

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 10. Dezember 2019**

**Entwurf eines 168. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2517 für ein Gebiet in Bremen- Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen - Bassum und Brauerstraße**

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2517 ist es erforderlich, das 168. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch zu beschließen.

Das Ortsgesetz soll am Tage nach seiner Verkündung in Kraft treten.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (S) hat dem Entwurf des 168. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre am 28. November 2019 zugestimmt.

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

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, die Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2517 für ein Gebiet in Bremen- Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen - Bassum und Brauerstraße (168. Ortsgesetz) noch in der Dezember-Sitzung zu beschließen.

**168. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2517 für ein Gebiet in Bremen- Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen - Bassum und Brauerstraße**

Vom

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft auf Grund des § 14 Absatz 1 und des § 16 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossene Ortsgesetz:

**§ 1**

**Planbereich**

Zur Sicherung der Planung wird für die im Übersichtsplan vom 22.10.2019 dargestellten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2517 eine Veränderungssperre festgesetzt. Der als Anlage beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes. Eine Ausfertigung des Übersichtsplanes liegt beim Planservice der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zur kostenfreien Einsichtnahme aus.

**§ 2**

**Inhalt der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre nach § 1 hat zum Inhalt, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- oder zustimmungspflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Absatz 2 des Baugesetzbuches erteilt werden.

**§ 3**

**Inkrafttreten**

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bremen,

Der Senat

---

## **Begründung**

### **168. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2517 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen - Bassum und Brauerstraße**

#### A. Allgemeiner Teil

Für den nordwestlichen Teilbereich des ehemaligen Betriebsgrundstücks der Könecke Wurstwarenfabrik an der Hastedter Heerstraße liegt seit März 2019 eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.500 m<sup>2</sup> und einem ergänzenden Drogeriemarkt vor. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2517, für den die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 21. März 2019 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst hat. In Anwendung der Sicherungsinstrumente des § 15 BauGB erfolgte durch Verwaltungsakt eine Zurückstellung der Entscheidung über die Bauvoranfrage bereits im Mai 2019. Da davon auszugehen ist, dass das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der maximal zulässigen Zurückstellungsfrist von 12 Monaten nicht zum Abschluss gebracht werden kann, ist der Erlass einer Veränderungssperre auf der Grundlage des § 14 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauGB erforderlich.

Derzeit gilt in dem Plangebiet überwiegend der Bebauungsplan 415, rechtsverbindlich seit dem 26. Oktober 1960. Festgesetzt ist Gewerbeklasse II in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (entsprechend etwa einem Gewerbegebiet nach heutiger Baunutzungsverordnung) und Gewerbeklasse III entlang der Straße „Zum Sebaldsbrücker Bahnhof“ (entsprechend etwa einem heutigen Mischgebiet). Unmittelbar entlang der Hemelinger Bahnhofstraße gilt der Bebauungsplan 2305, rechtskräftig seit dem 24.05.2006; festgesetzt ist Mischgebiet (MI). Der nördliche Teil, etwa zwischen „Zeppelin-Tunnel“ und Föhrenstraße, ist unbeplant; die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich hier gem. § 34 Baugesetzbuch (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung).

Der angefragte Vollsortimenter widerspricht nicht den derzeit geltenden planungsrechtlichen Regelungen und wäre damit grundsätzlich zulässig.

Das Vorhaben steht den Planungszielen des Bebauungsplanes 2517 jedoch entgegen. Diese sehen eine nachhaltige Stärkung der Hemelinger Mitte als Stadtteilzentrum vor, mit einer Konzentration von Einkaufs- und Dienstleistungsfunktionen an der Hemelinger Bahnhofstraße sowie in geringem Umfang (kleinere Läden wie Kiosk, Bäckerei, Stehkafee) am neuen geplanten Haltepunkt Föhrenstraße. Zur Stärkung des Stadtteilzentrums beitragen soll insbesondere auch die Revitalisierung der Industriebrachen der ehemaligen Großbetriebe Könecke Wurstwarenfabrik und Coca-Cola. Grundlage ist eine mit breiter Öffentlichkeitbeteiligung durchgeführte städtebaulichen Studie, deren Ergebnisse in den Deputationsbeschluss vom 21.03.2019 eingeflossen sind. Danach ist auf den weitläufigen ehemaligen Betriebsgrundstücken die Entwicklung eines urbanen, gemischten Stadtquartiers in relativ verdichteter Bauweise beabsichtigt. Als bevorzugte Bautypologie werden Geschossbauten und Stadthäuser angestrebt. Wohnnutzungen sollen dominieren, ergänzt durch wohnverträgliches Gewerbe und Dienstleistungen aller Art.

Zudem ist das von der Bürgerschaft beschlossene kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept, das die Hemelinger Bahnhofstraße als „perspektivisches Stadtteilzentrum“ definiert, zu berücksichtigen. Das Konzept enthält städtebauliche

Zielvorgaben und Empfehlungen, die Gegenstand der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind. Danach sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen Bremens sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen zulässig. Da der angefragte Vollsortimenter sich abseits der Hemelinger Bahnhofstraße befindet (rd. 400 m nordwestlich) und nahversorgungs- sowie zugleich zentrenrelevant ist, steht dieser im Widerspruch zu den Ansiedlungsregeln des o.g. Konzeptes.

Es ist nicht auszuschließen, dass auf den umfangreichen Brachflächen bis zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes 2517 auch weitere Vorhaben angefragt und beantragt werden, die den Planungszielen entgegenstehen und die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers erschweren würden. Um dieses zu verhindern, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Plansicherungsinstrumente genutzt werden.

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Planinhalte des künftigen Bebauungsplans 2517 für den Zeitraum von zwei Jahren und damit auch dazu, Vorhaben, die die Durchführung der Bebauungsplanung unmöglich machen oder wesentlich erschweren, zu verhindern. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag nach dem Inkrafttreten gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen

## B. Besonderer Teil

Zu den einzelnen Bestimmungen des 168. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre:

### Zu § 1

In § 1 ist der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre geregelt. Er ist größtenteils mit dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 2517 identisch und umfasst die Bereiche, in denen derzeit die Gewerbeklasse II gilt und die Bereiche, die bisher unbeplant waren, da auf dieser planungsrechtlichen Grundlage Entwicklungen möglich sind, die den neuen Planungszielen entgegenstehen können. Aus dem Geltungsbereich ausgenommen sind die Wohnbebauungen entlang der Straße „Zum Sebaldsbrücker Bahnhof“ (Gewerbeklasse III) sowie der überwiegende Teil der Gebäude unmittelbar entlang der Hemelinger Bahnhofstraße (Mischgebiet), da nach derzeitigem Kenntnisstand auf diesen Grundstücken keine Entwicklungen zu erwarten sind, die den Planungszielen des Bebauungsplanes 2517 entgegenstehen. Der Geltungsbereich für das 168. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich. Der Übersichtsplan ist Teil dieses Ortsgesetzes.

### Zu § 2

§ 2 normiert in Ausschöpfung der Ermächtigung des § 14 Absatz 1 Nummern 1 und 2 Baugesetzbuch die Inhalte der Veränderungssperre für die innerhalb des Planbereichs nach § 1 dieses Ortsgesetzesentwurfs einbezogenen Grundstücke. Der nach § 14 BauGB notwendige Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 2517 wurde von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 21. März 2019 gefasst.

### Zu § 3:

§ 3 dieses Ortsgesetzesentwurfs regelt das Inkrafttreten des Ortsgesetzes.

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

Übersichtsplan zum

**168. Ortsgesetz**

über eine Veränderungsperrre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldisbrücker Bahnhof, Hasedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen - Bassum und Brauerstraße

(Bearbeitungsstand: 22.10.2019)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ortsgesetzes



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

Bremen  
Senatorat  
Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bei ihrer Beschlussfassung am 17. Februar 2019 zum 168. Ortsgesetz über eine Veränderungsperrre vorgelegen.

Vorsitzender  
Senatorin  
Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom 19. Februar 2019 zum 168. Ortsgesetz über eine Veränderungsperrre vorgelegen.  
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Senatorin  
Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom 19. Februar 2019 zum 168. Ortsgesetz über eine Veränderungsperrre vorgelegen.

Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 22.10.2019 Seite  
Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

**168. Ortsgesetz**

Teil des Bebauungsplans

2517

Rechtliche Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB)

Bearbeitet: Risch

Gezeichnet: Hahn 22.10.2019

Verfahren: Brünjes

