

Dr. Ortmann
Tel.Nr. 361-6011
Koch
Tel.Nr. 361-7893
Haubold
Tel.Nr. 361-10965
Tel. Nr. 361- 4136

**Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)**
Vorlage Nr. 19/632 (S)

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)
am 02. Mai 2019**

**Entwurf eines Vorkaufsortgesetzes
„Lüssumer Heide“**

A. Problem

In Teilen der Lüssumer Heide im Stadtteil Blumenthal in Bremen-Nord haben sich in den letzten Jahren zunehmend soziale, integrations- und bildungspolitische sowie Sicherheitsprobleme konzentriert. Zugleich sind in größeren Wohnungsbeständen Instandsetzungsdefizite festgestellt worden. Hieraus diesem Grunde wurde im Jahr 2006 ein „integriertes Handlungskonzept Lüssum-Bockhorn“ erarbeitet, für das im Jahr 2011 ein „Abschlussbericht – Report zum Abschluss der Umsetzung des Stadtumbauvertrages“ erfolgte. Hintergrund war eine public private partnership mit Kooperationsvertrag vom 19.12.2006 und die in diesem Zusammenhang getroffene Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Bremen und den im Gebiet vertretenen Wohnungsbauunternehmen wie Gewoba, Bremische und Vonovia. Nach Abschluss des Verfahrens wurde am 3.9.2011 eine weitere Kooperation vereinbart.

Zur Weiterentwicklung des Gebietes bedarf es weiterer städtebaulicher Maßnahmen und deren Beschlussfassung durch die Deputation, damit die Umsetzung der planerischen Ziele zumindest erleichtert wird.

Das Gebiet Lüssumer Heide liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1226, der am 03.09.1993 mit Bekanntmachung in Kraft getreten ist. Der Bereich ist durch 4-geschossige Wohnungsbauten der 1960er Jahre und durch eine Parkgarage geprägt, die sich im Eigentum der Vonovia SE mit Firmensitz in Bochum, befinden.

Zeitlich davor gab es verschiedene Grundstücksveräußerungen.

Das Baugesetzbuch ermächtigt in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Gemeinden, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Um der skizzierten städtebaulichen und sozialräumlichen Problemlage wirksam gegensteuern zu können ist es daher angemessen, angesichts der Erfahrungen mit dieser und mit anderen Großwohnanlagen wie der Grohner Düne, die Eingriffsmöglichkeiten der Kommune zu verbessern und unter anderem das im Baugesetzbuch vorgesehene Instrumentarium anzuwenden. Im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse gehört dazu die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen dafür, bei einem zukünftigen Eigentümerwechsel ein Vorkaufsrecht, gestützt auf eine kommunale Satzung, ausüben zu können.

Dieses Sicherungsinstrument des vorsorgenden, kommunalen Grunderwerbs bedarf es auch, um mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Zugleich bringt das Vorkaufsrecht die Stadtgemeinde in eine stärkere Position, alternativ z.B. auch vertragliche Regelungen mit Eigentümer*innen im Rahmen von Abwendungsvereinbarungen zu treffen, um die städtischen Entwicklungsziele zu erreichen und Eigentümer*innen im Vorfeld einer Veräußerung zu erreichen.

B. Lösung

Schaffung eines Vorkaufsortsgesetzes „Lüssumer Heide“: In Ausschöpfung der vorgenannten Ermächtigung werden durch den in der Anlage beigefügten Entwurf eines Vorkauf-Ortsgesetzes, die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb im Entwicklungsgebiet „Lüssumer Heide“ geschaffen, um die Bauleitplanung durch den möglichen kommunalen Grunderwerb zu sichern und zu erleichtern.

Für tatsächlich zu tätigende Ankäufe steht in der Regel nur ein eng befristeter Zeitraum zur Ausübung von Vorkaufsrechten zur Verfügung.

C. Alternativen

Keine.

D. Beteiligung/ Abstimmung

Die rechtsförmliche Prüfung des Entwurfs des Ortsgesetzes beim Senator für Justiz und Verfassung sowie die Abstimmung der Vorlage mit der Senatorin für wurde durchgeführt. Die Abstimmung der Vorlage mit der Senatorin für Finanzen ist erfolgt.

Der Sprecherausschuss des Beirats Blumenthal wurde informiert.

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 der vorhandenen Haushaltsmittel getroffen werden.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht gegeben.

Der vorliegende Ortsgeszentwurf 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. Beschlussvorschlag

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt den Sachstand zur Kenntnis und bittet die Verwaltung, ein städtebauliches Konzept zu erstellen und die notwendigen städtebaulichen Maßnahmen zu ergreifen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) stimmt dem Entwurf eines „Vorkaufsortsgesetz Lüssumer Heide“ zu und bittet um Weiterleitung über den Senat an die Stadtbürgerschaft.
3. Die Deputation bittet um erneute Berichterstattung zu finanziellen Aspekten und Verfahrensfragen gemäß Vorlage.

Anlagen:

- Entwurf der Senatsvorlage nebst
- Mitteilung nebst
- Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Lüssumer Heide“ und
- Anlage 1: Lageplan

Stand: erfolgte rechtsförmliche Prüfung mit Justiz

Vorlage

für die Sitzung des Senats
am 07.05. 2019

Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Lüssumer Heide“

A. Problem

In Teilen der Lüssumer Heide im Stadtteil Blumenthal in Bremen-Nord haben sich in den letzten Jahren zunehmend soziale, integrations- und bildungspolitische sowie Sicherheitsprobleme konzentriert. Zugleich sind in größeren Wohnungsbeständen Instandsetzungsdefizite festgestellt worden. Hieraus diesem Grunde wurde im Jahr 2006 ein „integriertes Handlungskonzept Lüssum-Bockhorn“ erarbeitet, für das im Jahr 2011 ein „Abschlussbericht – Report zum Abschluss der Umsetzung des Stadtumbauvertrages“ erfolgte. Hintergrund war eine public private partnership mit Kooperationsvertrag vom 19.12.2006 und die in diesem Zusammenhang getroffene Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Bremen und den im Gebiet vertretenen Wohnungsbauunternehmen wie Gewoba, Bremische und Vonovia. Nach Abschluss des Verfahrens wurde am 3.9.2011 eine weitere Kooperation vereinbart.

Zur Weiterentwicklung des Gebietes bedarf es weiterer städtebaulicher Maßnahmen und deren Beschlussfassung durch die Deputation, damit die Umsetzung der planerischen Ziele zumindest erleichtert wird.

Das Gebiet Lüssumer Heide liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1226, der am 03.09.1993 mit Bekanntmachung in Kraft getreten ist. Der Bereich ist durch 4-geschossige Wohnungsbauten der 1960er Jahre und durch eine Parkgarage geprägt, die sich im Eigentum der Vonovia SE mit Firmensitz in Bochum, befinden.

Zeitlich davor gab es verschiedene Grundstücksveräußerungen.

Das Baugesetzbuch ermächtigt in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Gemeinden, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, zur Sicherung einer

geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Um der skizzierten städtebaulichen und sozialräumlichen Problemlage wirksam gegensteuern zu können ist es daher angemessen, angesichts der Erfahrungen mit dieser und mit anderen Großwohnanlagen wie der Grohner Düne, die Eingriffsmöglichkeiten der Kommune zu verbessern und unter anderem das im Baugesetzbuch vorgesehene Instrumentarium anzuwenden. Im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse gehört dazu die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen dafür, bei einem zukünftigen Eigentümerwechsel ein Vorkaufsrecht, gestützt auf eine kommunale Satzung, ausüben zu können.

Dieses Sicherungsinstrument des vorsorgenden, kommunalen Grunderwerbs bedarf es auch, um mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Zugleich bringt das Vorkaufsrecht die Stadtgemeinde in eine stärkere Position, alternativ z.B. auch vertragliche Regelungen mit Eigentümer*innen im Rahmen von Abwendungsvereinbarungen zu treffen, um die städtischen Entwicklungsziele zu erreichen und Eigentümer*innen im Vorfeld einer Veräußerung zu erreichen.

B. Lösung

Schaffung eines Vorkaufsortsgesetzes „Lüssumer Heide“: In Ausschöpfung der vorgenannten Ermächtigung werden durch den in der Anlage beigefügten Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes, die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb im Entwicklungsgebiet „Lüssumer Heide“ geschaffen, um die Bauleitplanung durch den möglichen kommunalen Grunderwerb zu sichern und zu erleichtern.

Für tatsächlich zu tätigende Ankäufe steht in der Regel nur ein eng befristeter Zeitraum zur Ausübung von Vorkaufsrechten zur Verfügung.

C. Alternativen

Keine.

D. Beteiligung/ Abstimmung

Der Entwurf des Ortsgesetzes wurde vom Senator für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft. Die Abstimmung der Vorlage mit der Senatorin für Finanzen ist erfolgt.

Der Sprecherausschuss des Beirates Blumenthal wurde informiert.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Stadt) hat den Ortsgesetzesentwurf am 2. Mai 2019 mit folgendem Abstimmungsergebnis beschlossen:

Das Abstimmungsergebnis wird dem Senat mündlich vorgetragen.

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 der vorhandenen Mittel des Sonstigen Sondervermögens Infrastruktur bzw. sofern diese nicht zur Verfügung stehen im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel getroffen werden. Im Rahmen der anstehenden Wirtschaftsplanaufstellung der Sonstigen Sondervermögen Infrastruktur für die Jahre 2020 und 2021 ist über die Bewertung und Berücksichtigung eines angemessenen Mittelrahmens zur Umsetzung etwaiger Vorkaufsrechte zu entscheiden.

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 Schwärzung der personenbezogenen Daten nichts entgegen.

G. Beschlussvorschlag

1. Der Senat beschließt entsprechend der Vorlage des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr vom xx.xx.2019 den Entwurf eines Vorkaufsortgesetzes „Lüssumer Heide“ sowie die Mitteilung und Weiterleitung an Stadtbürgerschaft mit der Bitte um Beschlussfassung noch in der Mai-Sitzung.
2. Der Senat bittet um erneute Berichterstattung zu finanziellen Aspekten und Verfahrensfragen gemäß Vorlage.

Anlagen:

- Mitteilung des Senats nebst
- Entwurf eines Vorkaufsortgesetzes „Lüssumer Heide“ und
- Anlage 1 (Lageplan)

Mitteilung des Senats an die Bremische Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft)

vom xx.xx.2019

„Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Lüssumer Heide“

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den „Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Lüssumer Heide“ mit der Bitte um Beschlussfassung noch in der Mai-Sitzung.

Es soll am Tage nach seiner Verkündung in Kraft treten.

Der Entwurf ist vom Senator für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft worden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Stadt) hat dem Ortsgesetzentwurf am 02.05.2019 zugestimmt.

Anlass des beigefügten Entwurfs eines Ortsgesetzes sind die in den letzten Jahren aufgetretenen Instandsetzungsdefizite im Bereich Lüssumer Heide, Eigentümerin ist die Vonovia SE, denen zur Sicherung bestehender Planungsabsichten- und weiterer städtebaulicher Maßnahmen durch den kommunalen Grunderwerb entgegengewirkt werden soll.

In Ausschöpfung der Ermächtigung in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB werden durch den in der Anlage beigefügten Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb im Bereich „Lüssumer Heide“ geschaffen, um die Bauleitplanung durch den möglichen kommunalen Grunderwerb zu sichern und zu erleichtern.

Die Stadtbürgerschaft wird um Beschlussfassung in der Sitzung im Mai 2019 gebeten.

- **Stand: erfolgte rechtsförmliche Prüfung durch Justiz -**

Vorkaufsortsgesetz „Lüssumer Heide“

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) beschlossene Ortsgesetz:

§ 1 Anwendungsbereich

Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet an der Straße Lüssumer Heide 7 bis 29 (ungerade), 10 bis 20 (gerade) und 28 bis 42 (gerade) im Ortsteil Lüssum-Bockhorn und umfasst die Gemarkung VR 145 Flur 145 Flurstücke 15/51, 15/30, 15/32, 15/50, 15/40, 16/16, 16/18, 16/19. Das Gebiet ist in einem Lageplan im Maßstab 1: 1 000 in Anlage 1 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes. Eine Ausfertigung des Lageplans liegt beim Bauamt Bremen-Nord zur kostenfreien Einsichtnahme aus.

§ 2 Vorkaufsrecht

(1) Der Stadtgemeinde Bremen steht für die in § 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 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 (BauGB) – Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften – werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 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.

Anlage:

Anlage 1: Lageplan

