Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(20.11.1978) Drucksache 9/494

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 494 S
20. 11. 78

Mitteilung des Senats

Ortsgesetze über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Theaterviertel", „Gängeviertel", „Auf den Höfen" im Ortsteil Ostertor-Remberti nach dem Städtebauförderungsgesetz

Nach § 1 Abs. 1 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz — StBauFG) vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2318) werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, nach den Vorschriften des StBauFG vorbereitet, gefördert und durchgeführt, wobei Bund, Länder und Gemeinden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten an dieser Aufgabe mitwirken. Nach § 3 Abs. 2 dieses Gesetzes ist Voraussetzung für eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets, daß ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Der Beginn vorbereitender Untersuchungen für eine Sanierung im Gebiet Ostertor-Remberti wurde von der Stadtbürgerschaft in ihrer Sitzung am 5. Juli 1972 beschlossen.

Das Ergebnis wurde nunmehr von der mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung von der Stadtgemeinde Bremen beauftragten Bremischen Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH in dem als Anlage beigefügten Abschlußbericht vorgelegt *). Hierin wird die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach dem StBauFG für die Teilbereiche „Theaterviertel", „Gängeviertel", „Auf den Höfen" des Untersuchungsgebiets empfohlen.

In den drei vorgeschlagenen Sanierungsgebieten wurden städtebauliche Mißstände festgestellt in bezug auf

- Belichtung, Besonnung, Belüftung,
- bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen,
- ruhendem und fließendem Verkehr,
- wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets.

Zur Erfüllung der Ziele aus der Raumordnung und Landesplanung — Stärkung des Oberzentrums Bremen — ist das Ostertorgebiet als innenstadtnahes Wohngebiet, das darüber hinaus auch weitreichende Versorgungsfunktionen zu übernehmen hat, wieder herzustellen und zu erhalten.

Die für das Gebiet Ostertor-Remberti typische Vielfalt der Nutzungen, die Mischung der Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, soll durch die Sanierung geordnet, gestärkt und ergänzt werden. Dabei ist das charakteristische Ortsbild zu bewahren bzw. zu erneuern, negative Entwicklungen in der Bau- und Sozialstruktur durch die Verkehrsbelastungen sind durch die Sanierung aufzufangen.

---

*) Der Abschlußbericht wurde den Abgeordneten und Deputierten vorab übersandt.

Für das Gebiet Ostertor-Remberti, d. h. für das bereits förmlich festgelegte Sanierungsgebiet und für die hier in der vorbereitenden Untersuchung erfaßten Bereiche, wurde ein zusammenhängendes Planungskonzept in Abstimmung mit allen beteiligten Gremien sowie den Trägern öffentlicher Belange von der Bremischen Gesellschaft erstellt.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden unter Mitwirkung der Betroffenen durchgeführt.

Bei der Abgrenzung der förmlich festzulegenden Sanierungsgebiete ergab sich, daß für den Teilbereich Auwigstraße die Mißstände zwar für eine Sanierung sprechen, die Betroffenen diese jedoch ablehnen und zu einer Mitwirkung nicht bereit sind.

Die erforderliche Zügigkeit ist hierdurch nicht gegeben. Damit entfällt eine wesentliche Voraussetzung der Sanierung. In dem Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen ist dieser Bereich deshalb auch nicht für die förmliche Festlegung vorgeschlagen worden. Diesem Ergebnis schließt sich der Senat an.

Gemäß den Vorschriften des StBauFG wurden Grundsätze für den Sozialplan erstellt (siehe Anlage).

Der Senat schließt sich den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen an. Er ist damit der Auffassung, daß zur Behebung städtebaulicher Mißstände Sanierungsmaßnahmen in den drei Teilbereichen — Theaterviertel, Gängeviertel, Auf den Höfen — des Untersuchungsgebiets Ostertor-Remberti erforderlich und die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Übersichtsplan).

Die Abgrenzung der förmlich festzulegenden Sanierungsgebiete ist so erfolgt, daß die Sanierungsmaßnahmen zweckmäßig durchgeführt werden können. Die Sanierung wird sich insbesondere auf folgende Maßnahmen erstrecken:

— Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Modernisierung und Neubau von Wohngebäuden, Entkernung von Innenhöfen,

— Schaffung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs,

— Verminderung der negativen Auswirkungen der Mischung von Wohnen und Arbeiten durch emmissionshemmende Maßnahmen und durch Verlagerung von Betrieben,

— Schaffung von Einrichtungen für den ruhenden Verkehr,

— Verminderung der Auswirkungen des Durchgangsverkehrs durch Schaffung beruhigter, kleinräumiger Wohnbereiche.

Kosten und Finanzierung:

Die überschlägig ermittelten Kosten der Sanierung für die drei zur förmlichen Festlegung nach dem StBauFG vorgeschlagenen Gebiete „Theaterviertel", „Gängeviertel", und „Auf den Höfen" werden durch den Sanierungsträger auf insgesamt rund 40 Mio DM geschätzt (Anlage 2 und 3 des Berichts, Stand Juni 1978). Dabei ist ein Durchführungszeitraum von 9 Jahren angenommen worden.

Unter den aufgeführten Maßnahmen befindet sich neben der Sanierung des städtischen Gebäudes Goetheplatz 4 (2 Mio DM) die Tiefgarage Bleicherstraße mit einem Anteil von ca. 12,8 Mio DM. Für diese Maßnahmen sind im Programm für Zukunftsinvestitionen (ZIP) ca. 7 Mio DM bzw. 0,8 Mio DM enthalten. Die Garage ist im Bau; der über den Ansatz im ZIP hinausgehende Betrag ist durch Sanierungsförderungsmittel bzw. Einnahmen aus Erlösen finanziert. Soweit die Mittel für die Sanierung des Gebäudes Goetheplatz 4 nicht im ZIP enthalten sind (1,2 Mio DM), sind sie vom Bedarfsträger bereitzustellen.

Auf die verbleibenden Gesamtkosten in Höhe von ca. 25 Mio DM können Bundesfinanzhilfen bis zu einem Drittel der förderungsfähigen Kosten in Anspruch genommen werden, so daß die Stadtgemeinde Bremen ca. 16,7 Mio DM aufzuwenden hat. In welcher Höhe am Schluß der Sanierung Ausgleichsbeträge erhoben werden, kann zur Zeit noch nicht beurteilt werden, da u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung noch festzusetzen sind.

Soweit Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. auf dem ehemaligen Co-op-Gelände [Brema]) erstellt werden sollen, müßte das von den jeweils beteiligten Ressorts als Bedarfsträger bei der Fortschreibung der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt werden.

Nach der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete und nach der Aufstellung der Entwürfe der Bebauungspläne ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 38 [1] StBauFG) für die Durchführung der Sanierung aufzustellen und die Finanzierbarkeit der Maßnahmen darzustellen. Hierdurch ist es der Stadtgemeinde möglich, Art und Umfang der Sanierung zu steuern.

Die Finanzdeputation wird sich mit der Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft am 28. November 1978 befassen. Das Ergebnis wird der Stadtbürgerschaft rechtzeitig bekanntgegeben.

Der Senat bittet die Bremische Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft), die Ortsgesetze über die förmliche Festlegung von drei Sanierungsgebieten im Ortsteil Ostertor-Remberti, denen die Deputation für Bau und Raumordnung in ihrer Sitzung am 9. November 1978 zugestimmt hat, **zu beschließen.**

Da das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet nicht identisch ist mit dem Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für eine Sanierung im Ostertor-Remberti vom 5. Juli 1972, wird es erforderlich sein, nach Inkrafttreten der Ortsgesetze über die förmliche Festlegung den Beschluß vom 5. Juli 1972 für die von der förmlichen Festlegung nicht erfaßten Bereiche aufzuheben.

Entwurf eines Ortsgesetzes

über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets in Bremen-Ostertor/Remberti („Theaterviertel").

Der Senat verkündet das nachstehend von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 5 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318) beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Festlegung der Sanierungsgebiete

Zur Behebung städtebaulicher Mißstände durch Sanierungsmaßnahmen wird das in § 2 näher bezeichnete Gebiet im Ortsteil Bremen-Ostertor/Remberti förmlich als Sanierungsgebiet nach dem Städtebauförderungsgesetz festgelegt.

§ 2

Abgrenzung der Sanierungsgebiete

(1) Das Sanierungsgebiet ist durch die nachfolgend beschriebenen Linien und Grenzen im Sanierungsgebiet gelegener Grundstücke begrenzt:

Westseite der Flurstücke 520/2 und 581/1 und 545 nach Süden einschließlich des Straßengrundstücks Bleicherstraße auf der Westseite der Flurstücke 528, 529 und 530 A weiter nach Süden. Auf der Nordseite des Osterdeichs bis zur Mozartstraße. Auf der Westseite der Mozartstraße nach Norden bis zur Bleicherstraße. Auf der Südseite der Bleicherstraße nach Westen bis zur Grenze der Flurstücke 531 und 532. In Nordrichtung auf die Nordseite der Bleicherstraße. An der Nord-Ost-Seite der Bleicherstraße nach Norden bis an die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 545. An dieser Flurstücksgrenze nach Osten und an der Ostgrenze des Flurstücks 545 nach Norden. An der Südgrenze der Flurstücke 581/1 und 520/2 nach Osten. An der Ostseite des Flurstücks 520/2 nach Norden und an der Nordseite nach Westen.

(2) Das Sanierungsgebiet umfaßt folgende Grundstücke (Grundbuchauszüge: Stand Juni 1978):

Flur: VR 58

Grundbuch von: Bremen
Katasterbezirk: Bremen

Flurstück	Grundbuchblatt
528	1455
529	1456
530 A	1239
530 B	1429
531	1273
532	1274
533	1275
545	1467

Flurstück			Grundbuchblatt
581/2	(Teil)	Straße	1469
582 y	(Teil)	Straße Bleicherstraße	1469
583	(Teil)	Straße Bleicherstraße	ohne
581/1		Goetheplatz	1469
520/2		Goetheplatz	ohne

§ 3 Hinweis auf die Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes

Auf die Vorschriften der §§ 15, 17, 18 und 23 des Städtebauförderungsgesetzes wird hingewiesen. Sie haben im einzelnen folgenden Wortlaut:

§ 15

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Genehmigung

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 12 Abs. 1 Nr. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, so gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung

1. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
2. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
3. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden;
4. bauliche Anlagen beseitigt werden, für deren Errichtung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich wäre.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde. Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung liegt auch vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert liegt, der sich in Anwendung des § 23 ergibt. Beabsichtigt die Genehmigungsbehörde, die Genehmigung aus den in Satz 2 genannten Gründen zu versagen, so soll sie ein Gutachten des Gutachterausschusses (§ 137 des Bundesbaugesetzes) einholen.

(4) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, daß die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2, 3 oder 4 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für wertsteigernde Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorgenommen werden;
2. in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Wertsteigerungen sowie für wertsteigernde Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten.

(5) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Sie kann unter Auflagen, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 und des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Bundesbaugesetzes findet entsprechend Anwendung.

(6) Nachdem der Antrag mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingegangen ist, hat sie nach § 19 Abs. 4 Satz 3 bis 6 des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

(7) Wird die Genehmigung versagt, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des Sanierungsgebiets, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.

(8) Auf die Genehmigung nach Absatz 1 ist § 23 des Bundesbaugesetzes entsprechend anzuwenden.

(9) Vorhaben und Rechtsvorgänge bedürfen keiner Genehmigung, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist. Sie dürfen beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt.

(10) Absatz 1 gilt nicht für Rechtsvorgänge, die Zwecken der Landesverteidigung dienen. Ist ein Grundstück in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogen, so ist die Genehmigung nach Absatz 1 für den rechtsgeschäftlichen Erwerb dieses Grundstücks durch den Bedarfsträger nicht erforderlich. Der Bedarfsträger darf keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt. Die Vorschrift des § 37 des Bundesbaugesetzes über bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder bleibt unberührt.

(11) Absatz 1 gilt nicht für Verträge zum Zweck der Vorwegnahme der Erbfolge.

(12) Absatz 2 gilt nicht für Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, sowie für Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

§ 17

Vorkaufsrecht

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht bei dem Kauf von unbebauten und bebauten Grundstücken zu. § 24 Abs. 2 Satz 1 und 2 Nr. 2 und Abs. 3 bis 5 sowie die §§ 27 und 28 des Bundesbaugesetzes sind anzuwenden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des § 10 bebaut ist und genutzt wird oder wenn der Erwerber bereit und in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den vorhandenen oder den mit ausreichender Sicherheit bestimmbaren künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des § 10 zu nutzen, und dies vor Ablauf der Frist nach § 24 Abs. 4 Satz 1 des Bundesbaugesetzes erklärt und glaubhaft macht. § 24 Abs. 2 Satz 3 des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann das ihr nach Absatz 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungsträgers auch in anderen als den in § 27 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Fällen ausüben.

§ 18

Gemeindliches Grunderwerbsrecht

(1) Wird für die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks die Genehmigung nach § 15 versagt, so kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung über den Genehmigungsantrag dem Eigentümer mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Entsprechendes gilt, wenn sich die ergangene Entscheidung über den Genehmigungsantrag vor Unanfechtbarkeit erledigt hat; in diesem Fall kann die

Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat, nachdem sie von der Erledigung Kenntnis erhalten hat, dem Eigentümer mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Die Gemeinde hat nach der Mitteilung unverzüglich ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Wert des Grundstücks einzuholen, sofern sie nicht ein bereits vorliegendes Gutachten als ausreichend erachtet. Die Vorschriften des § 23 sind anzuwenden.

(2) Vor der Ausübung des Grunderwerbsrechts hat die Gemeinde den Eigentümer zu einem Erörterungstermin zu laden. In der Ladung ist der Eigentümer auf die Möglichkeit der Abwendung des Grunderwerbsrechts nach Absatz 3 hinzuweisen. Die Ladung ist zuzustellen. Die Ladungsfrist beträgt einen Monat. Kommt in dem Erörterungstermin eine Einigung nicht zustande, so kann die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach Mitteilung nach Absatz 1 dem Eigentümer erklären, daß sie das Grundstück zu dem nach § 23 maßgebenden Wert erwirbt; in dem Bescheid ist als Entgelt der vom Gutachterausschuß ermittelte Wert des Grundstücks festzusetzen, abzüglich der nach Absatz 9 bestehenbleibenden Belastungen. Das Grunderwerbsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn der Erwerb des Grundstücks zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Nach Ausübung des Grunderwerbsrechts ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihrer Ansprüche eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.

(3) Ist der Eigentümer in der Lage, die sein Grundstück betreffenden Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, so kann er die Ausübung des Grunderwerbsrechts dadurch abwenden, daß er der Gemeinde gegenüber spätestens innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheids schriftlich erklärt, daß er die Sanierung selbst durchführen will, und glaubhaft macht, daß er sie innerhalb angemessener Frist abschließen kann (Abwendung). Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Frist für die Glaubhaftmachung angemessen zu verlängern; die Verlängerung kann mehrfach erfolgen.

(4) Wegen anderer durch den Erwerb des Grundstücks eintretender Vermögensnachteile ist auf Antrag des Betroffenen eine Entschädigung entsprechend der Regelung des § 96 des Bundesbaugesetzes von der Gemeinde zu gewähren. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

(5) Wird die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Satz 5 durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten, so hat das Gericht, wenn einer der Beteiligten dies beantragt, vorab zu entscheiden, ob das Grunderwerbsrecht durch die Gemeinde ausgeübt werden durfte.

(6) Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn der Bescheid nach Absatz 2 unanfechtbar geworden oder durch Urteil nach Absatz 5 rechtskräftig festgestellt worden ist, daß von der Gemeinde das Grunderwerbsrecht ausgeübt werden durfte, und der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde.

(7) Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang des Eigentums an dem Grundstück, jedoch nicht über die Höhe des Entgelts, so ist über die Einigung eine notarielle Urkunde aufzunehmen, in der zugleich die Auflassung zu erklären ist. Nach der Beurkundung hat die Gemeinde unverzüglich durch Bescheid das Entgelt festzusetzen.

(8) Die Gemeinde hat unverzüglich nach der Unanfechtbarkeit des in Absatz 2 genannten Bescheids oder der Rechtskraft des Urteils nach Absatz 5 das in dem Bescheid festgesetzte Entgelt zu zahlen oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, wenn dies statthaft ist. Im Falle der Einigung nach Absatz 7 hat die Gemeinde unverzüglich das in dem Bescheid nach Absatz 7 Satz 2 festgesetzte Entgelt zu zahlen.

(9) Mit dem Übergang des Eigentums erlöschen an dem Grundstück bestehende Vorkaufsrechte und sonstige Rechte zum Erwerb des Grundstücks; § 28 des Bundesbaugesetzes über die Entschädigung für ältere Erwerbsrechte gilt entsprechend. Andere Rechte an dem Grundstück werden durch den Eigentumsübergang nicht berührt. Die Gemeinde tritt an die Stelle des Eigentümers für die an dem Grundstück bestehenden persönlichen Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen oder die den Eigentümer in der Benutzung beschränken. Haftet bei einem an dem Grundstück bestehenden Grundpfandrecht der bisherige Eigentümer zugleich persönlich, so übernimmt die Gemeinde an seiner Stelle die Schuld bis zur Höhe des Grundpfandrechts, jedoch nicht über den Verkehrswert des Grundstücks hinaus.

(10) Die Gemeinde kann das Grunderwerbsrecht auch zugunsten eines Sanierungsträgers ausüben. Die Gemeinde haftet für Verpflichtungen aus der Ausübung des Grunderwerbsrechts neben dem Sanierungsträger als Gesamtschuldnerin.

§ 23

Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen

(1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, so werden die Vorschriften des Dritten bis Fünften Teils des Bundesbaugesetzes angewandt, soweit dieses Gesetz nichts Besonderes bestimmt; dies gilt insbesondere für Entschädigungen nach § 95 oder 96 des Bundesbaugesetzes für einen eintretenden Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile sowie für die Entschädigung in Land nach § 100 des Bundesbaugesetzes.

(2) Bei der Bemessung der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach Absatz 1 werden jedoch Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(3) Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über die nach den Absätzen 1 und 2 maßgebenden Grundstückswerte einschließlich der Werte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu erstatten.

(4) Bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, bleibt eine Vereinbarung insoweit unberücksichtigt, als sie von den üblichen Vereinbarungen in vergleichbaren Gebieten, die nicht förmlich festgelegte Sanierungsgebiete sind, auffällig abweicht und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß sie getroffen worden ist, um eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung zu erlangen.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Entwurf eines Ortsgesetzes

über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets in Bremen-Ostertor/ Remberti („Gängeviertel").

Der Senat verkündet das nachstehend von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 5 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318) beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Festlegung der Sanierungsgebiete

Zur Behebung städtebaulicher Mißstände durch Sanierungsmaßnahmen wird das in § 2 näher bezeichnete Gebiet im Ortsteil Bremen-Ostertor/Remberti förmlich als Sanierungsgebiet nach dem Städtebauförderungsgesetz festgelegt.

§ 2

Abgrenzung der Sanierungsgebiete

(1) Das Sanierungsgebiet ist durch die nachfolgend beschriebenen Linien und Grenzen im Sanierungsgebiet gelegener Grundstücke begrenzt:

Nordseite Ostertorsteinweg von Blumenstraße bis Wulwesstraße, Ostseite Wulwesstraße nach Norden bis Straße Beim Steinernen Kreuz, Ostseite Bauernstraße bis Ostertorsteinweg, Nordseite Ostertorsteinweg von Bauernstraße bis Straße Am Dobben, gerade Linie von Westseite Am Dobben bis Westseite Sielwall, Sielwall Westseite vom Ostertorsteinweg bis Südseite Blücherstraße, Südseite Blücherstraße vom Sielwall bis Ostseite In der Runken, Ostseite Straße In der Runken von Blücherstraße bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 253,

an der Ostseite des Flurstücks 703/1 bis Nordseite Kreuzstraße, Nordseite Kreuzstraße von Straße In der Runken bis Westseite Weberstraße, Westseite Weberstraße von Kreuzstraße bis nördliche Flurstücksgrenze 438, entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 438, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450 und 451 bis Westgrenze des Flurstücks 423 D, Westgrenze des Flurstücks 423 D bis südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 422, Westgrenze des Flurstücks 423 D bis Südgrenzen der Flurstücke 423 C, 423 F, 424, 425 und 426, Grenze Sanierungsgebiet (förmliche Festlegung 27. Juli 1972) bis Blumenstraße.

(2) Das Sanierungsgebiet umfaßt folgende Grundstücke (Grundbuchauszüge: Stand Juni 1978):

Flur: VR 58

Grundbuch von: Bremen
Katasterbezirk: Bremen

Flurstück	Grundbuchblatt	Flurstück	Grundbuchblatt
195	1034	224	1050
196/1	872	225	1044
197	873	226	849
198	1035	227	844
201/1	1036	228	1045
201/2	1036	229/1	1046
203	1101	230	739
204/1	1102	231	1047
204/2	ohne	232	1048
205/1	1037	233	1049
205/2	ohne	244 Straße	
206	1038	423 D	1179
207	751	427	834
208	1039	428	834
209 (Gang)	1040, 839, 751, 1039	429	834
210 A	1040	430	834
211 C	1041	431	834
212	ohne	432	834
214	839	433	834
215	750	434	834
216	1042	435	1186
217	866	436	1326
218 (Gang)	1042, 866, 188, 750	437	818
222	819	801/213	1432
223	1043	808/220	827

Flur: VR 59

Grundbuch von: Bremen
Katasterbezirk: Bremen

Flurstück	Grundbuchblatt	Flurstück	Grundbuchblatt
53	1030	74	1031
54	1032	75	1045
55	1033	76	1046
56 A	1034	77	1047
57	1035	78	1048
59	1036	79 A	1049
62 A	1037	79 B	964
63	1038	80	1050
64	1039	81	1051
65	1040	83	1052
66	866	84	1053
67	1062	85	1054
68	872	86	1055
69	1041	87	1056
70	1042	88	1057
72/1	1043	89	1058
73	1044	90	1059

Flurstück	Grundbuchblatt
91	1060
94/1	1061
95	1063
96	1064
97	1084
98	1085
99	1085
100 (Gang)	1065, 1067, 1066, 961
101	1065
102	1066
103	961
104	1067
105	1086
106	973
107	1068
179/1	1091
109	1087
110	1088
111	1089
112	1090
114	906
118	1069
119	1070
120	1071
121/1	1072
122	1073
123	1075
124	865
125 (Gang)	1073, 1075, 865
126	865
127	1076
128	1077
129	1078
130	1079
131	1074
121/1	1072
134	1080
135	1081
136	1645
137/1	1082
179/1	1091
138	1083
139	1108
140	1109
141/1	1116
141/2	1110
252/1 Straße	ohne
142 A	907
Straße	ohne
143	920
144	1117
145	1118
146	1119
147	1120
148	1121
149	1122
150 A	925
152 A	1123
153	905
154	1124
155	1125
156	1126
157	1127
158	1128
159	1129

Flurstück	Grundbuchblatt
160	1130
161	1131, 142
162	1132
164/1	1133
164/1	1133
165	873
166	1134
167	148
168	1136
169	1137
170	1138
171	1139
172/1	1140
248/1 Straße	ohne
173	1141
174	1111
175	1112
176	1113
177	1114
178	1115
179/1	1091
180	1092
181	1142
182	1143
183	882
184/1 (Gang)	1144, 973, 882
184/2	845, 973, 882
185/1	1144
185/2	845
Anlagen	
Körnerwall 186	1115, 1113, 882, 1143, 1114, 1139, 1140, 1136, 1092, 1142, 1091, 845, 1141, 1111, 1112, 1137, 1138
Straße Körnerwall 248/1	ohne
Straße Luisenstraße 249	ohne
Straße Weberstraße 252/1	ohne
Straße Schildstraße 251	ohne
253 Straße	ohne
254 Straße	ohne
667	1485
668	ohne
669	1486
670	1487
671	1488
672	ohne
673	1340
674	911
675	924
676	1498
677	1500
678	1501
679	960
680	1502
681	1503
686	910
683 A	1499
686/1	1217
684	1566
685	1567
686/1	1217
686 B	1643
686 C	1644
687	1504

Flurstück	Grundbuchblatt
688	1505
689	1506
690	1507
691	1508
692	1509
693	1510
694	1511
695	1512
696	1568
697	1569
698	1571

Flurstück	Grundbuchblatt
699	1570
700	1572
702/1	1570
703/1	ohne
808/1 Straße	ohne
704 (Gang)	1570
	1571
	1572
Straße Weberstraße 252/1	ohne
250 Straße Bernhardstraße	ohne

Flur: VR 61

Grundbuch von: Bremen
Katasterbezirk: Bremen

Flurstück	Grundbuchblatt
1	1508
2	1509
3	1510
4	1511
5	1533
6	1532
7	1531
8/1	1482

Flurstück	Grundbuchblatt
9 A	2108
9 B	1376
10	1520
11	1521
207 Straße	ohne
208 Straße	ohne
212 Straße	ohne

§ 3 Hinweis auf die Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes

Auf die Vorschriften der §§ 15, 17, 18 und 23 des Städtebauförderungsgesetzes wird hingewiesen. Sie haben im einzelnen folgenden Wortlaut:

§ 15

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Genehmigung

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 12 Abs. 1 Nr. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, so gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung

1. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
2. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
3. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden;
4. bauliche Anlagen beseitigt werden, für deren Errichtung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich wäre.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde. Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung liegt auch vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert liegt, der sich in Anwendung des § 23 ergibt. Beabsichtigt die Genehmigungsbehörde, die Genehmigung aus den in Satz 2 genannten Gründen zu versagen, so soll sie ein Gutachten des Gutachterausschusses (§ 137 des Bundesbaugesetzes) einholen.

(4) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, daß die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2, 3 oder 4 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für wertsteigernde Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorgenommen werden;
2. in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Wertsteigerungen sowie für wertsteigernde Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten.

(5) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Sie kann unter Auflagen, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 und des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Bundesbaugesetzes findet entsprechend Anwendung.

(6) Nachdem der Antrag mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingegangen ist, hat sie nach § 19 Abs. 4 Satz 3 bis 6 des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

(7) Wird die Genehmigung versagt, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführun der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des Sanierungsgebiets, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.

(8) Auf die Genehmigung nach Absatz 1 ist § 23 des Bundesbaugesetzes entsprechend anzuwenden.

(9) Vorhaben und Rechtsvorgänge bedürfen keiner Genehmigung, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist. Sie dürfen beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt.

(10) Absatz 1 gilt nicht für Rechtsvorgänge, die Zwecken der Landesverteidigung dienen. Ist ein Grundstück in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogen, so ist die Genehmigung nach Absatz 1 für den rechtsgeschäftlichen Erwerb dieses Grundstücks durch den Bedarfsträger nicht erforderlich. Der Bedarfsträger darf keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt. Die Vorschrift des § 37 des Bundesbaugesetzes über bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder bleibt unberührt.

(11) Absatz 1 gilt nicht für Verträge zum Zweck der Vorwegnahme der Erbfolge.

(12) Absatz 2 gilt nicht für Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, sowie für Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

§ 17

Vorkaufsrecht

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht bei dem Kauf von unbebauten und bebauten Grundstücken zu. § 24 Abs. 2 Satz 1 und 2 Nr. 2 und Abs. 3 bis 5 sowie die §§ 27 und 28 des Bundesbaugesetzes sind anzuwenden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des § 10 bebaut ist und genutzt wird oder wenn der Erwerber bereit und in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den vorhandenen oder den mit ausreichender Sicherheit bestimmbaren künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des § 10 zu nutzen, und dies vor Ablauf der Frist nach § 24 Abs. 4 Satz 1 des Bundesbaugesetzes erklärt und glaubhaft macht. § 24 Abs. 2 Satz 3 des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann das ihr nach Absatz 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungsträgers auch in anderen als den in § 27 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Fällen ausüben.

§ 18

Gemeindliches Grunderwerbsrecht

(1) Wird für die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks die Genehmigung nach § 15 versagt, so kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung über den Genehmigungsantrag dem Eigentümer mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Entsprechendes gilt, wenn sich die ergangene Entscheidung über den Genehmigungsantrag vor Unanfechtbarkeit erledigt hat; in diesem Fall kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat, nachdem sie von der Erledigung Kenntnis erhalten hat, dem Eigentümer mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Die Gemeinde hat nach der Mitteilung unverzüglich ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Wert des Grundstücks einzuholen, sofern sie nicht ein bereits vorliegendes Gutachten als ausreichend erachtet. Die Vorschriften des § 23 sind anzuwenden.

(2) Vor der Ausübung des Grunderwerbsrechts hat die Gemeinde den Eigentümer zu einem Erörterungstermin zu laden. In der Ladung ist der Eigentümer auf die Möglichkeit der Abwendung des Grunderwerbsrechts nach Absatz 3 hinzuweisen. Die Ladung ist zuzustellen. Die Ladungsfrist beträgt einen Monat. Kommt in dem Erörterungstermin eine Einigung nicht zustande, so kann die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach Mitteilung nach Absatz 1 dem Eigentümer erklären, daß sie das Grundstück zu dem nach § 23 maßgebenden Wert erwirbt; in dem Bescheid ist als Entgelt der vom Gutachterausschuß ermittelte Wert des Grundstücks festzusetzen, abzüglich der nach Absatz 9 bestehenbleibenden Belastungen. Das Grunderwerbsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn der Erwerb des Grundstücks zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Nach Ausübung des Grunderwerbsrechts ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihrer Ansprüche eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.

(3) Ist der Eigentümer in der Lage, die sein Grundstück betreffenden Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, so kann er die Ausübung des Grunderwerbsrechts dadurch abwenden, daß er der Gemeinde gegenüber spätestens innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheids schriftlich erklärt, daß er die Sanierung selbst durchführen will, und glaubhaft macht, daß er sie innerhalb angemessener Frist abschließen kann (Abwendung). Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Frist für die Glaubhaftmachung angemessen zu verlängern; die Verlängerung kann mehrfach erfolgen.

(4) Wegen anderer durch den Erwerb des Grundstücks eintretender Vermögensnachteile ist auf Antrag des Betroffenen eine Entschädigung entsprechend der Regelung des § 96 des Bundesbaugesetzes von der Gemeinde zu gewähren. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

(5) Wird die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Satz 5 durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten, so hat das Gericht, wenn einer der Beteiligten dies beantragt, vorab zu entscheiden, ob das Grunderwerbsrecht durch die Gemeinde ausgeübt werden durfte.

(6) Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn der Bescheid nach Absatz 2 unanfechtbar geworden oder durch Urteil nach Absatz 5 rechtskräftig festgestellt worden ist, daß von der Gemeinde das Grunderwerbsrecht ausgeübt werden durfte, und der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde.

(7) Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang des Eigentums an dem Grundstück, jedoch nicht über die Höhe des Entgelts, so ist über die Einigung eine notarielle Urkunde aufzunehmen, in der zugleich die Auflassung zu erklären ist. Nach der Beurkundung hat die Gemeinde unverzüglich durch Bescheid das Entgelt festzusetzen.

(8) Die Gemeinde hat unverzüglich nach der Unanfechtbarkeit des in Absatz 2 genannten Bescheids oder der Rechtskraft des Urteils nach Absatz 5 das in dem Bescheid festgesetzte Entgelt zu zahlen oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, wenn dies statthaft ist. Im Falle der Einigung nach Absatz 7 hat die Gemeinde unverzüglich das in dem Bescheid nach Absatz 7 Satz 2 festgesetzte Entgelt zu zahlen.

(9) Mit dem Übergang des Eigentums erlöschen an dem Grundstück bestehende Vorkaufsrechte und sonstige Rechte zum Erwerb des Grundstücks; § 28 des Bundesbaugesetzes über die Entschädigung für ältere Erwerbsrechte gilt entsprechend. Andere Rechte an dem Grundstück werden durch den Eigentumsübergang nicht berührt. Die Gemeinde tritt an die Stelle des Eigentümers für die an dem Grundstück bestehenden persönlichen Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen oder die den Eigentümer in der Benutzung beschränken. Haftet bei einem an dem Grundstück bestehenden Grundpfandrecht der bisherige Eigentümer zugleich persönlich, so übernimmt die Gemeinde an seiner Stelle die Schuld bis zur Höhe des Grundpfandrechts, jedoch nicht über den Verkehrswert des Grundstücks hinaus.

(10) Die Gemeinde kann das Grunderwerbsrecht auch zugunsten eines Sanierungsträgers ausüben. Die Gemeinde haftet für Verpflichtungen aus der Ausübung des Grunderwerbsrechts neben dem Sanierungsträger als Gesamtschuldnerin.

§ 23

Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen

(1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, so werden die Vorschriften des Dritten bis Fünften Teils des Bundesbaugesetzes angewandt, soweit dieses Gesetz nichts Besonderes bestimmt; dies gilt insbesondere für Entschädigungen nach § 95 oder 96 des Bundesbaugesetzes für einen eintretenden Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile sowie für die Entschädigung in Land nach § 100 des Bundesbaugesetzes.

(2) Bei der Bemessung der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach Absatz 1 werden jedoch Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(3) Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über die nach den Absätzen 1 und 2 maßgebenden Grundstückswerte einschließlich der Werte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu erstatten.

(4) Bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, bleibt eine Vereinbarung insoweit unberücksichtigt, als sie von den üblichen Vereinbarungen in vergleichbaren Gebieten, die nicht förmlich festgelegte Sanierungsgebiete sind, auffällig abweicht und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß sie getroffen worden ist, um eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung zu erlangen.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Entwurf eines Ortsgesetzes

über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets in Bremen-Ostertor/ Remberti („Auf den Höfen").

Der Senat verkündet das nachstehend von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 5 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318) beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Festlegung der Sanierungsgebiete

Zur Behebung städtebaulicher Mißstände durch Sanierungsmaßnahmen wird das in § 2 näher bezeichnete Gebiet im Ortsteil Bremen-Ostertor/Remberti förmlich als Sanierungsgebiet nach dem Städtebauförderungsgesetz festgelegt.

§ 2

Abgrenzung der Sanierungsgebiete

(1) Das Sanierungsgebiet ist durch die nachfolgend beschriebenen Linien und Grenzen im Sanierungsgebiet gelegener Grundstücke begrenzt:

Nordseite der Bohnenstraße, Ostseite der Ostendorpstraße, Nordseite der Straße Auf den Häfen, östliche Grenze — Westgrenze des Flurstücks 715, rückwärtige Flurstücksgrenze der Flurstücke 715 und 718 bis an die Gertrudenstraße, Westseite der Gertrudenstraße bis einschließlich Teilbereich Bohnenstraße.

(2) Das Sanierungsgebiet umfaßt folgende Grundstücke (Grundbuchauszüge: Stand Juni 1978):

Flur: VR 57

Grundbuch von: Bremen
Katasterbezirk: Bremen

Flurstück	Grundbuchblatt	Flurstück	Grundbuchblatt
682 A	600	711 D	629
683	601	712 B	629
684	602	714 B	630
685	603	714 A	1160
686	604	719	1126
687	605	720	981
688	606	721	981
689	607	722	970
690	608	723	637
691	609	724	638
692	1174-1183	725	639
693	1174-1183	726	640
694	612	727 A	641
695	613	728 C	642
696	614	728 F	642
697	615	728 G	1108
698	616	729	643
699	617	730/1	645
700	618	730/2	645
701	619	731/1	645
702	620	731/2	645
703	621	732	1191
704	622	733	1127
706	1028	734	1052
707	1029	735	649
708	625	736	650
709	626	737	1034
710/1	1106	856 X Straßenfläche	
710/2	645	Bohnenstraße	ohne
711 B	1107		

§ 3 Hinweis auf die Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes

Auf die Vorschriften der §§ 15, 17, 18 und 23 des Städtebauförderungsgesetzes wird hingewiesen. Sie haben im einzelnen folgenden Wortlaut:

§ 15

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Genehmigung

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 12 Abs. 1 Nr. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, so gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung

1. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
2. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
3. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden;
4. bauliche Anlagen beseitigt werden, für deren Errichtung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich wäre.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde. Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung liegt auch vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert liegt, der sich in Anwendung des § 23 ergibt. Beabsichtigt die Genehmigungsbehörde, die Genehmigung aus den in Satz 2 genannten Gründen zu versagen, so soll sie ein Gutachten des Gutachterausschusses (§ 137 des Bundesbaugesetzes) einholen.

(4) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, daß die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2, 3 oder 4 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für wertsteigernde Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorgenommen werden;
2. in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Wertsteigerungen sowie für wertsteigernde Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten.

(5) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Sie kann unter Auflagen, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 und des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Bundesbaugesetzes findet entsprechend Anwendung.

(6) Nachdem der Antrag mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingegangen ist, hat sie nach § 19 Abs. 4 Satz 3 bis 6 des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

(7) Wird die Genehmigung versagt, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des Sanierungsgebiets, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.

(8) Auf die Genehmigung nach Absatz 1 ist § 23 des Bundesbaugesetzes entsprechend anzuwenden.

(9) Vorhaben und Rechtsvorgänge bedürfen keiner Genehmigung, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist. Sie dürfen beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt.

(10) Absatz 1 gilt nicht für Rechtsvorgänge, die Zwecken der Landesverteidigung dienen. Ist ein Grundstück in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogen, so ist die Genehmigung nach Absatz 1 für den rechtsgeschäftlichen Erwerb dieses Grundstücks durch den Bedarfsträger nicht erforderlich. Der Bedarfsträger darf keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt. Die Vorschrift des § 37 des Bundesbaugesetzes über bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder bleibt unberührt.

(11) Absatz 1 gilt nicht für Verträge zum Zweck der Vorwegnahme der Erbfolge.

(12) Absatz 2 gilt nicht für Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, sowie für Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

§ 17

Vorkaufsrecht

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht bei dem Kauf von unbebauten und bebauten Grundstücken zu. § 24 Abs. 2 Satz 1 und 2 Nr. 2 und Abs. 3 bis 5 sowie die §§ 27 und 28 des Bundesbaugesetzes sind anzuwenden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des § 10 bebaut ist und genutzt wird oder wenn der Erwerber bereit und in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den vorhandenen oder den mit ausreichender Sicherheit bestimmbaren künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des § 10 zu nutzen, und dies vor Ablauf der Frist nach § 24 Abs. 4 Satz 1 des Bundesbaugesetzes erklärt und glaubhaft macht. § 24 Abs. 2 Satz 3 des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann das ihr nach Absatz 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungsträgers auch in anderen als den in § 27 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Fällen ausüben.

§ 18

Gemeindliches Grunderwerbsrecht

(1) Wird für die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks die Genehmigung nach § 15 versagt, so kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung über den Genehmigungsantrag dem Eigentümer mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Entsprechendes gilt, wenn sich die ergangene Entscheidung über den Genehmigungsantrag vor Unanfechtbarkeit erledigt hat; in diesem Fall kann die

Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat, nachdem sie von der Erledigung Kenntnis erhalten hat, dem Eigentümer mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Die Gemeinde hat nach der Mitteilung unverzüglich ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Wert des Grundstücks einzuholen, sofern sie nicht ein bereits vorliegendes Gutachten als ausreichend erachtet. Die Vorschriften des § 23 sind anzuwenden.

(2) Vor der Ausübung des Grunderwerbsrechts hat die Gemeinde den Eigentümer zu einem Erörterungstermin zu laden. In der Ladung ist der Eigentümer auf die Möglichkeit der Abwendung des Grunderwerbsrechts nach Absatz 3 hinzuweisen. Die Ladung ist zuzustellen. Die Ladungsfrist beträgt einen Monat. Kommt in dem Erörterungstermin eine Einigung nicht zustande, so kann die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach Mitteilung nach Absatz 1 dem Eigentümer erklären, daß sie das Grundstück zu dem nach § 23 maßgebenden Wert erwirbt; in dem Bescheid ist als Entgelt der vom Gutachterausschuß ermittelte Wert des Grundstücks festzusetzen, abzüglich der nach Absatz 9 bestehenbleibenden Belastungen. Das Grunderwerbsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn der Erwerb des Grundstücks zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Nach Ausübung des Grunderwerbsrechts ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihrer Ansprüche eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.

(3) Ist der Eigentümer in der Lage, die sein Grundstück betreffenden Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, so kann er die Ausübung des Grunderwerbsrechts dadurch abwenden, daß er der Gemeinde gegenüber spätestens innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheids schriftlich erklärt, daß er die Sanierung selbst durchführen will, und glaubhaft macht, daß er sie innerhalb angemessener Frist abschließen kann (Abwendung). Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Frist für die Glaubhaftmachung angemessen zu verlängern; die Verlängerung kann mehrfach erfolgen.

(4) Wegen anderer durch den Erwerb des Grundstücks eintretender Vermögensnachteile ist auf Antrag des Betroffenen eine Entschädigung entsprechend der Regelung des § 96 des Bundesbaugesetzes von der Gemeinde zu gewähren. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

(5) Wird die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Satz 5 durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten, so hat das Gericht, wenn einer der Beteiligten dies beantragt, vorab zu entscheiden, ob das Grunderwerbsrecht durch die Gemeinde ausgeübt werden durfte.

(6) Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn der Bescheid nach Absatz 2 unanfechtbar geworden oder durch Urteil nach Absatz 5 rechtskräftig festgestellt worden ist, daß von der Gemeinde das Grunderwerbsrecht ausgeübt werden durfte, und der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde.

(7) Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang des Eigentums an dem Grundstück, jedoch nicht über die Höhe des Entgelts, so ist über die Einigung eine notarielle Urkunde aufzunehmen, in der zugleich die Auflassung zu erklären ist. Nach der Beurkundung hat die Gemeinde unverzüglich durch Bescheid das Entgelt festzusetzen.

(8) Die Gemeinde hat unverzüglich nach der Unanfechtbarkeit des in Absatz 2 genannten Bescheids oder der Rechtskraft des Urteils nach Absatz 5 das in dem Bescheid festgesetzte Entgelt zu zahlen oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, wenn dies statthaft ist. Im Falle der Einigung nach Absatz 7 hat die Gemeinde unverzüglich das in dem Bescheid nach Absatz 7 Satz 2 festgesetzte Entgelt zu zahlen.

(9) Mit dem Übergang des Eigentums erlöschen an dem Grundstück bestehende Vorkaufsrechte und sonstige Rechte zum Erwerb des Grundstücks; § 28 des Bundesbaugesetzes über die Entschädigung für ältere Erwerbsrechte gilt entsprechend. Andere Rechte an dem Grundstück werden durch den Eigentumsübergang nicht berührt. Die Gemeinde tritt an die Stelle des Eigentümers für die an dem Grundstück bestehenden persönlichen Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen oder die den Eigentümer in der Benutzung beschränken. Haftet bei einem an dem Grundstück bestehenden Grundpfandrecht der bisherige Eigentümer zugleich persönlich, so übernimmt die Gemeinde an seiner Stelle die Schuld bis zur Höhe des Grundpfandrechts, jedoch nicht über den Verkehrswert des Grundstücks hinaus.

(10) Die Gemeinde kann das Grunderwerbsrecht auch zugunsten eines Sanierungsträgers ausüben. Die Gemeinde haftet für Verpflichtungen aus der Ausübung des Grunderwerbsrechts neben dem Sanierungsträger als Gesamtschuldnerin.

§ 23

Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen

(1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, so werden die Vorschriften des Dritten bis Fünften Teils des Bundesbaugesetzes angewandt, soweit dieses Gesetz nichts Besonderes bestimmt; dies gilt insbesondere für Entschädigungen nach § 95 oder 96 des Bundesbaugesetzes für einen eintretenden Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile sowie für die Entschädigung in Land nach § 100 des Bundesbaugesetzes.

(2) Bei der Bemessung der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach Absatz 1 werden jedoch Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(3) Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über die nach den Absätzen 1 und 2 maßgebenden Grundstückswerte einschließlich der Werte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu erstatten.

(4) Bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, bleibt eine Vereinbarung insoweit unberücksichtigt, als sie von den üblichen Vereinbarungen in vergleichbaren Gebieten, die nicht förmlich festgelegte Sanierungsgebiete sind, auffällig abweicht und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß sie getroffen worden ist, um eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung zu erlangen.

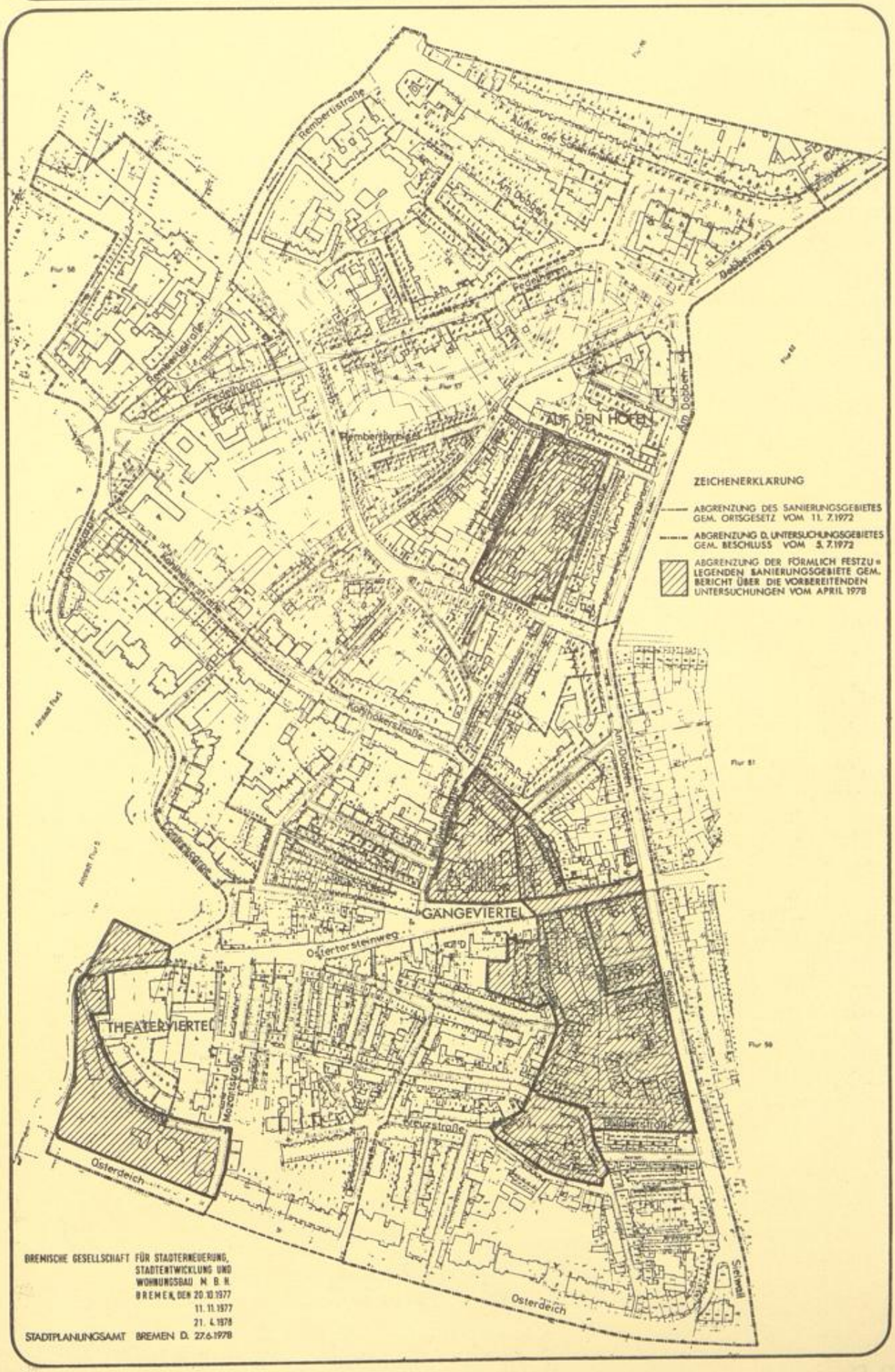
§ 4

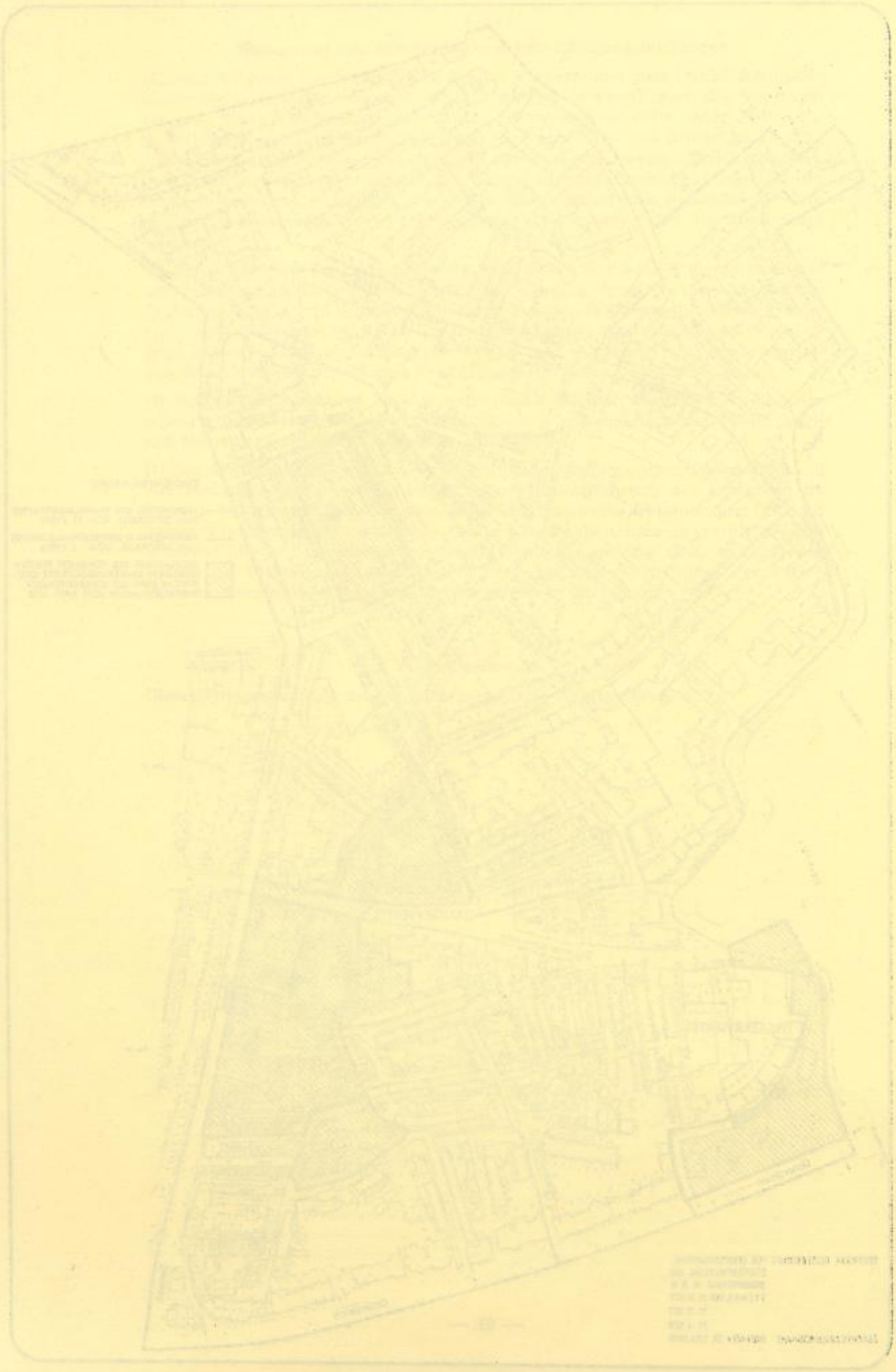
Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

SANIERUNGSGEBIET UND UNTERSUCHUNGSGEBIETE BREMEN OSTERTOR - REMBERTI

ABGRENZUNGSVORSCHLAG FÜR DIE FÖRMLICH FESTZULEGENDEN SANIERUNGSGEBIETE M. 1 : 2500





Druck: Hans Krohn, Bremen