

In der Senatssitzung am 14. März 2023 beschlossene Fassung

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

06.03.2023

Vorlage

für die Sitzung des Senats
am 14. März 2023

Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes

- „Ortsmitte Huchting“

A. Problem

Die Stadtgemeinde Bremen verfolgt im räumlichen Umgriff der Ortsmitte Huchting die nachfolgenden wesentlichen städtebaulichen Ziele. Ihre Planungsabsichten sind mit dem Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 2539 der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (Stadt) vom 03.11.2022 bereits förmlich konkretisiert. Ziel des in der Planaufstellung befindlichen Bebauungsplans 2539 ist es, im Bereich zwischen Werner-Lampe-Straße, Alter Dorfweg, An der Höhpost und Kirchhuchtinger Landstraße (KHL) ein Stadtteilzentrum mit einem öffentlichen Platz zu entwickeln. Nach dem noch geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans 2093 ist ein Mischgebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Als überlagernde „Sonstige Darstellung“ sind im Plangebiet der „Zentralen Versorgungsbereiche“ von Huchting, die verlängerte Trasse der Straßenbahnlinie 1 + 8 sowie eine „Grünverbindung“ in Verlängerung des Willakedamms zu nennen.

Mit der abschließenden Festlegung der Trassenführung der Straßenbahnlinien 1 und 8 im fachbehördlichen Planfeststellungsbeschluss war es städtebaulich erforderlich, die ursprünglichen Planungsvorstellungen zu überdenken und im Kernbereich zwischen Kirchhuchtinger Landstraße (KHL) und dem Roland-Center Planungsziele gerade hinsichtlich einer Platzgestaltung neu zu formulieren. Als Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 2539 wurde in einem sogenannten Workshopverfahren ein städtebauliches Konzept entwickelt.

Da das neue Stadtteilzentrum weitestgehend autofrei gestaltet werden soll, ist geplant, die erforderlichen Stellplätze in den Randbereichen des Kernbereiches unterzubringen. Neben der noch zu prüfenden Option, einen Teil der Stellplätze auf dem Rolandcenter-Areal unterzubringen, ist geplant, südlich des Kernbereiches Stellplatzflächen konzentriert anzuordnen. Hiermit sollen auch möglichen Fehlentwicklungen in der Stadtentwicklung begegnet werden. Die angestrebte neue städtebauliche Entwicklungsplanung kann nur durch die Schaffung neuen Planungsrechts umgesetzt werden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermächtigt in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Gemeinden, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen – wie der vorgenannte, in der Planaufstellung befindliche Bebauungsplan 2539 - 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 mit fünf, im Lageplan abgegrenzten Teilgeltungsbereichen damit geringer als der Geltungsbereich des künftigen

Bebauungsplans 2539. Dieses Sicherungsinstrumentes eines vorsorgenden, kommunalen Grunderwerbs bedarf es auch, um mögliche Fehlentwicklungen in der Stadtentwicklung zu verhindern.

B. Lösung

Schaffung eines Vorkaufsortsgesetzes „Ortsmitte Huchting“: 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 Areal der Ortsmitte Huchting 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

Keine.

D. Beteiligung/ Abstimmung

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

Die Senatsvorlage ist mit dem Senator für Finanzen, der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa sowie der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport abgestimmt.

Der Beirat Huchting wurde informiert.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (Stadt) wird in Ihrer Sitzung am 09. März 2023 gebeten, dem Ortsgesetzentwurf 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. Der vorliegende Ortsgesetzentwurf ist genderneutral, alle Geschlechter sind von der Rechtsetzung gleichermaßen betroffen. Das Ortsgesetz dient jedoch 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 Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 06.03.2023 den Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Ortsmitte Huchting“ sowie die Mitteilung des Senats und deren Weiterleitung an die Stadtbürgerschaft mit der Bitte um Beschlussfassung noch in der Sitzung am 21.03.2023.

Anlagen:

- Mitteilung des Senats nebst
- Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Ortsmitte Huchting“ und
- Anlage 1 (Lageplan) nebst
- Begründung zum Vorkaufsortsgesetz „Ortsmitte Huchting“

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 14. März 2023**

Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Ortsmitte Huchting

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den „Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Ortsmitte Huchting“ mit der Bitte um Beschlussfassung noch in der März-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 Ortsgesetzentwurf am 09. März 2023 zugestimmt.

Anlass des beigefügten Entwurfs eines Vorkaufsortsgesetzes ist die Sicherung von mit Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 2539 bereits förmlich konkretisierter Planungsabsichten im Areal Ortsmitte Huchting, 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 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 beschließt den Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes Ortsmitte Huchting.

Gesetz zur Änderung des Bremischen Ladenschlussgesetzes

Vom

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft (Landtag) beschlossene Gesetz:

Artikel 1

§ 18 Absatz 4 des Bremischen Ladenschlussgesetzes vom 22. März 2007 (Brem.GBl. S. 221 — 8050-a-1), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Februar 2020 (Brem.GBl. S. 7) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„(4) § 9a tritt mit Ablauf des 31. März 2026 außer Kraft.“

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bremen, den

Der Senat

Gesetz zur Änderung des Bremischen Ladenschlussgesetzes

Begründung

Allgemeines

Im Rahmen der Föderalismusreform wurde mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) die Gesetzgebungskompetenz für das Ladenschlussrecht in die alleinige Zuständigkeit der Länder übertragen. Von der damit gegebenen Möglichkeit den Bereich Ladenschluss in eigener Verantwortung zu gestalten, wurde durch das am 1. April 2007 in Kraft getretene Bremische Ladenschlussgesetz Gebrauch gemacht. Das Gesetz wurde entsprechend des Beschlusses des Senats zunächst auf 5 Jahre befristet.

Durch das Gesetz erfolgte die Freigabe der Ladenöffnung an den Werktagen. Dagegen blieb es zur Gewährleistung der Sonn- und Feiertagsruhe bei der allgemeinen Festlegung der Schließung der Verkaufsstellen an Sonn- und Feiertagen. Der verfassungsrechtliche Schutz der Sonn- und Feiertage als Tage der Arbeitsruhe und der seelischen Erhebung findet seine Grundlage in Artikel 55 der Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen und in Artikel 140 Grundgesetz in Verbindung mit Artikel 139 der Weimarer Reichsverfassung. Die Sonderregelungen für die Öffnung an Sonntagen aufgrund von besonderen Veranstaltungen sowie der Sonntagsverkauf in bestimmten Bereichen wie in Ausflugsorten, auf Bahnhöfen und Flughäfen oder in Apotheken und Tankstellen sind notwendig und sinnvoll.

Im Jahr 2012 wurde das Bremische Ladenschlussgesetz entfristet. § 9a „Zusätzlicher Verkauf im Gebiet zwischen Alter Hafen, Museumshafen und Weser in der Stadtgemeinde Bremerhaven“ wurde mit einigen Änderungen mehrmals, zuletzt bis zum 31. März 2023 befristet und soll nun erneut verlängert werden.

Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1

Nach § 9 des Bremischen Ladenschlussgesetzes konnte der Senat bis zum Jahr 2009 durch Rechtsverordnung bestimmen, dass in einzeln festzulegenden Ausflugsorten mit besonders starkem Fremdenverkehr an jährlich höchstens 40 Sonn- und Feiertagen bestimmte Waren verkauft werden dürfen.

Um der zunehmenden touristischen Bedeutung und den veränderten Bedürfnissen der Besucherinnen und Besucher im Gebiet um den alten Hafen in Bremerhaven gerecht zu werden, wurde im Juni 2009 das Bremische Ladenschlussgesetz geändert.

Durch die Änderung wurden die betreffenden Ausflugsorte (Schnoor, Böttcherstraße und Fischereihafen von Bremerhaven) abschließend im Gesetz geregelt. Den bisherigen Gebieten wurde das Gebiet zwischen Alter Hafen, Museumshafen und Weser in Bremerhaven hinzugefügt. Dieses Gebiet kann durch die Kombination von Zoo am Meer, Auswandererhaus, Schifffahrtsmuseum, Museumshafen und Klimahaus als Ausflugsort mit besonders starkem Fremdenverkehr betrachtet werden. Die in den letzten Jahren gestiegenen Besucherzahlen Bremerhavens zeigen hier eine Verstärkung des Konzeptes.

Im Gebiet zwischen Alter Hafen, Museumshafen und Weser in Bremerhaven darf nach § 9a an maximal 20 Sonntagen ein erweitertes Warenangebot, welches „für die touristische Nutzung von Bedeutung ist“, verkauft werden. Dies sind nach der entsprechenden Rechtsverordnung des Magistrats derzeit Nahrungs- und Genussmittel, Bücher und Schreibwaren, Bekleidung und Schmuck, Kleingeräte der Informations- und Kommunikationstechnik, Sportausrüstung und Spielwaren, Drogerieartikel, Sehhilfen, Kunstgegenstände und Bilder, Briefmarken, Münzen, Deko- und Geschenkartikeln sowie Waren, die für die touristische Destination „Havenwelten Bremerhaven“ kennzeichnend sind.

Die Regelung des § 9a betrifft weiterhin einen räumlich sehr eingegrenzten Bereich, so dass der allgemeine Schutz der Sonn- und Feiertage im Vordergrund steht. Eine Addition mit evtl. Öffnungen nach § 10 Absatz 1 wurde ausgeschlossen, so dass das Ausnahme-Regel-Verhältnis von verkaufsoffenen und verkaufsfreien Sonn- und Feiertagen gewährleistet bleibt.

Die weitere Entwicklung des betreffenden Gebietes soll noch weiter beobachtet werden, daher wird § 9a erneut bis zum 31. März 2026 befristet.

Zu Artikel 2

Artikel 2 regelt den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes.