

## **Tischvorlage**

für die Sitzung des Senats  
am 11. April 2023

### **Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes**

„Nördliches OTe“

#### **A. Problem**

Die Stadtgemeinde Bremen zieht im räumlichen Umgriff des Vorkaufsortsgesetzes städtebauliche Maßnahmen im kartographisch dargestellten Geltungsbereich in Betracht:

Sachstand: Der Ortsteil Tenever in Osterholz fällt insbesondere durch seinen SozialraumindeX (Index aus dem Monitoring Soziale Stadt) negativ auf. Zudem gibt es Sanierungsbedarf an einzelnen Gebäudekomplexen. In der Vergangenheit wurden bereits rd. 70 Mio. € aus städt. Mitteln (u.a. aus der Städtebauförderung, ExWoSt-Programm des Bundes sowie insb. aus dem Verkauf der Bremischen Wohnungsbaugesellschaft) in den Ankauf der umgebenden Geschosswohnungsbauten (ehem. „Krause“-Bestand) sowie in die Infrastruktur investiert. Es besteht weiterhin ein Investitionsbedarf an einzelnen Gebäuden sowie Bedarf an sozialer Arbeit, u.a. durch Quartiersmanagement und diverse soziale Dienstleistungen.

Die Stadtgemeinde Bremen zieht daher verschiedene städtebauliche Maßnahmen zur weiteren Entwicklung des Quartiers in Betracht.

1. Insbesondere ist auf den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu verweisen zur Errichtung eines Geschäfts- und Wohngebäudes in Bremen-Osterholz OT Tenever zwischen der Andernacher Straße, Neuwieder Straße und der Otto-Brenner-Allee (VE-Nr. 0156), der sich in der Planaufstellung befindet und für den am 09.03.2023 von der Deputation MoBS (Stadt) nach abgeschlossener öffentlicher Auslegung der sog. Berichtsbeschluss getroffen worden ist. Durch das Vorhaben sollen geförderte Wohnungen, Vollsortimeter sowie Räume für einen sozialen Träger im Quartier geschaffen werden. Im Zuge der Planung soll auch ein Quartierspark mit Kinderspielflächen errichtet werden.
2. STEP Wohnen: Der STEP Wohnen wurde von der Bremischen Bürgerschaft am 15.12.2020 beschlossen. Als Empfehlung wurde für den Ortsteil Tenever formuliert, eine Kooperation von Wohnungsunternehmen einzurichten mit dem Ziel, die Freiraum- und Quartiersentwicklung mit der Entwicklung des Wohnungsbestandes zu verbinden. Quartierskonzepte zur Bestandsentwicklung bilden hierfür die Grundlage. So kann Quartiersentwicklung mit Stadterneuerung/ Städtebauförderung, Freiraumentwicklung und ergänzendem Wohnungsneubau (Bsp. Vahr 2035/Tenever) verbunden werden. Für den Bereich um die Neuwieder Straße wird insbesondere eine Bestandsentwicklung empfohlen bzw. festgelegt.
3. Städtebauförderung: Die sog. Hahnenkampsiedlung und der Bereich des Markplatzes Osterholz (IEK Schweizer Viertel) südlich der Neuwieder Straße ist aktuell bereits als Soziale-Stadt-Gebiet gem. § 171e BauGB festgelegt und es werden Städtebaufördermittel aus dem auslaufenden Programm Soziale Stadt investiert, wodurch bereits ein Teil der dringenden Bedarfe des gesamten Stadtteils Osterholz aufgefangen werden

konnten. Zusätzlich ist der gesamte Ortsteil Tenever im kommunalen Handlungsprogramm Wohnen in Nachbarschaften (WiN) als Fördergebiet aufgenommen. Hierbei soll durch Quartiersmanagement und Förderung sozialer Teilhabe insbesondere eine Verstetigung der Erfolge der Maßnahmen im sozialen Bereich erreicht werden

Durch die o.g. Maßnahmen befindet sich das Gebiet um die Neuwieder Straße in einem Umschwung. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollte sich die Stadtgemeinde rechtzeitig, z. B. durch Vorkaufsrechtsatzungen (§ 25 BauGB), die Rechte an Grundstücken sichern: Zukünftig sollen Gebäude mit Instandsetzungs- und Instandhaltungsmängeln im beschriebenen Umgriff angekauft werden können, um das Quartier weiter zu stabilisieren, wofür diese Vorkaufsrechtssatzung notwendig ist.

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 Maßnahme des besonderen Städtebaurechts - 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 Sicherungsbedürfnisses ist der Umgriff auf die von dem Vorkaufsortsgesetz umfassten Flächen gerechtfertigt. Dieses Sicherungsinstrumentes eines vorsorgenden, kommunalen Grunderwerbs bedarf es auch, um mögliche Fehlentwicklungen in der Stadtentwicklung zu verhindern.

## **B. Lösung**

Schaffung eines Vorkaufsortsgesetzes „Nördliches OTe“: In Ausschöpfung der vorgenannten Ermächtigung werden durch den in der Anlage beigefügten Entwurf eines Vorkaufs-Ortsgesetzes nebst Lageplan die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb im bezeichneten Gebiet geschaffen, um die unter A. genannte beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen 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 u.a. 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.

Der Beirat Osterholz wurde informiert.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (Stadt) wird in Ihrer Sitzung am 13. April 2023 gebeten, dem Ortsgesetzesentwurf zuzustimmen.

## **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 10.04.2023 den Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Nördliches OTe“ sowie die Mitteilung und Weiterleitung an die Stadtbürgerschaft mit der Bitte um Beschlussfassung noch in der April-Sitzung am 25.04.2023.

Anlagen:

- Mitteilung des Senats nebst
- Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Nördliches OTe“ und
- Anlage 1 (Lageplan)

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 11. April 2023**

**Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Nördliches OTe“**

Die Stadtbürgerschaft wird um Beschlussfassung noch in der Sitzung am 25. April 2023 gebeten:

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den „Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Nördliches OTe“ mit der Bitte um Beschlussfassung noch in der April-Sitzung am 25.04.2023.

Es soll am Tage nach seiner Verkündung in Kraft treten.

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

Der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Entwurf des Ortsgesetzes in der Sitzung am 13.04.2023 zur Beschlussfassung vorgelegt

Anlass des beigefügten Entwurfs eines Vorkaufsortsgesetzes ist die Sicherung von Planungsabsichten für städtebauliche Maßnahmen im Bereich des beigefügten Lageplans, die durch 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 geplante städtebaulichen Maßnahmen durch den möglichen kommunalen Grunderwerb zu sichern und zu erleichtern.

**Beschlussempfehlung:**

Die Stadtbürgerschaft beschließt den Entwurf eines Verkaufsortsgesetzes „Nordliches OTe“

# **Vorkaufsortsgesetz „Nördliches OTe“**

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

## **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Neuwieder Straße, Otto-Brenner-Allee und Teneversee, der Gemarkung VR 284, Flur 284, mit den Flurstücken 28/43, 28/12, 28/24 und 28/44, sowie Flur 288, mit den Flurstücken 39/10 und 39/11. Der Geltungsbereich ist in einem Lageplan im Maßstab 1:1 000 in der Anlage 1 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes.
- (2) Eine Ausfertigung des Lageplans nach Absatz 1 liegt bei der Senatorin oder dem Senator für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau 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 des 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 eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuches 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 Vorkaufsortgesetzes "Nördliches Tenever"

# Lageplan

Lageplan für ein Gebiet in Bremen – Osterholz  
zwischen Neuwieder Straße, Otto-Brenner-Allee und Teneversee

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Abgrenzung des Ortsgesetzgebietes

Dieser Lageplan ist Bestandteil  
des Vorkaufsortgesetzes vom .....

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

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

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

Bremen, den .....

Stand: 04.04.2023  
gezeichnet: Bode

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

