-Ortsgesetzes nebst Begründung, die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb geschaffen, um die unter A. genannte beabsichtigte Entwicklungsplanung durch den möglichen kommunalen Grunderwerb zu sichern und zu erleichtern.

Allerdings ist ein Erwerb aufgrund des Vorkaufsortsgesetzes nicht generell in jedem Verkaufsfall zulässig. Er muss im konkreten Fall durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein und die Gemeinde hat den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

## **C. Alternativen**

Keine.

## **D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen**

Die finanziellen Auswirkungen für den kommunalen Grunderwerb sind nicht abschließend abschätzbar. Sie entstehen jedoch nicht unmittelbar durch die Schaffung des Vorkaufsortsgesetzes, sondern erst dann, wenn von der ortsgesetzlichen Ermächtigung auch tatsächlich Gebrauch gemacht wird. Diese Entscheidung kann dann nur im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel getroffen werden.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht gegeben.

Der vorliegende Ortsgesetzentwurf 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.

#### **E. Beteiligung/ Abstimmung**

Die rechtsförmliche Prüfung des Entwurfs des Ortsgesetzes durch die Senatorin für Justiz und Verfassung ist erfolgt.

Der Beirat Hemelingen wurde informiert.

#### **F. Öffentlichkeitsarbeit/ Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem BremIFG mit den notwendigen Unkenntlichmachungen personenbezogener Daten steht nichts entgegen.

#### **Anlagen**

- Senatsvorlage nebst
- Mitteilung nebst
- Entwurf eines Vorkaufsortgesetzes „Alte Süßwarenfabrik“
- Anlage 1 zum Vorkaufsortgesetz: Lageplan
- Begründung zum Vorkaufsortgesetz „Alte Süßwarenfabrik“

#### **Beschlussempfehlung:**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung stimmt dem Entwurf eines Vorkaufsortgesetzes „Alte Süßwarenfabrik“ zu und bittet um Weiterleitung über den Senat an die Stadtbürgerschaft.