BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Landtag der Freien Hansestadt Bremen
Haus der Bürgerschaft | Am Markt 20 | 28195 Bremen

Stadtbürgerschaft
21. Wahlperiode

Drucksache 21/924 S
(zu Drs. 21/)
21. Oktober 2026

Mitteilung des Senats

Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Altes Postgrundstück Kattenturm“ nach § 25 I 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 20. Oktober 2026

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Altes Postgrundstück Kattenturm“ nach § 25 I 1 Nr. 2 Baugesetzbuch.

Der Entwurf ist von der Senatorin für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft worden.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat dem Entwurf des Ortsgesetzes in ihrer Sitzung am 08.10.2026 zugestimmt.

Das vorliegende Vorkaufsortsgesetz ermöglicht die im Areal des Alten Postgrundstücks Kattenturm beabsichtigte Bebauungsplanung 2564 durch einen möglichen kommunalen Grunderwerb zu sichern.

Das Ortsgesetz soll am Tage nach seiner Verkündung in Kraft treten.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft beschließt den Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Altes Postgrundstück Kattenturm“ in der Stadtbürgerschaft am 10.11.2026.

Anlage(n):
1. ANLAGE_VorkaufsOG + Lageplan + Begründung

Vorkaufsortsgesetz „Altes Postgrundstück Kattenturm“

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), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet in Bremen Obervieland, im Ortsteil Kattenturm zwischen der Straßenbahnlinie vier, der Gorsemannstraße, der Alfred-Faust- Straße und der Theodor-Billroth-Straße, der Gemarkung VL, Flur 47, Flurstück 18/75. Der Geltungsbereich nach Satz 1 ist in einem Lageplan im Maßstab 1:1 000 in der Anlage 1 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes.

(2) Eine Ausfertigung des Lageplans nach Absatz 1 liegt bei der Senatorin oder dem Senator für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zur kostenfreien Einsichtnahme aus.

§ 2

Vorkaufsrecht

(1) Der Stadtgemeinde Bremen steht für die in § 1 Absatz 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 ab Inkrafttreten des Vorkaufsortsgesetzes erfolgten Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 3

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Bremen,

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.

Anlagen:

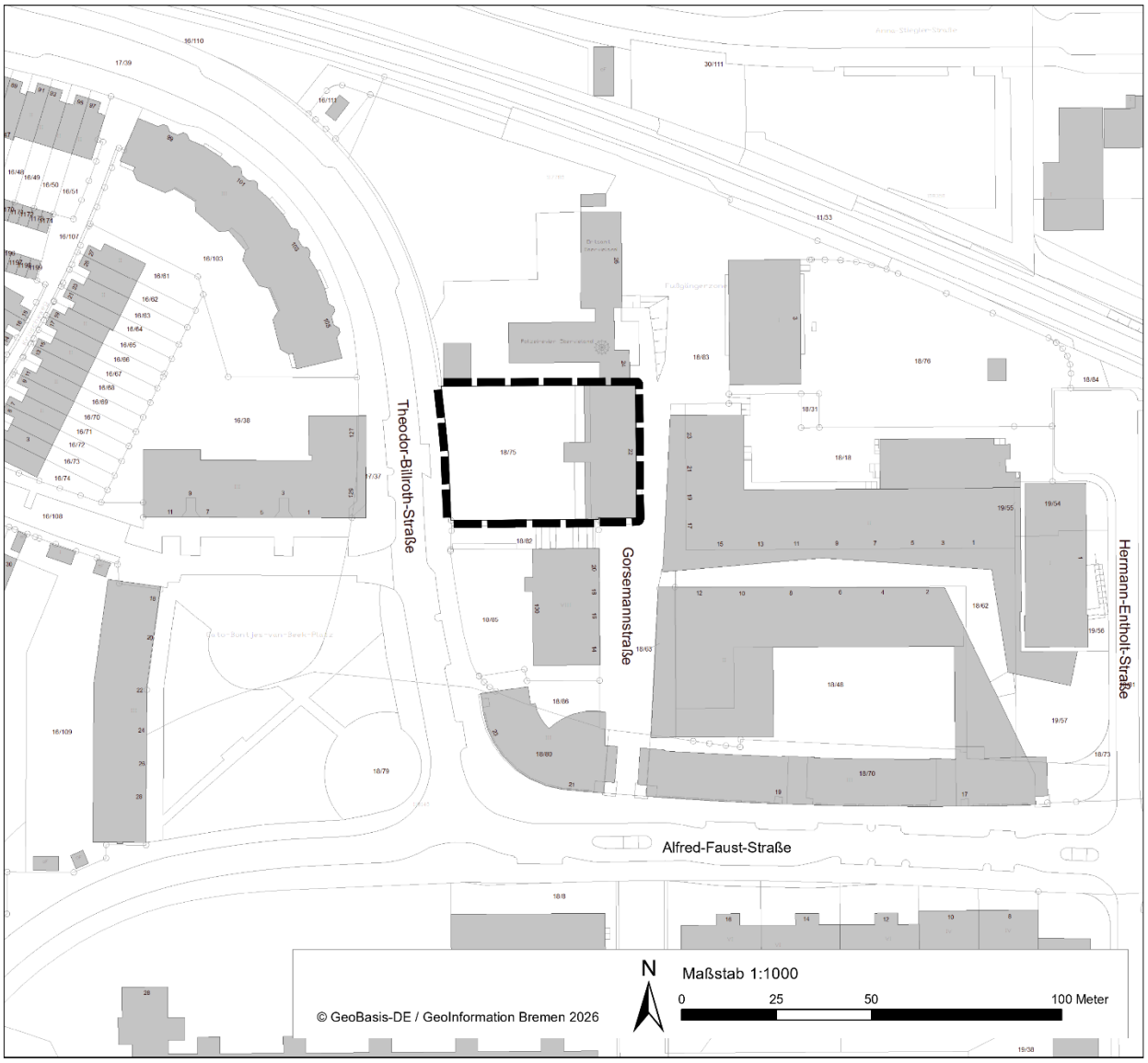
Anlage 1: Lageplan

Anlage 1

Zu § 1 des Vorkaufsortsgesetzes „Altes Postgrundstück Kattenturm“

Lageplan

Gebiet in Bremen-Obervieland, im Ortsteil Kattenturm zwischen der Straßenbahnlinie vier, der Gorsemannstraße, Alfred-Faust-Straße und der Theodor-Billroth-Straße



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung des Ortsgesetzgebietes

Dieser Lageplan ist Bestandteil
des Vorkaufsortsgesetzes vom .....

Dieser Lageplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom ..... zum Vorkaufsortsgesetz vorgelegen.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Bremen, den .....

Dieser Lageplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom ..... zum Vorkaufsortsgesetz vorgelegen.

Bremen, den .....

Bekanntmachung des Vorverkaufsortsgesetzes gemäß § 25 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..... Seite .....

Stand: 12.08.2026
gezeichnet: Schlüter

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Begründung

zum Entwurf eines Vorkaufsortsgesetzes „Altes Postgrundstück Kattenturm“

A. Allgemeiner Teil

Das Baugesetzbuch ermächtigt in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Gemeinde, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. In Ausschöpfung dieser Ermächtigung werden durch diesen Entwurf eines Vorkaufs-Ortsgesetzes die Voraussetzungen für den kommunalen Grunderwerb im Bereich des Alten Postgrundstücks Kattenturm geschaffen.

1. Geplante Städtebauliche Maßnahme

Bei der geplanten städtebaulichen Maßnahme im Sinne des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch handelt es sich um den in der Planaufstellung befindlichen Bebauungsplan 2564. Die Stadt Bremen verfolgt auf der Fläche des Alten Postgrundstücks, das von der Vorkaufssatzung umgriffen ist, das Ziel, Teilflächen als öffentliche Verkehrsfläche (Fußgängerbereich) zu überplanen. Dafür ist der Abriss des Bestandsgebäudes erforderlich, da es teilweise auf dem für die Verbreiterung vorgesehenen Areal zu Gunsten der Fußgängerzone steht. Zudem wird eine Teilfläche der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche zur Verwirklichung einer Rampe, die u. a. als Feuerwehrumfahrt erforderlich ist, benötigt. In einem Neubau sollen insbesondere neue Wohnnutzungen, Einzelhandel, ergänzende Dienstleistungen und belebende Angebote entstehen, die das Ortsteilzentrum stärken.

Das ehemalige Postgrundstück ist das einzige private Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2564. Um die konkrete Umsetzung der städtebaulichen Ziele und Maßnahmen in dieser einzigen privaten Teilfläche zu sichern, ist der Erlass einer Vorkaufssatzung vorgesehen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Entwicklung des Zentrums Kattenturm im öffentlichen Interesse und entsprechend der städtebaulichen Planungen erfolgen kann.

Hiermit sollen auch möglichen Fehlentwicklungen in der Stadtentwicklung begegnet werden. Die angestrebte neue städtebauliche Entwicklungsplanung kann nur durch die Schaffung neuen Planungsrechts umgesetzt werden.

2. Sicherung der städtebaulichen Maßnahme durch Vorkaufsortsgesetz.

Zur Sicherung eines Teilbereichs des in der Planaufstellung befindlichen Bebauungsplans 2564 als Städtebauliche Maßnahme im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient dieses Vorkaufsortsgesetz. Die Schaffung eines kommunalen Vorkaufsortsgesetzes ist als rechtliche Grundlage erforderlich, um den Ankauf von innerhalb des Geltungsbereichs des Vorkaufsortsgesetzes liegenden, einzigen privaten Grundstücken durch die Stadtgemeinde zumindest zu ermöglichen und dadurch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erleichtern. Der Geltungsbereich des Vorkaufsortsgesetzes umfasst nur das ehemalige Postgrundstück. Mit Blick auf §

26 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist die von dem Vorkaufsortsgesetz umgriffene Fläche auch tatsächlich gegenwärtig nicht entsprechend den Zielen und Zwecken des in der Planaufstellung befindlichen Bebauungsplans 2564 bebaut. Im Umfang dieses für den Erlass des Vorkaufsortsgesetzes bestehenden Sicherungsbedürfnisses ist der Umgriff auf die von dem Vorkaufsortsgesetz umfasste Fläche geringer als der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2564. Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient insoweit der Sicherung einer langfristig geordneten städtebaulichen Planung und Entwicklung des ehemaligen Postgrundstücks.

B. Besonderer Teil

Zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfs eines Vorkaufsortsgesetzes „Altes Postgrundstück Kattenturm“:

Zu § 1:

In § 1 Absatz 1 des Ortsgesetzes ist der räumliche Geltungsbereich für ein Gebiet in Bremen Obervieland, im Ortsteil Kattenturm zwischen der Straßenbahnlinie vier, der Gorsemannstraße, der Alfred-Faust-Straße und der Theodor-Billroth-Straße. Vom möglichen gemeindlichen Grunderwerb umfasst ist die in § 1 Absatz 1 einbezogene Fläche. Das betroffene Flurstück 18/75 ist abschließend aufgezählt. Der Lageplan der Anlage 1 im Maßstab von 1: 1 000 ist verbindlicher Bestandteil dieses Ortsgesetzes.

Absatz 2 regelt die Möglichkeit der kostenfreien Einsichtnahme bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau.

Zu § 2:

§ 2 Absatz 1 dieses Ortsgesetzes räumt in Ausschöpfung der Ermächtigung des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs der Stadtgemeinde Bremen ein Vorkaufsrecht an der in § 1 Absatz 1 dieses Ortsgesetzes einbezogenen Fläche ein.

In § 2 Absatz 2 dieses Ortsgesetzes ist die für die Ausübung des Vorkaufsrechts notwendige Anzeigepflicht desjenigen Eigentümers geregelt, dessen Grundstück nach § 1 Absatz 1 in den Geltungsbereich des Ortgesetzes einbezogen ist. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf Grundstückskaufverträge, die zeitlich nach Inkrafttreten des Vorkaufsortsgesetzes wirksam abgeschlossen werden.

Zu § 3:

§ 3 des Ortsgesetzes regelt das Inkrafttreten des Ortsgesetzes.