

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 9. November 2021**

**„Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Steingut“**

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den „Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Steingut“ mit der Bitte um Beschlussfassung in der November-Sitzung.

Es soll am Tage nach seiner Verkündung in Kraft treten.

Der Entwurf ist von der Senatorin für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft worden.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (Stadt) hat dem Ortsgesetzesentwurf am 11.03.2021 zugestimmt.

Anlass des beigefügten Entwurfs eines Ortsgesetzes ist die Sicherung bestehender Planungsabsichten und weiterer städtebaulicher Maßnahmen im Bereich, südlich der Bahnstrecke Bremen-Hauptbahnhof – Bremen Vegesack/Farge, Schönebecker Straße, Claus-Hinrich-Straße, Kücksberg Nr. 23-59 in Bremen-Vegesack, die durch den kommunalen Grunderwerb erleichtert werden.

In Ausschöpfung der Ermächtigung in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch werden durch den in der Anlage beigefügten Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes nebst Begründung die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb in dem vorgenannten Bereich geschaffen, um die Bauleitplanung durch den möglichen kommunalen Grunderwerb zu sichern und zu erleichtern.

Die Stadtbürgerschaft wird um Beschlussfassung in der November -Sitzung gebeten.

# Entwurf

## Vorkaufsortsgesetz „Steingut“

Vom

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 25 Absatz 1 Satz Nummer 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

### § 1

#### Anwendungsbereich

Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet an der Schönebecker Straße 101/103, sowie der Claus-Hinrich-Straße im Ortsteil Grohn und umfasst die Gemarkung VR 179 Flur 179 Flurstücke 380/3, 381/3, 382/1, 382/2, 384/5 und die Gemarkung VR 181, Flur 181 Flurstücke 104/2, 105, 137/2. Das Gebiet ist in einem Lageplan im Maßstab 1: 1 000 in Anlage 1 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes. Eine Ausfertigung des Lageplans liegt beim Bauamt Bremen-Nord 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

### **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.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 1

zu § 1 des Vorkaufsortsgesetzes „Steingut“

### **Liste der Flurstücke**

#### **Gemarkung VR 179 Flur 179**

Flurstücke 380/3, 381/3, 382/1, 382/2, 384/5

Gemarkung VR 181 Flur 181

Flurstücke 104/2, 105, 137/2

Anlage 2

zu § 1 des Vorkaufsortsgesetzes „Steingut“

Lageplan

*Abbildung 1: Lageplan*

zu §1 des Vorkaufsortsgesetzes "Steingut"

# Lageplan

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Abgrenzung des Satzungsgebietes

Dieser Lageplan ist Bestandteil  
des Vorkaufsortsgesetzes vom .....

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

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Bremen, den .....

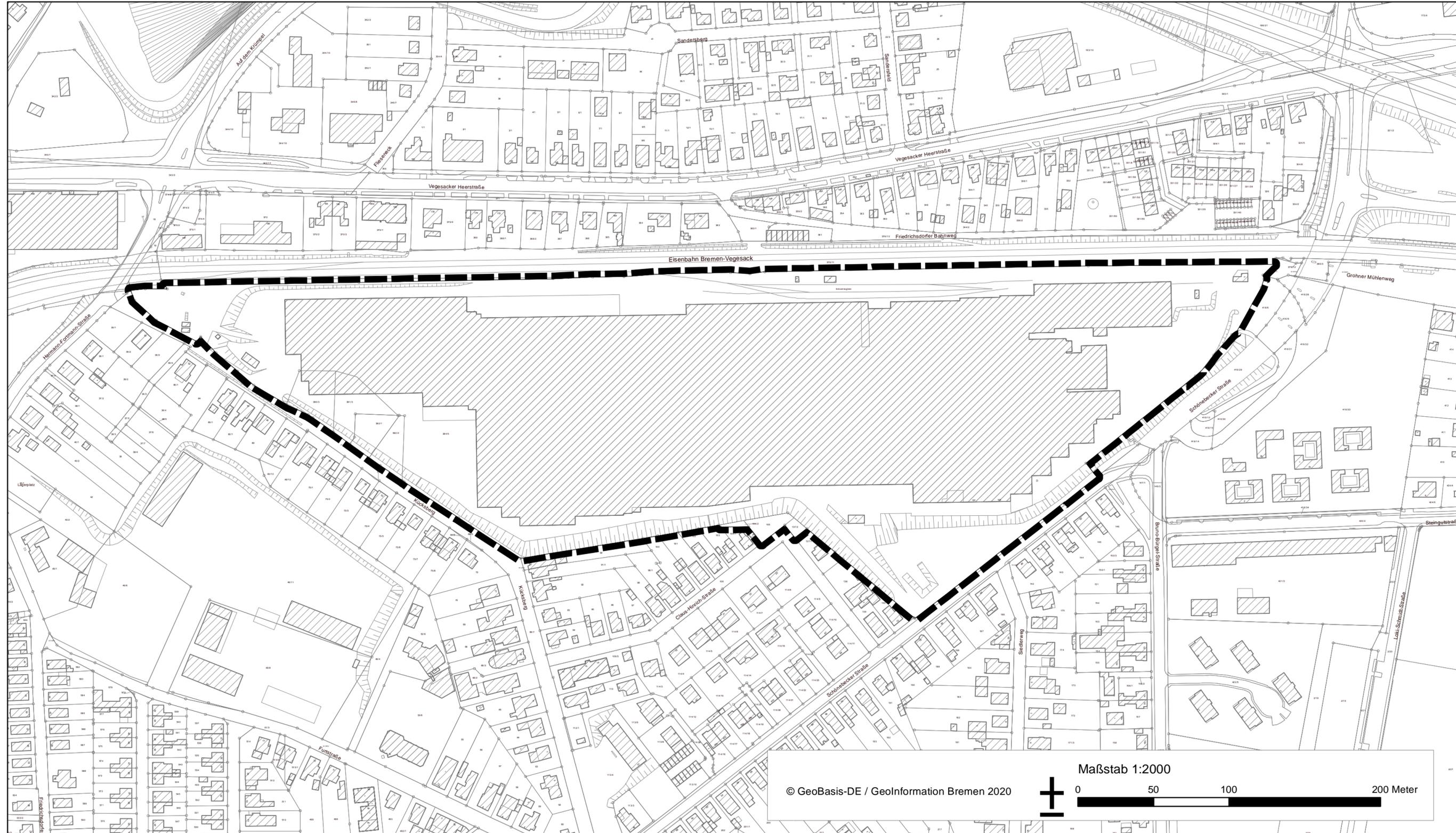
Dieser Lageplan hat der Stadtbürgerschaft  
bei ihrem Beschluss vom ..... zum  
Vorkaufsortsgesetz vorgelegen.

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: 25.02.2021  
gezeichnet: Schlüter

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau



© GeoBasis-DE / Geoinformation Bremen 2020

Maßstab 1:2000

0 50 100 200 Meter

## Begründung

zum Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Steingut“

### 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 dieses Vorkaufs-Ortsgesetz die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb im Bereich südlich der Bahnstrecke Bremen-Hauptbahnhof – Bremen Vegesack/Farge, Schönebecker Straße, Claus-Hinrich-Straße, Kücksberg Nr. 23-59 in Bremen-Vegesack, Bereich „Steingut“ geschaffen.

#### 1. Planerische Ausgangslage

Das Betriebsgelände der Norddeutschen Steingut in Grohn hat eine Größe von ca. 10 ha. Es ist im FNP als Weißfläche dargestellt. Der ehemalige ortsgeschichtlich bedeutende Industriebetrieb für die Produktion von Wandfliesen will diesen Standort aufgeben bzw. nach Bremerhaven verlagern.

Die Eigentümerin hat aktuell einen Kaufvertrag mit örtlichen Investoren über die Fläche abgeschlossen.

Aufgrund seiner Größe und Lage hat das Areal der Norddeutschen Steingut, auch im Zusammenhang mit angrenzenden Flächen wie dem Science Park, der in Teilen auch zur Unterbringung von Menschen auf der Flucht zwischengenutzt wird („Blaues Dorf“) und der Nehlsenfläche potentiell überörtliche Bedeutung für eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Wirtschafts-, Wissenschafts- und Wohnstandortes Bremen-Nord.

Im ISEK für den Bremer Norden ist die Entwicklung des Standortes Norddeutsche Steingut zu einem gemischt genutzten Quartier, das sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe attraktive, zukunftsorientierte Potenziale schafft, formuliert.

In den Räumlichen Entwicklungsperspektiven für den Bremer Norden ist der Ortsteil Grohn als eine von acht Schlüsselmaßnahmen definiert worden. Hier wird dazu ausgeführt: „Die durch Unternehmensverlagerungen existierenden und perspektivisch entstehenden Brachflächen sowie weitere untergenutzte Entwicklungsflächen, die zusammen etwa 1/3 der Gesamtfläche Grohns betragen, eröffnen vielfältige Möglichkeiten, den Strukturwandel mit der Ansiedlung von Handwerks-, Kleingewerbe- sowie Dienstleistungsbetrieben zu gestalten. Mit der weiteren Nutzung des Flächenpotentials für Wohnungsneubau und der Schaffung und Vernetzung von

Grünstrukturen können neue urbane Quartiere entstehen, die Grohn auch für Neubürger/innen attraktiv machen“.

Auf dem Steingutgelände besteht das Potential ein neues urbanes Stadtquartier zu entwickeln, in dem neue Formen des Wohnens und Arbeitens (Produktive Stadt) umgesetzt werden können und damit einen wesentlichen Entwicklungsimpuls für den Bremer Norden setzen könnten.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa stehen mit den Käuferinnen der Fläche der Steingut in Abstimmungen. Diese Parteien gehen davon aus, dass sie kooperativ das Gebiet entwickeln. Ein entsprechender Letter of Intent (LOI), der die Ziele zur Entwicklung des Geländes definiert, ist abgeschlossen worden.

Sollten Teile der Fläche oder die Fläche insgesamt an Dritte veräußert werden und dadurch die Entwicklung des Gebietes beeinträchtigt oder gefährdet werden, dient das kommunale Vorkaufsrecht der Satzung dazu, dass die Stadt aktiv auf die städtebauliche Entwicklung auch durch Ausübung des Vorkaufsrechts Einfluss nehmen kann. Es ist nicht beabsichtigt, das Vorkaufsrecht auf den bestehenden Kaufvertrag anzuwenden. Das Vorkaufsrecht wird nicht für den Endverkauf der Grundstücke nach einer Entwicklung der in Rede stehenden Flächen gelten.

## 2. Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen durch Vorkaufsortsgesetz.

Zur Sicherung der vorgenannten Maßnahmen dient dieses Vorkaufsortsgesetz. Das kommunale Vorkaufsortsgesetz ist als rechtliche Grundlage erforderlich, um den Ankauf von innerhalb des Geltungsbereichs des Vorkaufsortsgesetzes liegenden Grundstücken durch die Stadtgemeinde zumindest zu ermöglichen und dadurch die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsplanung zu erleichtern. Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient insoweit der Sicherung einer langfristig geordneten städtebaulichen Planung und Entwicklung.

### B. Besonderer Teil

Zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfs eines Vorkaufsortsgesetzes „Steingut“:

#### 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 abschließend aufgezählt. Der Lageplan der Anlage 1 im Maßstab von 1: 1 000 ist verbindlicher Bestandteil dieses Ortsgesetzes. Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet Bremen-Vegesack für die Schönebecker Straße 101/103, sowie der Claus-Hinrich-Straße im Ortsteil Grohn und umfasst die Gemarkung VR 179

Flur 179 Flurstücke 380/3, 381/3, 382/1, 382/2, 384/5 und die Gemarkung VR 181, Flur 181 Flurstücke 104/2, 105, 137/2.

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. Anzeigepflichtige Grundstückskaufverträge sind solche, die nach Inkrafttreten des Vorkaufsortsgesetzes rechtswirksam abgeschlossen werden.

Zu § 3:

§ 3 des Ortsgesetzes regelt das Inkrafttreten des Ortsgesetzes.