Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

Drucksache / Bremische Bürgerschaft, Stadtbürgerschaft 9. Wahlperiode: 1975-79

(26.4.1976) Drucksache 9/80

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / **80 S**
26. 04. 76

Mitteilung des Senats

48. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Bundesbaugesetz (Steindamm/Stader Landstraße)

1. **Geltungsbereich**

Das Gebiet, für das die neue Veränderungssperre beschlossen werden soll, ergibt sich aus dem Übersichtsplan vom 2. April 1976. Es handelt sich um ein Gebiet zwischen Eisenbahnlinie Bremen—Bremerhaven, Stader Landstraße und der Straße Steindamm in Bremen-Burglesum.

2. **Bisherige Festsetzungen**

Im Flächennutzungsplan 1967 wurde dieser Bereich als „Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Weiterhin gilt hier der Bebauungsplan 245 (Senatsbeschluß: 21. April 1959, Stadtbürgerschaftsbeschluß: 3. Mai 1959). Danach wurden hier Baustaffel 3 und Gewerbeklasse II festgesetzt.

Für den Bereich, in dem sich das Gebiet der Veränderungssperre befindet, hat die Deputation für Bau und Raumordnung der Verwaltung am 2. März 1972 den Auftrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 des Bundesbaugesetzes erteilt (Verfahren Nr. 921).

3. **Anlaß für die bisherige Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung der Erschließungsstraße Steindamm war es erforderlich, die künftig für die geplanten Verkehrsflächen benötigten Grundstücke von einer neuen Bebauung freizuhalten. Zur ausreichenden Erschließung des künftigen Gewerbegebietes mußte gewährleistet werden, daß die Straße Steindamm auf die notwendige Breite gebracht werden kann und die westlich der Straße Steindamm verbleibenden tiefen Grundstücke durch eine neue Planstraße als gewerbliche Bauflächen erschlossen werden können. Außerdem mußte im Bereich der Stader Landstraße die zukünftige Einmündung des Steindammes planerisch gesichert werden, um den vorhandenen schienengleichen Bahnübergang beseitigen zu können.

Als Art der baulichen Nutzung ist für die gewerblichen Bauflächen im Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet" bzw. z. T. „Industriegebiet" vorgesehen, wobei die Forderungen des Immissionsschutzgesetzes besonders zu berücksichtigen sind. Die Fortführung des vorhandenen Gewerbegebietes bis an die Bundesbahnstrecke Bremen—Bremerhaven ist im Hinblick auf die Lage dieser Flächen besonders vorteilhaft. Dabei bietet sich die Bundesbahnstrecke als vorhandene Begrenzung gegenüber dem nördlich angrenzenden, aufgrund des dortigen Zustandes geplanten Mischgebietes an.

Da die Planung langwierige Verhandlungen mit den Trägern öffentlicher Belange (Überführung der Bundesbahn) erwarten ließ und außerdem weitere Bauanträge im Planungsgebiet zu erwarten waren, die die Planung wesentlich erschweren würden, hat die Stadtbürgerschaft am 5. Juli 1972 zur Sicherung der Planung das 33. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre beschlossen (Brem.ABl. S. 385). Sie galt bis zum 7. Mai 1974 und wurde durch Beschluß der Stadtbürgerschaft vom 17. April 1974 um ein Jahr bis zum 7. Mai 1975 (Brem.ABl. S. 223/224) und durch

Beschluß der Stadtbürgerschaft vom 6. März 1975 um ein weiteres Jahr bis zum 7. Mai 1976 verlängert (Brem.ABl. S. 343/344).

Die Verlängerung der Veränderungssperre vom 6. März 1975 war notwendig, um die Verhandlungen mit der Bundesbahn bezüglich der niveaufreien Eisenbahnkreuzung weiterzuführen. Die Abstimmung zwischen den Belangen der Straßenplanung und der Bundesbahn hat sich als besonders langwierig herausgestellt und zu Verzögerungen geführt. Sie konnte jedoch inzwischen abgeschlossen werden.

4. **Gründe für die neue Veränderungssperre**

Es ist nunmehr erforderlich, die Planung im einzelnen auf dieser Grundlage weiterzuführen und in einem Bebauungsplan festzusetzen.

Die Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, daß eine niveaufreie Anbindung des Gewerbegebietes an die Stader Landstraße nur im Bereich der Grundstücke Stader Landstraße 24 bis 30 städtebaulich möglich ist.

Für das Grundstück Stader Landstraße 26 wurde mit Wirkung vom 8. Mai 1972 ein Bauantrag für ein 3geschossiges Mehrfamilienhaus nach § 15 Bundesbaugesetz (BBauG) um 1 Jahr zurückgestellt. Am 25. Januar 1973 wurde daraufhin ein Ablehnungsbescheid aufgrund der Veränderungssperre zugestellt. Wegen der bestehenden Veränderungssperre kann die Sicherung der Planung in diesem eng umgrenzten Teilbereich nur durch eine neue Veränderungssperre erreicht werden.

Ein Abschluß des Verfahrens zum künftigen Bebauungsplan 921 ist bis zum Ablauf der geltenden Veränderungssperre am 7. Mai 1976 nicht möglich.

Durch eine neue Veränderungssperre in diesem Teilbereich wird vermieden, daß Bauvorhaben gem. § 14 BBauG genehmigt werden müssen, die den künftigen Planungsabsichten entgegenstehen und daher evtl. später beseitigt bzw. entschädigt werden müßten. Dieser Eingriff wäre für die Betroffenen wesentlich einschneidender und für die öffentliche Hand mit größeren Kosten verbunden als der Beschluß einer Veränderungssperre einschließlich der daraus ggf. sich ergebenden Entschädigungszahlungen, zumal Ausnahmen von der Veränderungssperre zu gewähren sind, wenn dem Vorhaben überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Hinblick auf mögliche Entschädigungszahlungen gemäß § 18 BBauG ist lediglich mit **einem** Antrag zu rechnen, da bislang außer der vorstehend genannten Zurückstellung gemäß § 15 BBauG keine weitere Zurückstellung bzw. Ablehnung von Baugesuchen wegen der Veränderungssperre erfolgte. Der Entschädigungszeitraum würde mit dem 8. Mai 1976 beginnen. Die Höhe einer möglichen Entschädigung kann z. Z. nicht genau angegeben werden, sie ergibt sich aus den Vermögensnachteilen, die durch Verhinderung des Bauvorhabens (Bausumme heute etwa 900 000 DM) entstehen können.

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, das folgende Ortsgesetz, dem die Deputation für Bau und Raumordnung am 22. April 1976 zugestimmt hat, **zu beschließen und gemäß Artikel 99 der Landesverfassung als dringlich zu behandeln.**

48. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Bundesbaugesetz (Steindamm/Stader Landstraße)

Der Senat verkündet das nachstehende von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 17 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Planbereich

Zur Sicherung der Planung wird für den im Übersichtsplan vom 2. April 1976 dargestellten Planbereich, ein Gebiet zwischen Eisenbahnlinie Bremen—Bremerhaven, Stader Landstraße und der Straße Steindamm in Bremen-Burglesum, eine Veränderungssperre festgesetzt.

§ 2

Inhalt der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre nach § 1 hat zum Inhalt, daß

1. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke nicht vorgenommen werden dürfen;

2. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen nicht errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen;
3. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen nicht errichtet oder geändert werden dürfen.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes erteilt werden.

§ 3

Übersichtspläne

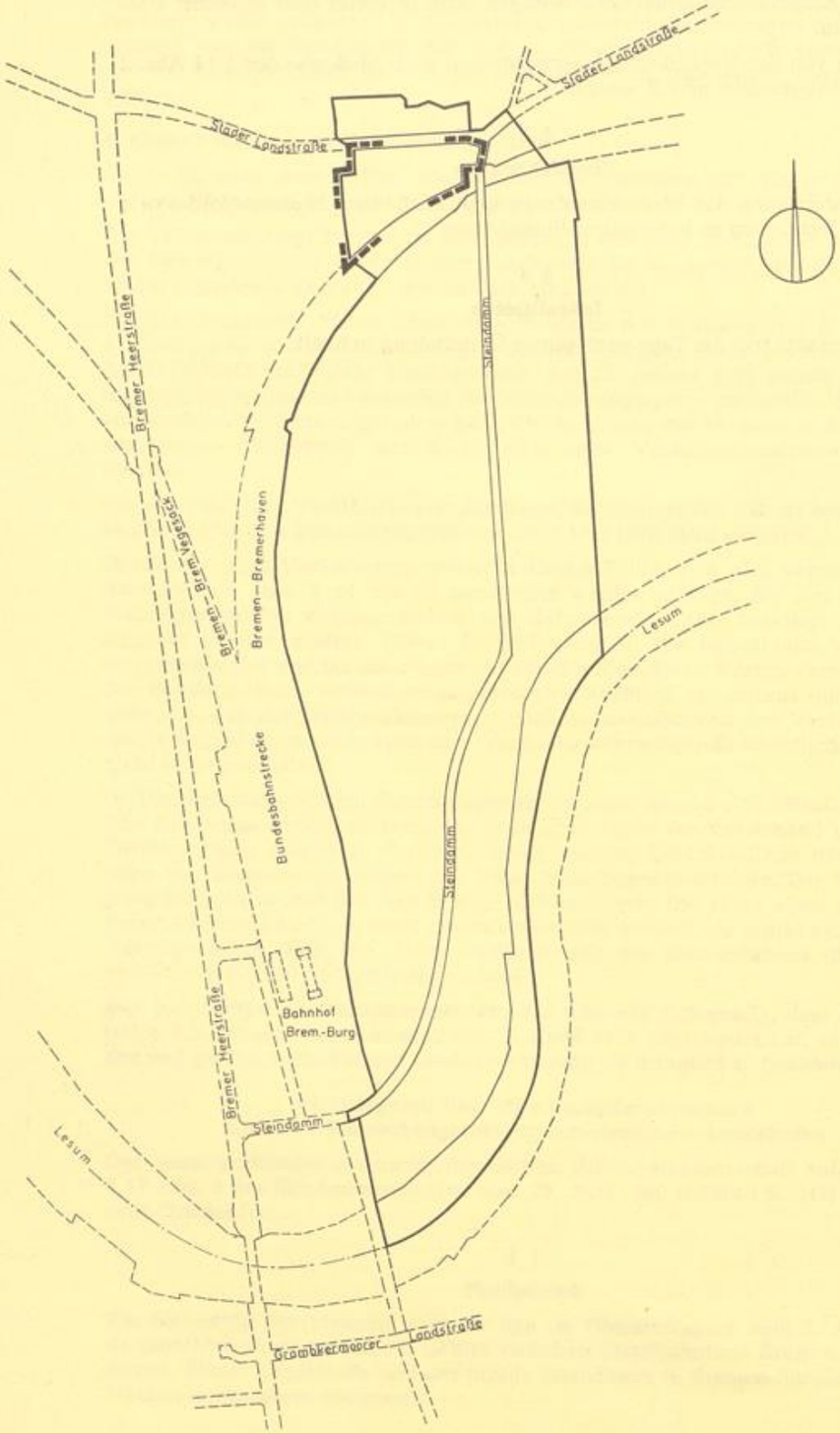
Je eine Ausfertigung des Übersichtsplanes liegt im Bauamt Bremen-Nord sowie im Ortsamt Burglesum zu jedermanns Einsicht aus.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Übersichtsplan zum 48. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Bundesbaugesetz (Steindamm / Stader Landstraße)



---- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre

—— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planaufstellungsbeschlusses

Druck: Bremer Nachrichten GmbH