

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Land-
wirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/152 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)

9. Ortsgesetz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahn Bremen-Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee (Bearbeitungsstand: 16.06.2016)

➤ **Satzungsaufstellungsbeschluss**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das durch die o. g. Straßen begrenzte Gebiet liegt im Gete-Viertel im Stadtteil Schwachhausen. Innerhalb seiner Abgrenzung weist das Gebiet einen prägnanten städtebaulichen Grundriss auf. Die Bebauung innerhalb des abgegrenzten Gebietes ist gekennzeichnet durch eine geschlossene Anordnung von Gebäuden des Typus „Alt-Bremer-Haus“ mit historischen Gestaltungselementen aus der Mitte des 19. bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts. Die stadträumlichen Qualitäten und prägenden Bauungsstrukturen fügen sich im Gebiet zu einem erhaltenswerten Gesamtensemble zusammen.

Da nur wenige Gebäude in der Hagenauer Straße unter Denkmalschutz stehen, ist das Gebiet mit seiner außergewöhnlichen städtebaulichen und architektonischen Eigenart mit den geltenden rechtlichen Möglichkeiten nur schwer zu bewahren. Es besteht die Gefahr, dass die städtebauliche Eigenart, durch bauliche Veränderungen verloren geht. Diese können z.B. Umbaumaßnahmen, ergänzende bauliche Maßnahmen, der Abriss von historischer Bausubstanz sowie die Neubebauung sein. So bildet nicht zuletzt ein Abriss- und Neubauvorhaben, das nach dem geltenden Recht nicht verhindert werden konnte, den Anlass für den Aufstellungsbeschluss der Erhaltungssatzung.

B) Lösung

Aufstellung eines Ortsgesetzes (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Durch den Satzungsaufstellungsbeschluss entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Finanzielle Auswirkungen können entstehen, wenn eine Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung, zur Nutzungsänderung oder zur Errichtung baulicher Anlagen aus den in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Gründen endgültig versagt wird. Gemäß § 173 Abs. 2 BauGB kann der Eigentümer in diesem Falle von der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen die Übernahme des Grundstückes gegen Entschädigung verlangen. Dies kann der Fall sein, wenn es dem Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar ist, die bauliche Anlage zu erhalten.

Für den Nachweis einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit gibt es einen detaillierten Kriterienkatalog in Anlehnung an das Denkmalschutzrecht.

Die Einzelheiten und die Entschädigung im Übernahmefall ergeben sich aus den §§ 43 und 44 sowie § 173 BauGB.

Das Risiko, unwirtschaftlich zu erhaltende Gebäude innerhalb des Satzungsbereiches zu übernehmen wird als gering eingeschätzt, da etliche Gebäude bereits saniert sind und für die historische Bausubstanz eine große Nachfrage existiert.

2. Genderprüfung

Der Erhalt des Quartiers mit seinen hohen Aufenthaltsqualitäten kommt allen Nutzern des öffentlichen Raums zugute.

D) Abstimmungen

Mit dem Beirat Schwachhausen wurden Vorabstimmungen zur Aufstellung der Erhaltungssatzung getroffen.

Im Rahmen des Verfahrens soll eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Zu dem Entwurf des Ortsgesetzes nebst Begründung sollen die folgenden Stellen gehört werden, sobald die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft einen entsprechenden Satzungsaufstellungsbeschluss gefasst hat:

Der Senator für Inneres

Der Senator für Justiz und Verfassung

Die Senatorin für Kinder und Bildung

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport

Die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz

Der Senator für Kultur

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

Die Senatorin für Finanzen

Amt für Straßen und Verkehr

Gewerbeaufsichtsamt des Landes Bremen

Landesamt für Denkmalpflege

Über das Ergebnis der weiteren Beteiligung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Zuge des weiteren Verfahrens informiert werden.

Dem Ortsamt Schwachhausen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Plan gekennzeichnete Gebiet in Bremen-Schwachhausen im Ortsteil Gete ein Ortsgesetz (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch aufgestellt werden soll.

Anlage

- 9. Ortsgesetz (Entwurf) mit Begründung zum Ortsgesetz
- Plan zum 9. Ortsgesetz (Bearbeitungsstand: 16.06.2016)

(Entwurf)

9. Ortsgesetz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahn Bremen-Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Gebiet

Dieses Ortsgesetz (Erhaltungssatzung) wird zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für die im Plan vom 16. Juni 2016 dargestellten Gebiete erlassen. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Inhalt der Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung nach § 1 hat zum Inhalt, dass in dem genannten Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt

1. der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen
sowie

2. die Errichtung baulicher Anlagen

der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde bedürfen (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 auch in Verbindung mit § 172 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch).

Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 173 Absatz 2 in Verbindung mit § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuches.

§ 3

Begründung und Plan

Diese Erhaltungssatzung mit Begründung sowie der Plan liegen beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zur Einsichtnahme aus.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bremen,

Der Senat

Begründung (Entwurf)

zum 9. Ortsgesetz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahn Bremen-Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee (Bearbeitungsstand: 16.06.2016)

1. Wirkung der Erhaltungssatzung

Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung als Ortsgesetz wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche und gestalterische Eigenart des o. g. Gebietes zu bewahren.

Für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung von baulichen Anlagen wird ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt eingeführt.

Das Prüfungsergebnis hängt im Wesentlichen von den in § 172 Abs. 3 BauGB formulierten Voraussetzungen ab. Danach darf eine Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage dann versagt werden, wenn diese allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde nach § 173 Abs. 2 BauGB die Übernahme verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten.

Im Falle einer Neuerrichtung darf die Genehmigung versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte Bebauung beeinträchtigt wird. Die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes steht im Vordergrund.

Diese Erhaltungssatzung ist nach § 174 Abs. 1 BauGB nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nr. 3 des Baugesetzbuches bezeichneten Grundstücke.

Nach § 26 Nr. 2a BauGB ist das gemeindliche Vorkaufsrecht bei einem Kauf eines Grundstücks durch einen öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes ausgeschlossen. Der Kauf von Grundstücken durch Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes und der Seelsorge unterliegt ebenfalls nicht dem gemeindlichen Vorkaufsrecht (§ 26 Nr. 2b BauGB).

Ebenso ist die Erhaltungssatzung nicht auf die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke anzuwenden. Danach ist das Vorkaufsrecht an Grundstücken ausgeschlossen, auf denen Vorhaben (d.h. bauliche Anlagen) errichtet werden sollen, für die ein in § 38 BauGB genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist (Grundstücke für privilegierte Fachplanungen wie z.B. von Fernstraßen, Abfallbeseitigungsanlagen, Wasserstraßen und -haushalt).

2. Abgrenzung des Erhaltungsgebietes

Die Lage des Erhaltungsgebietes befindet sich zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahnstrecke Bremen-Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee. Das durch die o. g. Straßen begrenzte Gebiet liegt im Gete-Viertel im Stadtteil Schwachhausen.

Das Erhaltungsgebiet wird durch die nachfolgend aufgeführten Straßen und Straßenabschnitte begrenzt, wobei im Einzelnen der zeichnerische Plan maßgeblich ist:

- In nord-westlicher Richtung:
 - Durch die Graf-Moltke-Straße bis zur Hausnummer 63 und 68.
 - Durch die südliche Straßenseite der Lothringer Straße, Hausnummer 1 bis 49.
 - Durch die Straßburger Straße bis zur Hausnummer 5 und 12.

- In südlicher Richtung:
 - Durch die Bebauung der Uhlandstraße, Hausnummer 11 bis 35.
 - Durch die Bebauung der Graf-Moltke-Straße bis zum Bahndamm (Eisenbahn Bremen /Osnabrück).
 - Durch die Bebauung der Elsasser Straße, Hausnummer 1 bis 71.

- In nord-östlicher Richtung:
 - Durch die Bebauung der östlichen Seite Straßburger Straße, Hausnummer 12 bis 70 b.
 - Durch die Bebauung der Geisbergstraße, Hausnummer 2a bis 24.
 - Durch die Bebauung der Colmarer Straße, Hausnummer 2 bis 22.
 - Durch die Fläche des Kastanienplatzes.

- In westlicher Richtung:
 - Durch die Bebauung der Gebäude der Uhlandstraße, Hausnummer 11 und 53.

3. Entwicklung

Mit der Bebauung des Erhaltungsgebietes wurde im südlichen Teil der Uhlandstraße um 1870 begonnen. In größeren zeitlichen Abständen setzte sich die bauliche Entwicklung des Gebietes ab 1891 in der Graf-Moltke-Straße und der Elsasser Straße fort. Bis ins Jahr 1900 wurde der Großteil des Areals zwischen Elsasser-, Lothringer- und Hagenauer Straße bebaut. Nach 1920 begann die Erschließung der Geisbergstraße und der Colmarer Straße. Bis 1927 war die bis heute prägende Bebauung des Gebietes weitgehend abgeschlossen.

4. Städtebau und Bebauung

4.1 Städtebau

Innerhalb seiner Abgrenzung weist das Gebiet einen prägnanten städtebaulichen Grundriss auf. Die Bebauung innerhalb des abgegrenzten Gebietes ist gekennzeichnet durch eine geschlossene Anordnung von Gebäuden des Typus „Alt-Bremer-Haus“ mit

historischen Gestaltungselementen aus der Mitte des 19. bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts.

Der Stadtgrundriss des Quartiers wird durch die parallel zur Bahn verlaufende Elsasser Straße und von der im Bogen geführten Graf-Moltke-Straße, Hagenauer Straße, Straßburger Straße und Colmarer Straße geprägt. Die Straßburger- und Colmarer Straße bilden am Übergang zur Elsasser Straße den Kastanienplatz als rechteckige baumbestandene Freifläche aus. Mit seiner Funktion als Quartiersplatz kommt dem Kastanienplatz für das Gebiet hohe Bedeutung zu.

4.2 Bebauung

Die Architektur des Areals bildet Stilelemente des Historismus und des Klassizismus ab. Hierbei weisen die einzelnen Straßenzüge und Abschnitte jeweils eigene architektonische Gestaltungselemente und markante Eigenarten auf. Oftmals wurden ganze Straßenzüge oder größere Ensembleabschnitte von einem „Bauträger“ mit direkten architektonischen Bezügen der Gebäude untereinander erbaut.

Beispielhaft für die differenzierte architektonische Ausgestaltung der einzelnen Straßenabschnitte und Gebäude im gesamten Erhaltungsgebiet wird die Bebauung der folgenden Straßenräume charakterisiert.

Uhlandstraße

Die Bebauung der Uhlandstraße unterteilt sich in ihrer architektonischen Gestaltung zwischen der südlichen Straßenseite, die um 1870/71 im spätklassizistischen Stil errichtet wurde und der nördlichen Straßenseite, die zwischen 1890 und 1900 im späthistoristischen Stil erbaut wurde. Auf der südlichen Straßenseite steht vor allem die Einheitlichkeit der Bebauung im Vordergrund während die Bebauung der nördlichen Straßenseite die Individualität des Einzelgebäudes unterstreicht.

Nördliche Straßenseite

Die nördliche Straßenseite stellt sich durch Stilelemente der englischen Gotik und des Neobarock dar. Hierbei wechselt das Fassadenmaterial der Bebauung zwischen Ziegel- und Putzanteilen. Die Gebäude zeichnen sich durch die ornamentreiche Ausgestaltung ihrer Erker und Balkone aus. Fenster und Türen werden durch Bögen oder Friesbänder eingefasst.

Südliche Straßenseite

Die Gebäude wurden als einheitlicher Straßenzug errichtet und mit einer geplanten symmetrischen Fassade mit den Häusern 20 und 21 als Spiegelachse erbaut. Die Fassaden der „Alt-Bremer-Häuser“ zeichnen sich durch eine spätklassizistische Gestaltung aus. Die in 2-3 Achsen gegliederten Häuser weisen neben dem durchgängigen Trauffries und den Fenstergesimsen auch charakteristische Wintergärten und Treppen zum Souterrain auf.

Elsasser Straße

Die Elsasser Straße, als Verlängerung der Umlandstraße wurde, um die Wende zum 20. Jahrhundert bebaut. Im Vordergrund der Bebauung steht die Einheitlichkeit des Straßenbildes, die u. a. durch eine homogene Bebauung mit 2-3 Geschossen und einer durchgängigen Gliederung in 2-3 Achsen erreicht wird. Die Fassadengestaltung entstammt dem späten Historismus mit Stilelementen des Barock und der Renaissance. Ausgeprägte Stuckornamente zeichnen sich über Türen, Fenster und Erker auf den Ziegelwänden ab.

Graf-Moltke-Straße

Die Graf-Moltke-Straße entstand als repräsentative Verbindungsstraße zwischen der Schwachhauser Heerstraße und der Bismarckstraße und zeichnet sich durch eine großzügige Breite von ca. 19 m aus.

Nord-östliche Straßenseite

Die Bebauung der Graf-Moltke-Straße zeichnet sich in diesem Bereich, insbesondere für die Typologie des „Alt-Bremer-Hauses“ durch eine große Gebäudehöhe und -breite aus. Im Stile des Historismus wurden die Fassaden in Anlehnung an Barock- und Rokoko-Motive und unter Verwendung von Jugendstilornamenten gestaltet. Hierbei finden u. a. reichverzierte Flächenornamente, Gesimse mit ausgeprägtem Dekor und Halbsäulen Verwendung. Die Gebäude wurden so errichtet, dass sie eine zusammenhängende Fassade im Stile eines klassizistischen Palais ausbilden.

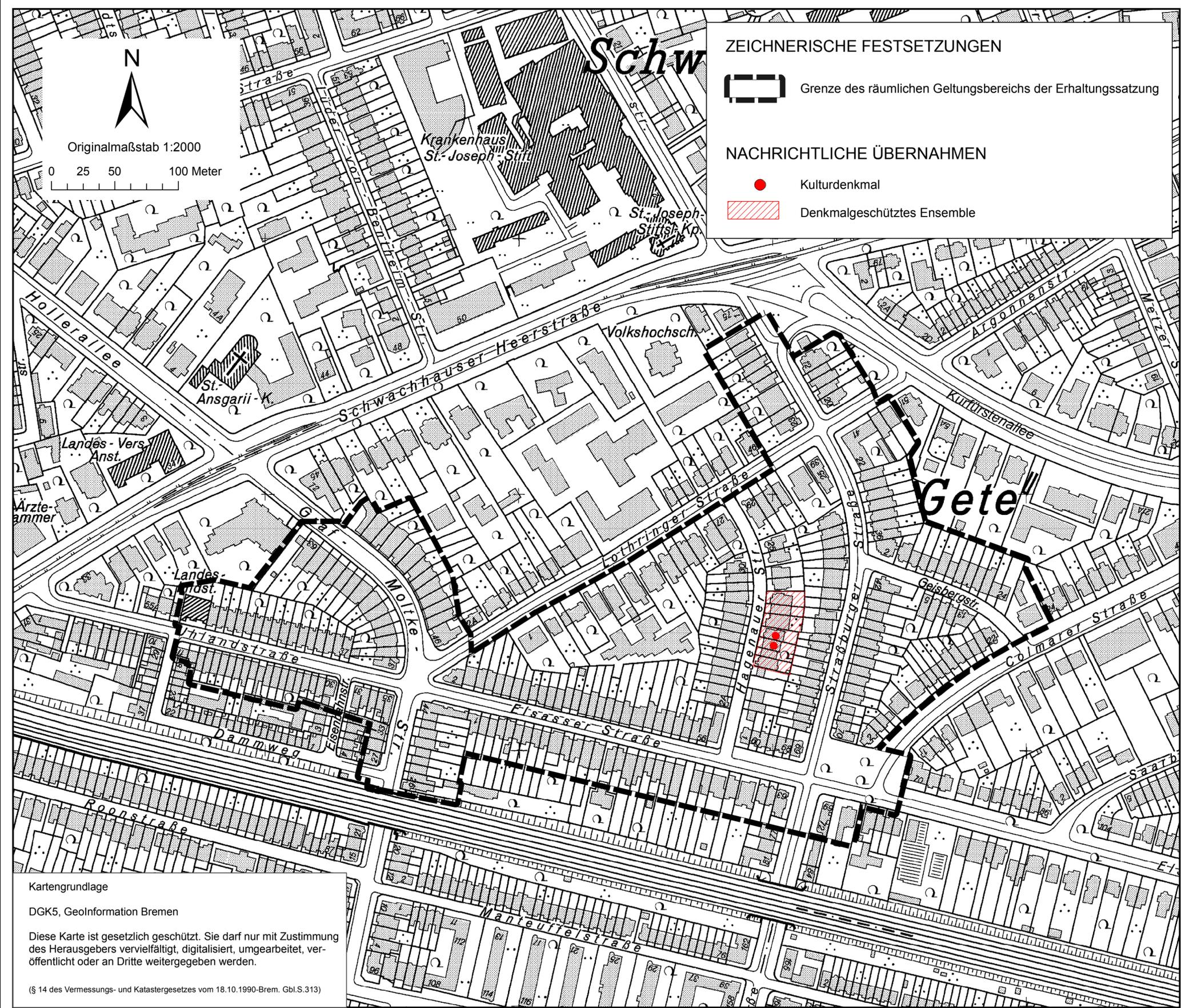
Das Gebiet im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zeichnet sich durch die Ablesbarkeit der Weiterentwicklung des klassizistisch strukturierten „Alt-Bremer-Hauses“ von der Mitte des 19. Jahrhunderts bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts aus. Hierbei treten die für das Gebiet prägenden Bebauungsstrukturen und die stadträumlichen Qualitäten nicht nur vereinzelt auf, sondern formulieren die benannten Straßenzüge zu einem Ensemble aus. Dieses geschlossene Gesamtbild, dem sich die einzelnen Häuser unterordnen und das mit wenigen Ausnahmen fast lückenlos erscheint, begründet die erhaltenswerte Bedeutung des Gebietes.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kulturdenkmal

Denkmalgeschütztes Ensemble

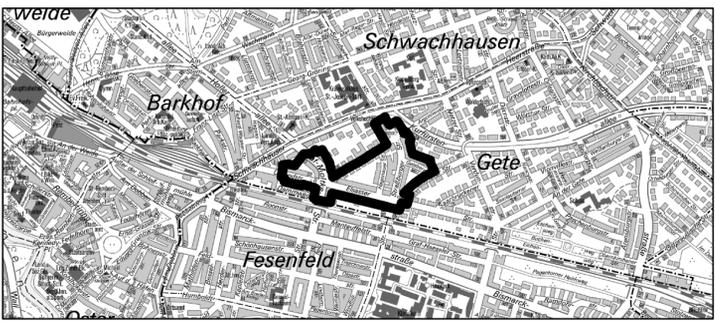
FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Plan zum

9. Ortsgesetz

zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahn Bremen-Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee

(Bearbeitungsstand: 16.06.2016)



Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,
Im Auftrag
Senatsrat

Dieser Plan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom vorgelegen.
Bremen,

.....
Vorsitzender Senator

Bekanntmachung gemäß § 2 Baugesetzbuch vom
Bearbeitet: Dierks
Gezeichnet: Vogt 16.06.2016

Verfahren: Holstein

9. Ortsgesetz
(Erhaltungssatzung)

Kartengrundlage
DGK5, GeoInformation Bremen
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung des Herausgebers vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. Gbl.S.313)