

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 1. September 2020**

**Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 167. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2515 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits)**

Die Stadtbürgerschaft hat am 27. August 2019 das 167. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen, Nr. 191, Seite 1149, ausgegeben am 12. September 2019, bekanntgemacht worden.

Die Voraussetzungen für eine Veränderungssperre sind auch nach ihrem Auslaufen am 5. Oktober 2020 gegeben.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2515 ist es erforderlich, das Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 167. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2515 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits) zu beschließen.

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

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, das Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 167. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2515 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits) zu beschließen.

**Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 167. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2515 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits)**

Vom

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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

**Verlängerung der Veränderungssperre**

Die Geltungsdauer des zur Sicherung der Planung beschlossenen 167. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2515 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits) vom 10. September 2019 (Brem. ABl. S. 1149) wird um ein Jahr verlängert.

§ 2

**Inkrafttreten**

Dieses Ortsgesetz tritt am 5. Oktober 2020 in Kraft.

Bremen, den

Der Senat

**Hinweis:**

Gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) – Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften – werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. 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.

Dauert die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs hinaus, ist dem

Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt (§ 18 BauGB).

## Begründung

**zum Entwurf eines Ortsgesetzes über die Verlängerung der Geltungsdauer des 167. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2515 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits)**

### A. Allgemeiner Teil

Für das Grundstück Steinsetzer Straße 21 wurde Mitte April 2018 eine Bauvoranfrage gestellt. Bisher werden auf diesem rund 9.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück Räumlichkeiten für Hallenfußball angeboten. Ein Investor beabsichtigte, die Sporthalle abzureißen und einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> zu errichten.

Das Gebiet zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße soll als Gewerbestandort gesichert und weiterentwickelt werden. Die Entwicklung von kleinen, innerstädtischen Gewerbegebieten in integrierter Lage ist ein wesentlicher Bestandteil der Flächenplanung in Bremen. Im Gewerbeentwicklungsprogramm 2020 (GEP 2020) sowie in den dazu vorgelegten Sachstandsberichten konnte festgestellt werden, dass insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen mit Stadtteilbezug ein nur sehr eingeschränktes Flächenangebot besteht. 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 anzubieten, wo eine räumliche Nähe und Verknüpfung zu Wohnstandortschwerpunkten besteht. Mit den vorhandenen Gewerbenutzungen im Plangebiet entspricht dieses Nutzungsspektrum den dargestellten Zielen des GEP 2020. Zu der im Plangebiet angestrebten Gewerbenutzung konkurrierende Einzelhandelsnutzungen sollen ausgeschlossen werden. Die Flächen sollen Betrieben aus dem verarbeitenden Gewerbe sowie für unternehmensorientierte Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung und Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze in diesem Gewerbecluster. Die vorgesehene Beschränkung von Einzelhandel entspricht ebenfalls den Empfehlungen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes.

Das angefragte Vorhaben widerspricht zudem dem Zentren- und Nahversorgungskonzept. Der Entwicklungsbereich eines Sonderstandortes ist im Rahmen der räumlich funktionalen Angebotsstruktur als Ergänzungs- und Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu verstehen. Der Widerspruch des angefragten Vorhabens zum Zentren- und Nahversorgungskonzept besteht deshalb, da es das Ziel des Konzeptes ist, die Zentren und die Nahversorgung zu sichern und zu entwickeln. Daher sind Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nur in den Zentren und an solitären Nahversorgungsstandorten anzusiedeln. Das ist an diesem Standort nicht der Fall.

Da für das Grundstück noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorlag, wäre das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Aufgrund der Nutzung der näheren Umgebung wäre die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach Art der baulichen Nutzung voraussichtlich positiv zu bescheiden gewesen.

Um die Planungsziele für den Bereich zu sichern, wurde am 20.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans 2515 von der damaligen Deputation für Umwelt, Bau und Verkehr beschlossen und die Bauvoranfrage am 02. Oktober 2018 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 27. August 2019 das 167. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen Nr. 191, Seite 1149, ausgegeben am 12. September 2019, bekanntgemacht worden. Die Veränderungssperre wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 2515 beschlossen, da sämtliche Grundstücke von den Ausbreitungstendenzen der Einzelhandelsnutzung des benachbarten Sonderstandorts Habenhausen bedroht waren. Die Veränderungssperre würde für das Grundstück Steinsetzerstraße 21 – unter individueller Anrechnung des Zurückstellungszeitraums nach § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB nur für dieses Grundstück - verkürzt am 05. Oktober 2020 und für den restlichen Geltungsbereich – ungekürzt, nach Ablauf der Zweijahresfrist - am 12. September 2021 außer Kraft treten.

## B. Besonderer Teil

Zu den einzelnen Bestimmungen des Ortsgesetzes über die erste Verlängerung der Veränderungssperre:

Zu § 1:

§ 1 regelt in Ausschöpfung der Ermächtigung des § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB die Fristverlängerung der Veränderungssperre. Die Voraussetzungen für die Verlängerung liegen vor: Das Bebauungsplanverfahren kann bis zum Ablauf der Geltungsdauer des 167. 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. Wegen der grundstücksbezogenen Kürzung des Zweijahreszeitraums der Veränderungssperre für das Grundstück Steinsetzerstraße 21 ist zur Sicherung der Planung die Fristverlängerung um ein Jahr ab dem 05. Oktober 2020 nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB erforderlich, damit auch weiterhin keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können.

Der Umfang des Geltungsbereiches, für den die Verlängerung der Geltungsdauer des 167. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre beschlossen werden soll, ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich und entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 2515.

Zu § 2:

§ 2 dieses Ortsgesetzes regelt das Inkrafttreten.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

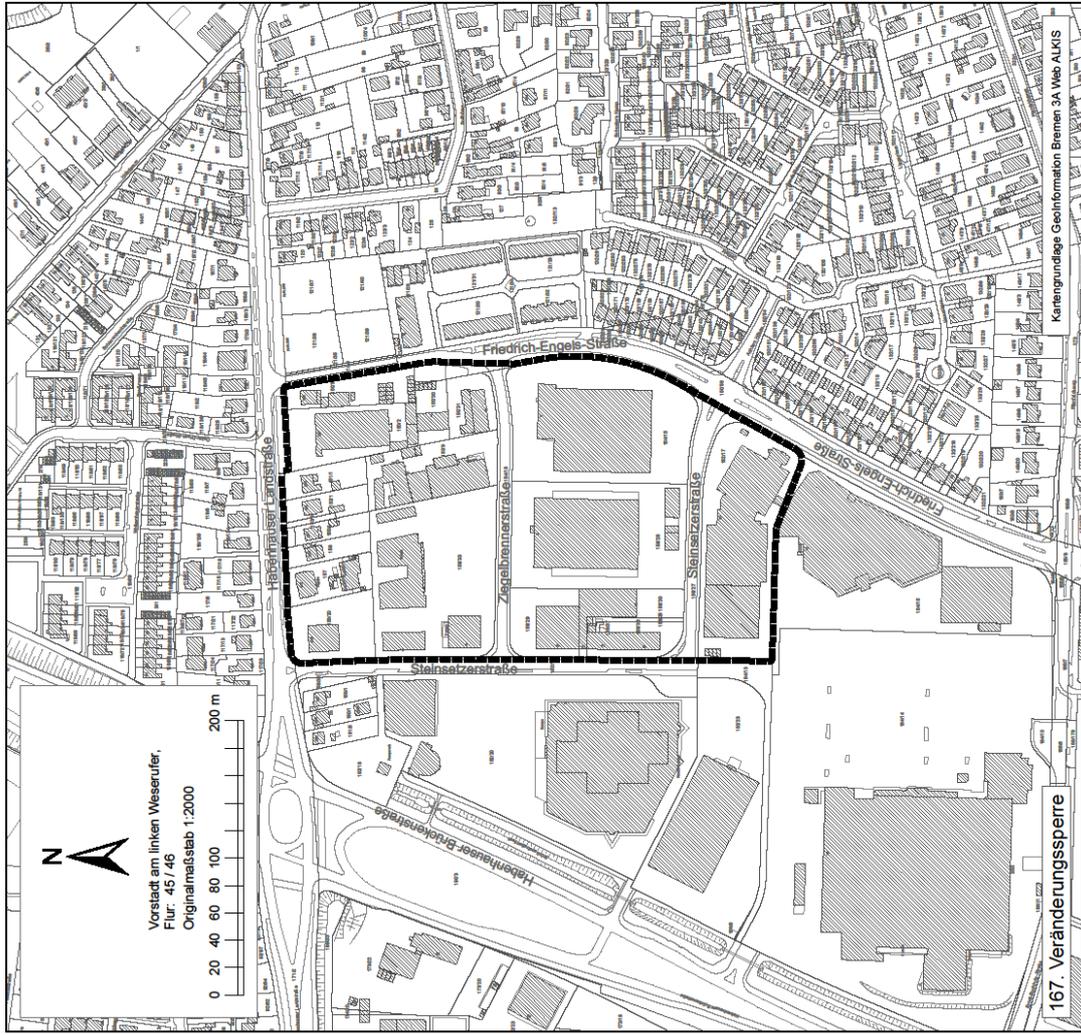
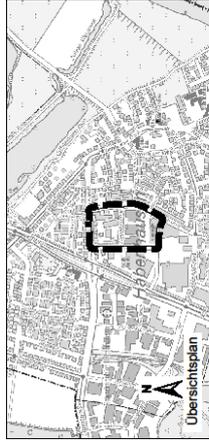
## 167. Ortsgesetz

über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2515 für ein Gebiet in Bremen - Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsenzerstraße (zum Teil beiderseits)

(Bearbeitungsstand: 29.03.2019)

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre



 Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen, .....  
Im Auftrag ..... Senator

Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom ..... zum 167. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Bremen, ..... Senator

Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom ..... zum 167. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.

Bremen, .....  
Direktor bei der  
Bremischen Bürgerschaft

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

Bearbeitet: Griebenstein  
Gezeichnet: Scharf 29.03.2019

**167. Ortsgesetz**

Teil des Bebauungsplans

2515

Verfahren: Mader-Focks