

# In der Senatssitzung am 9. April 2024 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

02.04.2024

## Vorlage

für die Sitzung des Senats

am 09. April 2024

### Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes

„GESTRA“

#### A. Problem

Da die Firma GESTRA ihren Standort verlässt, verfolgt die Stadtgemeinde Bremen im räumlichen Umgriff des GESTRA-Geländes die nachfolgenden, wesentlichen städtebaulichen Ziele. Ihre Planungsabsichten sind mit dem Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 2568 der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (Stadt) vom 04.04.2024 bereits förmlich konkretisiert; ein aus dem Jahr 2012 stammender Planaufstellungsbeschluss 2425 wird aufgehoben.

Ziel des in der Planaufstellung befindlichen Bebauungsplans 2568 ist es, im Bereich zwischen Münchner Straße, Hemmstraße und Walsroder Straße, diesen zentralen Ort mit neuen Nutzungen zu beleben und das Zentrum Findorffs zu aktivieren und zu attraktivieren. Gleichzeitig können Flächen für Nutzungen zur Verfügung gestellt werden, die der Stadtteil dringend benötigt. Insgesamt soll das Gebiet als sozial und funktional gemischtes Stadtteilzentrum in innenstadtnaher Lage entwickelt werden und einen Beitrag zur Stadt der kurzen Wege leisten. Angestrebt wird insgesamt die Entwicklung in ein gemischt genutztes, nachhaltiges und urbanes Stadtquartier, das mit einer ökologischen Aufwertung des Areals einhergehen soll und mit Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht wird. Im Bebauungsplanverfahren sollen Ansätze für eine Reduzierung der möglichen Versiegelung von Flächen, der stärkeren Durchgrünung des Gebietes, für einen klimaangepassten Umgang mit Regenwasser und zur Minimierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes vorgesehen werden. Mobilität soll nachhaltig organisiert und Autoverkehre minimiert und möglichst an den Rändern konzentriert werden.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen (FNP) stellt das Plangebiet u.a. als „Gemischte Baufläche“ dar.

Das BauGB ermächtigt in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 die Gemeinden, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen – wie der vorgenannte, in der Planaufstellung befindliche Bebauungsplan 2568 - 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 der Satzung 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 Sicherheitsbedürfnisses ist der Umgriff auf die von dem Vorkaufsortsgesetz umfassten Flächen überwiegend deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 2568. Da die bestehende Zufahrt schon in öffentlicher Hand ist, ist der Straßenkörper vom Umgriff der Vorkaufssatzung ausgenommen und sind damit zwei Teilgeltungsbereiche der Vorkaufssatzung notwendig.

Dieses Sicherungsinstrumentes eines vorsorgenden, kommunalen Grunderwerbs bedarf es auch, um mögliche Fehlentwicklungen in der Stadtentwicklung zu verhindern.

## **B. Lösung**

Schaffung eines Vorkaufsortsgesetzes „GESTRA“: In Ausschöpfung der vorgenannten Ermächtigung werden durch den in der Anlage beigefügten Entwurf eines Vorkaufs-Ortsgesetzes nebst Lageplan und Begründung die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb im GESTRA-Gelände geschaffen, um die unter A. genannte beabsichtigte Bauleitplanung 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**

Werden nicht vorgeschlagen.

## **D. Beteiligung/ Abstimmung**

Der Entwurf des Ortsgesetzes wurde von der Senatorin für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft.

Die Abstimmung der Vorlage wurde mit dem Senator für Finanzen, der Senatorin für Wirtschaft, Häfen Transformation, der Senatorin für Kinder und Bildung und der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration durchgeführt.

Der Beirat Findorff wurde informiert.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (Stadt) wird in Ihrer Sitzung am 04. April 2024 gebeten, dem Ortsgesetzesentwurf zuzustimmen.

Das Abstimmungsergebnis wird dem Senat mündlich vorgetragen.

## **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 kann dann nur im Rahmen vorhandener Haushaltsmittel getroffen werden.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht gegeben. Das Ortsgesetz dient der möglichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde, in deren Umsetzung Genderbelange jeweils geprüft werden und in der erforderlichen Abwägung Berücksichtigung finden.

## **F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Bremischen Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG)**

Für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem BremIFG steht bei einer Unkenntlichmachung der personenbezogenen Daten nichts entgegen.

## **G. Beschluss**

Der Senat beschließt entsprechend der Vorlage der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung vom 02.04.2024 den Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „GESTRA“ sowie die Mitteilung und Weiterleitung an die Stadtbürgerschaft mit der Bitte um Beschlussfassung noch in der April-Sitzung am 16.04.2024.

Anlagen:

- Mitteilung des Senats
- Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „GESTRA“
- Anlage (Lageplan)
- Begründung zum Vorkaufsortsgesetz „GESTRA“

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 9. April 2024**

**„Entwurf eines Vorkaufsortgesetzes „GESTRA“**

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den „Entwurf eines Vorkaufsortgesetzes „GESTRA“ mit der Bitte um Beschlussfassung noch in der April-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 städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (Stadt) hat dem Ortsgesetzentwurf am 4. April 2024 zugestimmt.

Anlass des beigefügten Entwurfs eines Vorkaufsortgesetzes ist die Sicherung von mit Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 2568 bereits förmlich konkretisierter Planungsabsichten im GESTRA-Gelände, die durch den kommunalen Grunderwerb erleichtert werden.

In Ausschöpfung der Ermächtigung in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) werden durch den in der Anlage beigefügten Entwurf eines Vorkaufsortgesetzes nebst Lageplan und 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.

**Beschlussempfehlung:**

Die Stadtbürgerschaft wird um Beschlussfassung noch in der Sitzung am 16.04.2024 gebeten.

# **Vorkaufsortsgesetz „GESTRA“**

Vom

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

## **§ 1**

### **Anwendungsbereich**

(1) Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet in Bremen Findorff zwischen den Straßen Münchner Straße, Hemmstraße und Walsroder Straße, der Gemarkung VR 6, Flur 6. Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilgeltungsbereiche der Nummern 1 bis 2, die in einem Lageplan im Maßstab 1:1 000 in der Anlage 1 dargestellt sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes. Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst das Flurstück 149/7 mit einem Flächenumgriff von 5 440 m<sup>2</sup>. Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst die Flurstücke 152/10, 152/8 und 154/2 mit einem Flächenumgriff von 10 107 m<sup>2</sup>.

(2) Eine Ausfertigung des Lageplans nach Absatz 1 liegt bei der Senatorin oder dem Senator für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zur kostenfreien Einsichtnahme aus.

## **§ 2**

### **Vorkaufsrecht**

(1) Der Stadtgemeinde Bremen steht für die in § 1 Absatz 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 ab Inkrafttreten dieses Vorkaufsortsgesetzes erfolgten 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 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

Zu § 1 des Vorkaufsortsgesetzes „Gestra“

# Lageplan

für ein Gebiet in Bremen-Findorff  
zwischen Münchener Straße, Hemmstraße und  
Walsroder Straße (auf dem Gestra-Gelände)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Abgrenzung des Ortsgesetzgebietes

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

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

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Bremen, den .....

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

Bremen, den .....

Bekanntmachung des Vorverkaufsortsgesetzes  
gemäß § 25 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs.  
2 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt  
Bremen vom ..... Seite .....

Stand: 20.03.2024  
gezeichnet: Schlüter

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung



# Begründung

zum Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „GESTRA“

## 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 Bereich des GESTRA-Geländes geschaffen.

### 1. Planerische Ausgangslage

Das ca. 16.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtteil Findorff. Im Norden wird das Gebiet von der Münchener Straße und im Süden durch die Hemmstraße begrenzt. Westlich schließt das Areal mit der Walsroder Straße ab. Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Eigentum der GESTRA AG. Die sich im Eigentum der Stadtgemeinde befindende ehemalige Fallingbosteler Straße erschließt das Gewerbeareal zentral von der Münchener Straße und dient der heutigen Anlieferung des Gewerbestandortes. Zur Münchener Straße wird das Gebiet durch ein zweigeschossiges Büro- und Lagergebäude und einen viergeschossigen Büroriegel begrenzt. Zur Walsroder Straße findet das Areal durch einen zweigeschossigen Büroriegel und zur Hemmstraße durch einen viergeschossigen Bürobau seine räumlichen Abschlüsse. Im Inneren des Produktionsstandortes stehen großräumige, eingeschossige Betriebs- und Produktionshallen. Hierzu gehören die in dem westlichen Teil gelegenen ehemaligen Auswandererhallen („Mißler-Hallen“), die durch ihre wechselvolle Geschichte u.a. als kurzzeitiges Konzentrationslager (1933) und in der Nachkriegszeit als Krankenhaus genutzt wurden. Im Jahr 2010 wurde das Logierhaus 5 der Auswanderhallen Mißler in die Denkmalliste aufgenommen und als Einzeldenkmal unter Schutz gestellt

### 2. Geplante Städtebauliche Maßnahme

Da die Firma GESTRA ihren Standort verlässt, verfolgt die Stadtgemeinde Bremen im räumlichen Umgriff des GESTRA-Geländes die nachfolgenden, wesentlichen städtebaulichen Ziele. Ihre Planungsabsichten sind mit dem Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 2568 der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (Stadt) vom 04.04.2024 bereits förmlich konkretisiert; ein aus dem Jahr 2012 stammender Planaufstellungsbeschluss 2425 wird aufgehoben. Ziel des in der Planaufstellung befindlichen Bebauungsplans 2568 ist es, im Bereich zwischen Münchner Straße, Hemmstraße und Walsroder Straße, diesen zentralen Ort mit neuen Nutzungen zu beleben und das Zentrum Findorffs zu aktivieren und zu attraktivieren. Gleichzeitig können Flächen für Nutzungen zur Verfügung gestellt werden, die der Stadtteil dringend benötigt. Insgesamt soll das Gebiet als sozial und funktional gemischtes Stadtteilzentrum in innenstadtnaher Lage entwickelt werden

und einen Beitrag zur Stadt der kurzen Wege leisten. Angestrebt wird insgesamt die Entwicklung in ein gemischt genutztes, nachhaltiges und urbanes Stadtquartier, das mit einer ökologischen Aufwertung des Areals einhergehen soll und mit Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht wird. Unter Berücksichtigung des „Bremer Standard für klimaverträgliche wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere in der Stadtgemeinde Bremen“ sollen im Bebauungsplanverfahren Ansätze für eine Reduzierung der möglichen Versiegelung von Flächen, der stärkeren Durchgrünung des Gebietes, für einen klimaangepassten Umgang mit Regenwasser und zur Minimierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes vorgesehen werden. Mobilität soll nachhaltig organisiert werden. Autoverkehre sollen minimiert und möglichst an den Rändern konzentriert werden.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen stellt das Plangebiet u.a. als „Gemischte Baufläche“ dar.

### 3. Sicherung der städtebaulichen Maßnahme durch Vorkaufsortsgesetz.

Zur Sicherung des in der Planaufstellung befindlichen Bebauungsplans 2568 als Städtebauliche Maßnahme im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient dieses Vorkaufsortsgesetz. Die Schaffung eines kommunalen Vorkaufsortsgesetzes 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 des Bebauungsplans zu erleichtern. Der Geltungsbereich des Vorkaufsortsgesetzes gliedert sich in zwei Teilgeltungsbereiche. Mit Blick auf § 26 Satz 1 Nr. 4 BauGB werden die von dem Vorkaufsortsgesetz umgriffenen auch tatsächlich gegenwärtig nicht entsprechend den Zielen und Zwecken des in der Planaufstellung befindlichen Bebauungsplans 2568 genutzt. Im Umfang dieses für den Erlass des Vorkaufsortsgesetzes bestehenden Sicherungsbedürfnisses ist der Umgriff auf die von dem Vorkaufsortsgesetz umfassten Flächen von ca. 15.547 m<sup>2</sup> damit kaum geringer als der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2568; da die bestehende Zufahrt schon in öffentlicher Hand ist, ist der Straßenkörper vom Umgriff der Vorkaufsatzung ausgenommen. Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient insoweit der Sicherung einer langfristig geordneten städtebaulichen Planung und Entwicklung des GESTRA-Geländes.

#### B. Besonderer Teil

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

##### Zu § 1:

In § 1 Absatz 1 des Ortsgesetzes ist der räumliche Geltungsbereich für ein Gebiet in Bremen Findorff zwischen den Straßen Münchner Straße, Hemmstraße und

Walsroder Straße, der Gemarkung VR 6, Flur 6. Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilgeltungsbereiche der Nummern 1 bis 2.

Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst das Flurstück 149/7 mit einem Flächenumgriff von 5.440 m<sup>2</sup>. Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst die Flurstücke 152/10, 152/8 und 154/2 mit einem Flächenumgriff von 10.107 m<sup>2</sup>. Vom möglichen gemeindlichen Grunderwerb umfasst sind die in § 1 Absatz 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.

Absatz 2 regelt die Möglichkeit der kostenfreien Einsichtnahme bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau.

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 Absatz 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 Absatz 1 in den Geltungsbereich des Ortsgesetzes einbezogen sind. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf Grundstückskaufverträge, die zeitlich nach Inkrafttreten des Vorkaufsortsgesetzes wirksam abgeschlossen werden.

Zu § 3:

§ 3 des Ortsgesetzes regelt das Inkrafttreten des Ortsgesetzes.