

Vorlage Nr. II 31/2022-1		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 3

Veränderungssperre Nr. 446 für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 446 „Berberitzenweg / Plätternweg“

A Problem

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27. September 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 446 „Berberitzenweg / Plätternweg“ beschlossen. Anlass dieser Bauleitplanung sind die geplante Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes nördlich des Plätternweges und die Verlegung des geplanten Kinderspielplatzes. Zudem soll zur Siedlungsarrondierung am Krahnshörenweg eine weitere Baufläche in den Planbereich einbezogen werden.

Auf Grundlage eines Planungsvorschlages vom April 2013 und einer Kurzbegründung wurde vom 06. Mai 2013 bis einschließlich 24. Mai 2013 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Weitgehend parallel, d.h. vom 06. Mai 2013 bis einschließlich 22. Mai 2013, erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB.

In diesem Verfahrensschritt haben sich mehrere Bürger:innen über die Planung informiert und Stellungnahmen vorgetragen. Dabei wurden zahlreiche Einwendungen gegen die Lage des geplanten Kinderspielplatzes erhoben (vgl. Anlage 3 – Planungsvorschlag vom April 2013). Am 14. November 2013 wurde im Rahmen der Stadtteilkonferenz der Versuch unternommen, mit den Anwohner:innen des Berberitzenweges eine einvernehmliche Lösung zu finden. Trotz intensiver Gespräche mit den Beteiligten konnte keine Einigung erzielt werden. Daher sollten der Kinder- und Ballspielplatz nun auf einer Fläche im Nordwesten des Plangebietes ausgewiesen werden, wo sie an kein bislang bebautes Grundstück angrenzen. Dafür waren Grundstücksverhandlungen mit privaten Eigentümern notwendig, da sich nur ein Teil der benötigten Fläche im städtischen Eigentum befand. Nach erfolgreich verlaufenen Verhandlungen sollte das Verfahren wieder aufgenommen werden (vgl. Vorlage Nr. VI/12/2014).

Nach langwierigen und erst 2021 erfolgreich abgeschlossenen Verhandlungen von Seiten Seestadt Immobilien ist nunmehr die Position des Spielplatzes gesichert. Das bis zu den frühzeitigen Beteiligungen erfolgte Bauleitplanverfahren könnte fortgeführt werden. Aufgrund der Vielzahl an Planverfahren, prioritären Stadtentwicklungsvorhaben, Projekten - insbesondere Förderprojekten - ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit dem bestehenden Personal keine Weiterbearbeitung möglich. Die unlängst ausgeschriebenen zwei Ingenieursstellen konnten bislang nicht besetzt werden. Daher kann das Planverfahren erst nach erfolgreich abgeschlossener Besetzung der vakanten Ingenieursstellen und erfolgten Einarbeitung weitergeführt werden.

Mit Schreiben vom 27. Juli 2022 haben Grundstückseigentümer durch anwaltliche Vertretung

vorgetragen, die bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen nördlich des Plätternweges erschließen und bebauen zu wollen. Dies konterkariert die beabsichtigte Fixierung als Landschaftsschutzgebiet. Vielmehr wird mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 27. September 2012 eingeleiteten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 446 „Berberitzenweg / Plätternweg“ explizite das Ziel verfolgt, das Siedlungsgebiet auf der Südseite des Plätternweges abzuschließen und den Plätternweg nicht zur weiteren Anbindung von Baugrundstücken heranzuziehen. Insofern bildet er die Grenze zum unter Schutz zu stellenden Landschaftsraum. Das nördliche Areal übernimmt damit eine wichtige Natur- und Freiraumfunktion, die mit dem Bebauungsplan gesichert und durch das nachfolgende Verfahren zum Landschaftsschutzgebiet manifestiert werden soll.

Die beantragte Erschließung des Bereichs nördlich des Plätternwegs läuft diesem planerischen Ansinnen zuwider.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 446 „Berberitzenweg / Plätternweg“ wurde am 25. April 2013 bekannt gemacht. Dementsprechend können in einem ersten Schritt Bauvorhaben zurückgestellt werden. Diese Zurückstellung darf gemäß § 15 Abs. 1 BauGB maximal bis zu zwölf Monate betragen. Da absehbar ist, dass mangels aktueller Bearbeitung der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht innerhalb eines Jahres Rechtskraft erlangt, ist zur Sicherung der o.g. Planungsziele der Beschluss über eine Veränderungssperre sinnvoll und geboten.

Dementsprechend dürfen in einem Zeitraum von zwei Jahren gemäß § 2 des Ortsgesetzes über die Veränderungssperre Nr. 446 in dem Teilbereich nördlich des Plätternweges weder erhebliche Veränderungen der Grundstücke, noch genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen bzw. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen, errichtet oder geändert werden (vgl. Anlage 1).

Um eine städtebauliche Entwicklung, die den oben dargestellten Zielen widerspricht, auszuschließen, ist der Beschluss über eine Veränderungssperre für den nördlichen Teil des zur Regelung anstehenden Plangebietes erforderlich.

B Lösung

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, aufgrund der §§ 14, 15, 16 und 17 Bau-gesetzbuch die Satzung zur Veränderungssperre Nr. 446 zum nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 446 „Berberitzenweg / Plätternweg“ zu beschließen.

C Alternativen

Keine

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

- Durch die Satzung zur Veränderungssperre entstehen der Stadt keine unmittelbaren Kosten.
- Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen insofern, da das Planverfahren erst nach erfolgreich abgeschlossener Besetzung der noch vakanten Ingenieursstellen weitergeführt werden kann.
- Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.
- Die Satzung zur Veränderungssperre hat insofern klimaschutzrelevanten Auswirkungen, da sie die Festlegung des Bereichs nördlich des Plätternweges als Landschaftsschutzgebiet zeitlich absichern soll.
- Eine besondere Betroffenheit ausländischer Mitbürger*innen liegt nicht vor.
- Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung sind nicht betroffen.
- Sportliche Belange werden nicht tangiert.

- Die Beteiligung der Stadtteilkonferenz erfolgt im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

E Beteiligung / Abstimmung

Das Umweltschutzamt wurde beteiligt.

Es ist vorgesehen, den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung mit gleichlautenden Vorlagen zu befassen.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Der Satzungsbeschluss wird im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen öffentlich bekannt gemacht. Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

G Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

Neuhoff
Bürgermeister

Anlage 1: Ortsgesetz über die Veränderungssperre Nr. 446

Anlage 2: Übersichtsplan des nördlichen Teils des Geltungsbereichs des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 446 "Berberitzenweg/Plätternweg" (Anlage zum Ortsgesetz über die Veränderungssperre Nr. 446)

Anlage 3: Planungsvorschlag/Vorentwurf vom April 2013