

| | | |
|---|-----------|-------------------|
| Vorlage Nr. 87/2023 | | |
| für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 30.11.2023 | | |
| Beratung in öffentlicher Sitzung: | ja | Anzahl Anlagen: 2 |

Veränderungssperre Nr. 469 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 469 "Entwicklungsgebiet Rudloffstraße"

A Problem

Das zwischen Bürgermeister-Smidt-Straße, Querstraße, Barkhausenstraße und Rickmersstraße gelegene, etwa 1,1 km lange Areal bildet das Bindeglied zwischen Siedlungs- und Hafengebiet. Als innere Erschließungsachse fungiert die Rudloffstraße. Das langgestreckte, rd. 21,5 ha große Gebiet ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur und diverse Brachflächen geprägt. Neben Autohäusern, Gewerbebetrieben und unbebauten Grundstücken wird insbesondere der nördliche Teilbereich durch großflächige Einzelhandelsbetriebe und die für Flohmärkte genutzten Hallen dominiert. Entlang der Bürgermeister-Smidt-Straße findet sich Geschosswohnungsbau und südlich anschließend Gründerzeitbebauung. Mit ihrer großstädtischen Ausprägung und der für die Jahrhundertwende bzw. 1920er Jahre charakteristischen Architektursprache ist dieser prägnante Gebäudebestand integraler Bestandteil des Straßenzuges Alte Bürger. Der auf der Gebäuderückseite verlaufende, denkmalgeschützte Zollzaun markiert die Grenze zwischen gewerblich und wohnbaulich geprägten Bereich.

Insgesamt gesehen zeigt der Planbereich entlang der Rudloffstraße eine ungeordnete, weitgehend zusammenhanglose und durch zahlreiche Baulücken gekennzeichnete Gebietsstruktur.

Gleichwohl stellt das Areal einen wichtigen innerstädtischen Entwicklungsbereich dar. Seine Lage zwischen Alter Bürger und Kaiserhafen, die Nähe zur Innenstadt sowie sein z.T. bislang ungenutztes Flächenpotential prädestinieren es für hochwertige gemischte und ggf. ergänzende gewerbliche Nutzungen. Dazu bedarf es einer städtebaulichen Gesamtkonzeption.

Mit Ausnahme des nördlichen Teilbereichs (Wendeanlage Rudloffstraße und Grundstück an der Rickmersstraße) existiert für dieses Areal kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Daher ist das Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das hat zur Folge, dass Bauvorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise etc. in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen müssen. Aufgrund der o.a. Vorprägung, Nutzungsstruktur und weitgehend fehlender Gestaltungsleitlinien, die sich aus der vorhandenen Bebauung ableiten lassen, ist bislang eine gezielte Steuerung von Bauvorhaben kaum möglich.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 01.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 469 „Entwicklungsgebiet Rudloffstraße“ beschlossen.

Um die interessierte Öffentlichkeit, Bürgerinnen und Bürger sehr frühzeitig in die Planungsvorbereitungen einzubinden wurde entsprechend der politischen Beschlusslage eine Zukunftswerkstatt durchgeführt. Dieser breit angelegte Beteiligungsprozess startete 2017 und wurde 2019 mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes durch das Kölner Architekturbüro De Zwarte Hond fortgesetzt. Dabei wurden fortführende Werkstätten unter reger Beteiligung von Anwohnenden, Interessierten, Eigentümerinnen und Eigentümern durchgeführt. Die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt, die o.g. 2019 und 2020 erfolgten weiteren Workshops als auch die zwischenzeitlich erstellten Studierendenentwürfe flossen in die Rahmenplanung ein. Zugleich bilden sie den Ausgangspunkt für die inhaltliche Neuausrichtung des Gebietes.

Ziel der Rahmenplanung war insbesondere, die bisherige Orientierung des Areals auf teilweise flächenintensive, gewerbliche Nutzungen wie großflächigem Einzelhandel, insbesondere auf Discounter, und Flächen für den ruhenden Verkehr sowie die bestehende Unternutzung aufgrund zahlreicher brachgefallener Flächen in den Blick zu nehmen und die großen Potentiale des Areals für eine gezielte Transformation und In-Wert-Setzung konzeptionell aufzuzeigen.

Diese hochwertige Transformation von der vorgefundenen Gemengelage zu einem lebendigen und gemischten Quartier fand breite Zustimmung unter den zahlreichen Teilnehmenden der Bürgerbeteiligung. In gleicher Weise hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 12.11.2020 zugestimmt, dass die städtebauliche Rahmenplanung die Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan bildet.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 469 „Entwicklungsgebiet Rudloffstraße“ wurde am 02.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht und dementsprechend ein Baugesuch zur Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit Bescheid des Bauordnungsamtes vom 13.01.2023 gemäß § 15 Abs. Baugesetzbuch (BauGB) zurückgestellt, da es der städtebaulichen Entwicklung in dem Gebiet widerspricht und die Durchführung der Planung wesentlich erschwert. Die Zurückstellung eines Baugesuchs darf gemäß § 15 Abs. 1 BauGB maximal bis zu 12 Monate betragen.

Um die Entwicklung des Gebietes auf Grundlage der Rahmenplanung weiter voranzubringen und den Bebauungsplan sachgerecht auszuarbeiten, bedarf es eines angemessenen und verlässlichen Zeitrahmens. Der Erlass einer Veränderungssperre sieht einen Zeitraum von zwei Jahren vor. Auf die Zweijahresfrist ist der Zeitraum seit Zurückstellung des Baugesuches anzurechnen. Die Veränderungssperre kann bei Bedarf um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Dieser Zeitraum von ca. 2 Jahren ist realistisch, um den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan weitest gehend abzuschließen.

Die Veränderungssperre sichert den eingeleiteten Planungsprozess ab und ermöglicht die Steuerung der vorgesehenen Nutzungen sowie Qualitäten.

Insofern dürfen gemäß § 2 des Ortsgesetzes über die Veränderungssperre Nr. 469 (vgl. Anlage 1) 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.

Grundsätzlich können Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden für Vorhaben, die mit der künftigen Entwicklung konformgehen. Die „Veränderungssperre“ soll letztlich die eingeleitete Entwicklung absichern und lediglich die Vorhaben, die dieser Zielsetzung widersprechen, zurückstellen.

Im vorliegenden Fall ist beabsichtigt, mit dem Antragsteller erneut ins Gespräch zu kommen mit der Intention, ihn zu motivieren, sein Vorhaben in Anlehnung an die Rahmenplanung neu zu konzeptionieren.

*Der 2016 beschlossene **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes Nr. 469 „Entwicklungsgebiet Rudloffstraße“ ließ seinerzeit das zwischen Schleusenstraße und Querstraße gelegene Gebiet außen vor. Im Zuge der nachfolgenden Zukunftswerkstatt und Rahmenplanung hat sich jedoch gezeigt, dass auch hier eine städtebauliche Neuordnung geboten ist. In Übereinstimmung mit der Veränderungssperre, die diesen südlichen Bereich beinhaltet, bedarf es daher eines erneuten Beschlusses über den erweiterten Geltungsbereich.*

B Lösung

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, aufgrund der §§ 14, 15, 16 und 17 Bau-gesetzbuch die Satzung zur Veränderungssperre Nr. 469 zum Bebauungsplan Nr. 469 „Entwicklungsgebiet Rudloffstraße“ zu beschließen.

Der Stadtverordnetenversammlung beschließt den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 469 „Entwicklungsgebiet Rudloffstraße“ gemäß der Anlage 2.

C Alternativen

Keine

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

- Durch die Satzung zur Veränderungssperre entstehen der Stadt keine unmittelbaren Kosten.
- Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht.
- Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.
- Die Satzung zur Veränderungssperre hat keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen.
- 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

Bauordnungsamt

Der Magistrat und der Bau- und Umweltausschuss wurden jeweils mit gleichlautenden Vorlagen befasst.

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

- 1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt aufgrund der §§ 14, 15, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) die Satzung zur Veränderungssperre Nr. 469 zum Bebauungsplan Nr. 469 „Entwicklungsgebiet Rudloffstraße“.

2) *Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 469 „Entwicklungsgebiet Rudloffstraße“ entsprechend der Anlage 2.*

Melf Grantz
Oberbürgermeister

Anlage 1: Ortsgesetz über die Veränderungssperre Nr. 469

Anlage 2: Übersichtsplan des Geltungsbereiches des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 469 „Entwicklungsgebiet Rudloffstraße“ (Anlage zum Ortsgesetz über die Veränderungssperre Nr. 469)