

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 10. August 2021**

**Entwurf eines 171. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Vegesack innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes 984 nördlich der Hammersbecker Straße, von Haus-Nr. 161 bis 193, westlich des Spielplatzes an der Johann-Jansen-Straße und südlich der Bahntrasse der Regio S-Bahn**

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist es erforderlich, das 171. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch zu beschließen.

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

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, die Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Vegesack innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes 984 nördlich der Hammersbecker Straße, von Haus-Nr. 161 bis 193, westlich des Spielplatzes an der Johann-Jansen-Straße und südlich der Bahntrasse der Regio S-Bahn zu beschließen.

# **171. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Vegesack innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes 984**

Vom *(Bekanntmachungsdatum einfügen)*

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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

## **§ 1**

### **Planbereich**

Zur Sicherung der Planung wird für die im Übersichtsplan vom 9. März 2021 dargestellten Grundstücke in Bremen-Vegesack innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans 984 nördlich der Hammersbecker Straße, von Hausnummer 161 bis 193, westlich des Spielplatzes an der Johann-Jansen-Straße und südlich der Bahntrasse der Regio-S-Bahn eine Veränderungssperre beschlossen. Der als Anlage beigefügte Übersichtsplan im Maßstab von 1:1.000 ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes. Eine Ausfertigung des Übersichtsplanes liegt beim Planservice des Bauamts Bremen-Nord zur kostenfreien Einsichtnahme aus.

## **§ 2**

### **Inhalt der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre nach § 1 dieses Ortsgesetzes 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, den

Der Senat

# **Begründung**

**zum Entwurf eines 171. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Vegesack innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes 984 nördlich der Hammersbecker Straße, von Haus-Nr. 161 bis 193, westlich des Spielplatzes an der Johann-Jansen-Straße und südlich der Bahntrasse der Regio-S-Bahn**

## **A. Allgemeiner Teil**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung soll den Beschluss über den vorliegenden Entwurf eines 171. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre in selbiger Sitzung mit einem Planaufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplan 984 in Bremen-Vegesack für einen Teil des Mischgebietes entlang der Hammerbecker Straße sowie dem dahinterliegenden Gewerbegebiet beschließen.

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen im Wesentlichen zukünftige Einzelhandelsvorhaben entsprechend der aktuellen BauNVO beurteilt werden, um sowohl den Zielen des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadtgemeinde Bremen (ZNK-Fortschreibung mit Bürgerschaftsbeschluss vom 23.02.2021) zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche als auch dem Gewicht der bestehenden Verhältnisse Rechnung zu tragen. Unter Zugrundelegung des älteren Planungsrechts - gem. BP 984 ist die BauNVO 1977 anzuwenden – müssten Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Geschossfläche von 1.500 qm genehmigt werden, da damals die Vermutungsregel galt, dass in der Regel erst ab dieser Flächengröße großflächige Einzelhandelsbetriebe negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr und auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich haben würden. Die daraus folgende weitreichende Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandelsbetrieben innerhalb von Misch- und Gewerbegebieten hat zu vielfältigen zentrenschädigenden Auswirkungen geführt und ist daher heute städtebaulich und strukturpolitisch nicht mehr angemessen. Das findet u.a. seinen Niederschlag in den nachfolgenden Novellierungen der BauNVO sowie dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen und seiner Fortschreibung. Hierin sind die zentralen Versorgungsbereiche gutachterlich identifiziert und festgestellt worden, in denen zentrenrelevante Einzelhandelsangebote Platz finden sollen und die im Umkehrschluss ein Ausschluss- bzw. ein Regelkriterium für solche Angebote auf außerhalb liegenden Flächen darstellen.

Die von der 4. Planänderung des Bebauungsplanes 984 berührten Misch- und Gewerbegebietsflächen liegen außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Der Lebensmittel-Discounter im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE 1) dient als Nahversorgungsstandort einer insbesondere fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Siedlungsbereichen. Hinsichtlich der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in den festgesetzten Gewerbegebieten innerhalb des Geltungsbereichs der Veränderungssperre könnten genehmigungsfähige Erweiterungsinteressen bis zur hier noch geltenden Vermutungsgrenze von 1.500 qm Geschossfläche zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche des perspektivischen Nahversorgungszentrums Aumund-Hammersbeck sowie des besonderen Stadtteilzentrum Vegesack führen. Zur Umsetzung der o.g. Planungsziele enthält der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 984 entsprechende Festsetzungen.

Mit Bauvoranfrage vom 01.02.2021 beantragt die Eigentümerin des bestehenden Lebensmittel-Discounters im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE 1), die planungsrechtliche Zulassung für eine Erweiterung des Marktes auf eine Grundfläche von insgesamt 1.499 qm zu prüfen. Unter Zugrundelegung der BauNVO 1977 ist nicht auszuschließen, dass dieses Vorhaben genehmigungsfähig sein könnte. Das Vorhaben widerspricht damit den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen. Da zu erwarten 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.

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Planinhalte der künftigen 4. Änderung des Bebauungsplans 984 für den in § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB normierten Zeitraum von höchstens 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.

## **B. Besonderer Teil**

Zu den einzelnen Bestimmungen des 171. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre:

Zu § 1

In § 1 ist der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre geregelt. Der Geltungsbereich für das 171. 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 BauGB die Inhalte der Veränderungssperre für die innerhalb des Planbereichs nach § 1 dieses Ortsgesetzesentwurfs einbezogenen Grundstücke. Der nach § 14 BauGB notwendige Planaufstellungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans 984 soll von der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung in selbiger Sitzung mit dem Beschluss dieses Entwurfs zum 171. Ortsgesetz der Veränderungssperre beschlossen werden und nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB anschließend ortsüblich bekanntgemacht werden.

Zu § 3:

§ 3 dieses Ortsgesetzesentwurfs regelt das Inkrafttreten des Ortsgesetzes.



FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

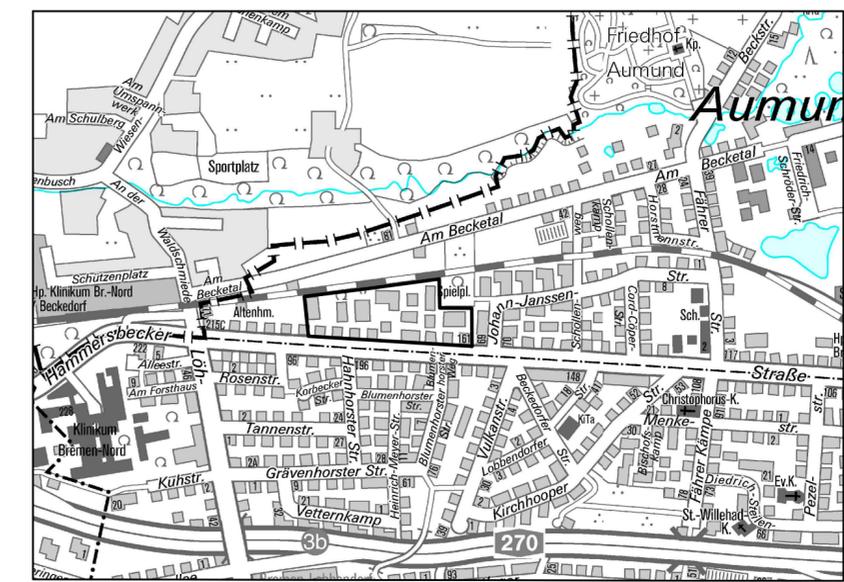
# 171. Ortsgesetz

über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Vegesack innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes 984

(Bearbeitungsstand: 09.03.2021)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Ausschnitt aus dem Stadtplan M. 1:10000 mit Änderungsbereich

Für Entwurf und Aufstellung  
 Bauamt Bremen-Nord  
 Bremen, .....  
 Amtsleiter

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bei ihrem Beschluss vom ..... zum 171. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.  
 Bremen, .....  
 Vorsitzende/r Sprecher/in

Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom ..... zum 171. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.  
 Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
 Bremen, .....  
 Senatorin

Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom ..... zum 171. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.  
 Bremen, .....  
 Direktorin bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Rechtliche Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB)

Bearbeitet: Velte

Gezeichnet: Haake 09.03.2021

Verfahren: Puhlmann

**171. Ortsgesetz**  
 (4. Änderung Bebauungsplan 984)  
 Übersichtsplan