

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

- 63 - / - FB-01 -

Bremen, 07.08.2018

Telefon: 361- 6010 (Herr Dierks)
361-4821 (Frau Holstein)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/474

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft**

**9. Ortsgesetz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahnlinie Bremen-Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee
(Bearbeitungsstand: 15.03.2018)**

- **Erweiterung des Geltungsbereichs**
- **Zustimmung zur Erhaltungssatzung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das durch die o. g. Straßen und die Eisenbahnlinie Bremen-Osnabrück begrenzte Gebiet liegt im Gete-Viertel im Stadtteil Schwachhausen. Innerhalb seiner Abgrenzung weist das Gebiet einen prägnanten städtebaulichen Grundriss auf, die Bebauung ist gekennzeichnet durch eine geschlossene Anordnung von Gebäuden des Typus „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.

In der Hagenauer Straße stehen nur wenige Gebäude unter Denkmalschutz, daher ist das Gebiet mit seiner außergewöhnlichen städtebaulichen und architektonischen Eigenart mit den geltenden rechtlichen Möglichkeiten nur schwer zu bewahren. Es steht zu befürchten, 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).

Zum Inhalt der Erhaltungssatzung

Auf den anliegenden Entwurf des 9. Ortsgesetzes zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahnlinie Bremen-Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee sowie den Text der Begründung wird verwiesen.

Zum Verfahren für den Erlass der Erhaltungssatzung

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 11. August 2016 einen Satzungsaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 17. August 2016 öffentlich bekannt gemacht worden.
2. Beteiligung der Öffentlichkeit/ Befassung des Beirats Schwachhausen
Im Rahmen des Verfahrens für den Erlass der Gestaltungssatzung ist am 22. September 2016 vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Beiratssitzung durchgeführt worden, in der Ziele und Auswirkungen der Satzung erörtert wurden. Hier wurde vom Beirat angeregt, dass der Geltungsbereich bis zur Schwachhauser Heerstraße ausgedehnt wird. Am 23. März 2017 ist eine Anwohnerversammlung durchgeführt worden, in der der erweiterte Geltungsbereich vorgestellt wurde. Die Anwohnerinnen und Anwohner des Erweiterungsgebietes wurden per Postwurfsendung über die Einwohnerversammlung informiert und dazu eingeladen sich zu beteiligen.
Die Niederschriften der öffentlichen Beiratssitzung und der Anwohnerversammlung sind dieser Vorlage beigefügt.
Private Stellungnahmen sind nicht eingegangen.
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Bei dem Verfahren zum Erlass der Erhaltungssatzung sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt worden, deren Belange durch den Satzungsentwurf berührt sein können.
Stellungnahmen sind nicht eingegangen.
4. Änderungen des Ortsgesetzes und der Begründung
 - 4.1 Änderungen im Ortsgesetz
Der Geltungsbereich wurde auf Wunsch des Beirats Schwachhausen im westlichen Bereich rund um die Umlandstraße und der Eisenbahnlinie Bremen-Osnabrück bis an die Schwachhauser Heerstraße ausgedehnt.
Das westliche Grundstück an der Graf-Moltke-Straße wurde aus dem Geltungsbereich gestrichen, da hier das Bremer Haus abgerissen wurde und bereits ein Neubau entstanden ist.
Das beigefügte Ortsgesetz (Bearbeitungsstand: 15.03.2018) enthält die vorgenannte Änderung.
 - 4.2 Änderungen in der Begründung
Unter Punkt 4.2 Bebauung wurden zur Beschreibung der differenzierten architektonischen Ausgestaltungen der einzelnen Straßenabschnitte und Gebäude weitere Beispiele ergänzt.
Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.
Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 15.03.2018) enthält die vorgenannten Änderungen.

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 behalten.

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/ Beiratsvotum

Der Senator für Justiz und Verfassung hat dem Entwurf des 9. Ortsgesetzes nach rechtsförmlicher Prüfung zugestimmt.

Der Beirat Schwachhausen hat dem Entwurf zum 9. Ortsgesetz mit dem erweiterten Geltungsbereich einstimmig zugestimmt.

Dem Ortsamt Schwachhausen/Vahr wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Geltungsbereich des 9. Ortsgesetzes zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahn Bremen-Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee (Bearbeitungsstand: 15.03.2018) erweitert wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des 9. Ortsgesetzes zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahn Bremen-Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee (Bearbeitungsstand: 15.03.2018) einschließlich Begründung zu.

Anlage

- 9. Ortsgesetz mit Begründung zum Ortsgesetz
- Übersichtsplan zum 9. Ortsgesetz (Bearbeitungsstand: 15.03.2018)
- Protokoll der Anwohnerversammlung
- Protokoll der öffentlichen Beiratssitzung

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 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Gebiet

Dieses Ortsgesetz (Erhaltungssatzung) wird zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für die im Plan vom 15. März 2018 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

zum 9. Ortsgesetz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahnlinie Bremen-Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee (Bearbeitungsstand: 15.03.2018)

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.

Hierzu zählen Grundstücke von einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes sowie Grundstücke von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge.

Ebenso ist die Erhaltungssatzung nicht auf die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke anzuwenden. Dies sind Grundstücke 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 Ortsteil Gete im Stadtteil Schwachhausen.

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

- In nordwestlicher Richtung:
 - Durch die Graf-Moltke-Straße bis zu den Hausnummern 61 und 68.
 - Durch die südliche Straßenseite der Lothringer Straße, Hausnummern 1 bis 49.
 - Durch die Straßburger Straße bis zur Hausnummer 5 und 12.

- In südlicher Richtung:
 - Durch die Bebauung der Uhlandstraße, Hausnummer 1 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 nordöstlicher 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 1 und 57.
 - Durch die Bebauung der Gebäude der Schwachhauser Heerstraße 23 bis 37

3. Historische Entwicklung

Mit der Bebauung des Erhaltungsgebietes wurde im südlichen Teil der Uhlandstraße und der Schwachhauser Heerstraße 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 „Bremer-Haus“, welche straßenbegleitende Blockränder mit vorgelagerten Vorgärten ausbilden.

Das Quartier ist geprägt durch die spitzwinklig verlaufenden Achsen der Schwachhauser Heerstraße und der Eisenbahnlinie. Während die Lothringer-, Elasser- und Uhlandstraße jeweils parallel zu einer der Hauptachsen verlaufen, verbinden die Graf-Moltke-, Hagenauer- und Straßburger Straße in Bogen die beiden Hauptachsen. Diese drei Straßen verlaufen wiederum parallel zueinander. Es bilden sich durch dieses Straßenraster sehr unterschiedlich geformte Stadtblöcke. 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 eine besondere Bedeutung zu.

4.2 Bebauung

Die Architektur des Areals bildet Stilelemente des Historismus und der Reformarchitektur ab. Hierbei weisen die einzelnen Straßenzüge und Abschnitte jeweils eigene architektonische Gestaltungselementen aus der Mitte des 19. bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts 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 allgemein charakterisiert.

Schwachhauser Heerstraße:

Der im Erhaltungsgebiet liegende Teil der Schwachhauser Heerstraße wird von der vorstädtischen Bebauung um 1870 geprägt, zeichnet sich durch spätklassizistische Villenarchitektur aus und hebt sich vom sonstigen Erhaltungsgebiet ab. Die repräsentativen Gebäude mit Putzfassaden richten sich zum großzügigen Straßenzug der „Chaussee“ nach Schwachhausen, nun Schwachhauser Heerstraße, aus. Während die Sockelbereiche der Fassaden durch Rustizierungen strukturiert werden, sind die weiteren Geschosse durch Gesimse und Friesbänder in spätklassizistischer Erscheinung gegliedert.

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 in späthistoristischem 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 „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 Uhlandstraße wurde um die Wende zum 20. Jahrhundert bebaut und ist baumbestanden. 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, Fenstern und Erkern auf den Ziegelwänden ab.

Graf-Moltke-Straße:

Die Graf-Moltke-Straße entstand als repräsentative Verbindungsstraße zwischen der Schwachhauser Heerstraße und der Bismarckstraße und stellt sich durch ihre großzügige Breite ohne Baumbestand dar.

Die Bebauung der Graf-Moltke-Straße zeichnet sich in diesem Bereich, insbesondere für die Typologie des „Bremer-Hauses“ durch eine große Gebäudehöhe und -breite aus. Insbesondere auf der nordöstlichen Straßenseite wurden die Fassaden im Stile des Historismus 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.

Lothringer Straße:

Die Bebauung der Lothringer Straße auf der südlichen Straßenseite weist eine Vielfalt von Baustilen auf, die unter anderem Elemente des Jugend- und des Reformstils umfasst. Hierbei sind großzügige Erker- und Giebelformen ebenso wie repräsentative Außentreppen zum Souterraingeschoss prägnant. Die Straße weist beidseitigen Baumbestand auf.

Hagenauer Straße:

Die bauliche Entwicklung der Hagenauer Straße erfolgte bis 1900. Das enge Straßenprofil stellt sich ohne Bäume dar. Die Gebäude beider Straßenseiten spiegeln den Stil der Neorenaissance wider. Bei der Fassadengestaltung wird auf Wechsel von Putz- und Ziegelmaterialien zur Akzentuierung und Gliederung zurückgegriffen, welche insbesondere bei der Ausgestaltung der Ziergiebel eingesetzt wurde.

Auf der östlichen Straßenseite befindet sich das denkmalgeschützte Ensemble der Hagenauer Straße Nr. 5 bis 12. Teil des Ensembles sind die Kulturdenkmäler Haus Nr. 9 und 11 von 1909, die dem Reformstil zugeordnet werden und mit ihren reinen Ziegelfassaden eine Ausnahme im Straßenbild darstellen.

Straßburger Straße:

Die Gebäude beider Straßenseiten der Straßburger Straße bilden sich als historische Folge des ersten Weltkrieges und der Weltwirtschaftskrise von 1929 mit reduzierteren Schmuckelementen im Reformstil ab. Hierbei geben die Putzfassaden und die unterschiedlich ausgeformten Giebelausprägungen ein wiederkehrendes Motiv und eine Rhythmisierung im Straßenbild wieder.

Geisbergstraße:

Die Geisbergstraße wurde ab 1920 bebaut. Die Gebäude stellen sich in der Typologie des „Bremer Hauses“ mit seinen prägenden Gestaltungselementen dar. Sie sind vorwiegend dreiachsig gegliedert und weisen ein Sockelgeschoss mit vorgelagerter Treppe auf, welche zumeist asymmetrisch auf einer Gebäudeseite angeordnet ist. Die Putzfassaden wurden vorwiegend mit Verzicht auf Ornamente ausgebildet und sind durch vertikal ausgerichtete Fenster und hervortretende Erker gegliedert.

Colmarer Straße:

Der südwestliche Abschnitt der Colmarer Straße wurde wie die Geisbergstraße ab 1920 bebaut und bildet zusammen mit der der Straßburger Straße und der Geisbergstraße einen Block. Die Bebauung weist die benannten Elemente der „Bremer Haus“ Typologie auf.

4.3 Städtebauliche Eigenart und prägende Gestaltmerkmale

Die strukturelle Ordnung und der Zusammenhang der Bebauung ergeben sich zusammenfassend aus den wiederkehrenden städtebaulichen Gliederungen und der architektonischen Gestaltung, mit folgenden Elementen:

- Kleinteilige Reihenhausbauung mit Orientierung der Schmalseite zur Erschließung.
- Zur Straßenseite hin halbhohe, zum Garten volle Sockelgeschosse (Souterrain) mit den vorgelagerten breiten Treppen zum Eingang im Hochparterre.
- Hochparterre-Geschosse mit betonten Eingangsbereichen, die asymmetrisch zu einer Gebäudeseite angelegt sind.
- Den innerhalb eines Straßenzuges konstanten Geschosshöhen.
- Geneigten Dächern, mit untergeordneten Dachaufbauten ohne Einschnitte in den Dachflächen, die hinter das Traufgesims zurücktreten.
- Überwiegend begrünten Vorbereichen, die auf Gehwegniveau der Wohnbebauung vorgelagert und zumeist mit Stabzäunen eingefriedet sind.
- Den zum öffentlichen Raum orientierten Wintergärten im Hochparterre oder Erker.
- Fensterreihen die sowohl horizontal wie vertikal gliedernde Funktionen besitzen.
- Vertikal ausgerichtete Fenster- und Türformate.
- Gegliederte Putz- und Mauerwerkfassaden mit Schmuckelementen des dem Straßenzug entsprechenden Erbauungsjahrs.

5. Zusammenfassung

Das Gebiet im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zeichnet sich durch die Ablesbarkeit der Weiterentwicklung des klassizistisch strukturierten „Bremer-Hauses“ von der Mitte des 19. Jahrhunderts bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts aus. Hierbei treten die für das Gebiet prägenden Bauungsstrukturen 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, verleiht dem Ortsbild eine außergewöhnliche Prägung und begründet die erhaltenswerte Bedeutung des Gebietes.

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

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat

Protokoll

der Anwohnerversammlung des Ortschaftes Schwachhausen/ Vahr am 23.03.2017 im großen Saal der Ev. St. Ansgarii-Gemeinde

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

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 20:55 Uhr

Anwesend waren:

- a) vom Ortschaft Frau Dr. Mathes
 Herr Berger
- b) Referent/innen Frau Weiskopf, Herr Dierks (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr)
 Herr Schwartz (Landesamt für Denkmalpflege)

Frau Dr. Mathes eröffnet die Anwohnerversammlung und begrüßt die anwesenden Referent/innen.

Sie weist darauf hin, dass sich der Beirat Schwachhausen in der Vergangenheit mehrfach dafür eingesetzt habe, dass zum Erhalt der städtebaulichen Qualität Schwachhausens - wo möglich - Erhaltungssatzungen aufgestellt würden. Da das „Graf-Moltke-Quartier“ eine hohe städtebauliche Qualität aufweise, jedoch nur wenige Häuser bzw. Ensembles unter Denkmalschutz ständen, biete sich eine Erhaltungssatzung als zweckdienliches Instrument an. In Schwachhausen werde umfangreich gebaut, dabei würden auch viele Häuser abgerissen und es entstünden i.d.R. sogenannte Stadtvillen mit Eigentumswohnungen. Unter den abgerissenen Gebäuden seien in den Augen des Beirats zu viele, die eigentlich erhaltenswert wären.

Im Anschluss an die Anwohnerversammlung werde der Beirat zum Entwurf des 9. Ortsgesetzes Stellung nehmen.

Zunächst erläutern Frau Weiskopf und Herr Dierks an Hand einer Präsentation die Planungen zum 9. Ortsgesetz.¹

Frau Weiskopf erinnert daran, dass in Schwachhausen bereits zwei Erhaltungssatzungen gälten: eine seit 1996 im Ortsteil Bürgerpark (5. Ortsgesetz)² und eine seit 2013 im Ortsteil Barkhof (7. Ortsgesetz)³ (Folie 2).

Im Anschluss sei der Beirat Schwachhausen mit dem Wunsch an die Baubehörde herantreten, die Quartiere im Stadtteil zu identifizieren, die auf Grund ihrer historischen und städtebaulichen Qualitäten ebenfalls für eine Erhaltungssatzung in Frage kämen. Die Baubehörde habe deshalb in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalschutz die Bausubstanz im Stadtteil untersucht und bewertet und habe dabei vorrangig das Quartier um die Graf-Moltke-Straße identifiziert, dessen städtebaulichen Qualitäten mit einer Erhaltungssatzung geschützt werden sollten.

Dieses Quartier mit dem Rückgrat Elsässer Straße, von der insbesondere die Straßburger Straße und die Graf-Moltke-Straße bogenförmig abgingen sei geprägt durch Altbremer Häuser aus dem 19. und beginnenden 20 Jhd. und weise eine „unverwechselbare Identität“ auf.

Frau Weiskopf verdeutlicht die gesetzlichen Grundlagen in § 172 Abs. 1 BauGB. Durch eine Erhaltungssatzung entstehe ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt. Sie beziehe sich ausschließlich auf die Hauselemente, die dem öffentlichen Raum zugewandt seien, z.B. Fassaden und Dachlandschaften. Erhaltungssatzungen böten insbesondere die Möglichkeiten, den Abriss historisch wertvoller Bausubstanz zu verhindern und bei Neubauten auf die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart hinzuwirken (Folie 3).

¹ Die Präsentation ist als **Anlage 1** diesem Protokoll angefügt.

² Siehe unter http://www.bauleitplan.bremen.de/ortsgesetz/ortsgesetz_00005.pdf?submit=Ortsgesetz und http://www.bauleitplan.bremen.de/erhaltungs/oe_00005.pdf?submit=Plan.

³ Siehe unter http://www.bauleitplan.bremen.de/ortsgesetz/ortsgesetz_00007.pdf?submit=Ortsgesetz und http://www.bauleitplan.bremen.de/erhaltungs/oe_00007.pdf?submit=Plan.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft habe am 11.08.2016 den Beschluss gefasst, eine Erhaltungssatzung aufzustellen (Folie 4).⁴ Dies eröffne der Behörde die Möglichkeit, Abriss- und Baugesuche zurückzustellen, bis die Erhaltungssatzung Rechtskraft erlangt habe und anschließend auch nach deren zusätzlichen Kriterien beurteilt werden könnten.

Herr Dierks erläutert

- die von der geplanten Erhaltungssatzung betroffenen Straßenzüge (Folie 5);
- den Zeitraum von etwa 1870 bis 1927, in dem die Gebäude in diesen Straßen z.T. in ganzen Straßenzügen entstanden seien und der überwiegend vom Historismus und von der Reformarchitektur geprägt worden sei (Folien 6 bis 8) und
- die städtebaulichen Charakteristika der einzelnen Straßen (Folien 9 bis 23). Dabei stellt er fest, dass sich lediglich in der Hagenauer Straße Gebäude bzw. Gebäudeensembles befänden, die unter Denkmalschutz ständen (Folie 16).

Herr Dierks verdeutlicht, dass die Baubehörde den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung in der aktuellen Planung angepasst habe, nachdem der Beirat Schwachhausen auf der Beiratssitzung am 22.09.2016 angeregt habe, die Umlandstraße im Ganzen sowie Teile der Schwachhauser Heerstraße einzubeziehen (Folie 24).⁵

Herr Dierks benennt Beispiele für Gestaltungsmerkmale, die durch eine Erhaltungssatzung zusätzlichen Schutz erhielten (Folie 25) und erläutert abschließend den weiteren Verfahrensverlauf (Folie 26). Die heutige Einwohnerversammlung gebe den Anwesenden die Möglichkeiten, sich zum Vorhaben zu äußern. Anregungen und Bedenken würden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Träger öffentlicher Belange hätten bereits Stellung genommen. Die abgeschlossene Planung würde dann der Entscheidung der zuständigen Deputation und anschließend des Senats und der Bürgerschaft zugeführt.

Die anwesenden Anwohner/innen äußern sich teils zustimmend als auch teils ablehnend zu dem Vorhaben. Es wird einerseits ausdrücklich begrüßt und auch als überfällig angesehen und andererseits als Misstrauensbeweis gegenüber den Hauseigentümer/innen und als bevormundend empfunden.

Frau Weiskopf und Herr Dierks entgegnen auf Fragen und Einwände wie folgt:

- der Rückbau bspw. einer Hausfassade in einen vorherigen Zustand könne durch die Erhaltungssatzung nicht erzwungen werden. Sie diene v.a. dazu, bei einer Neugestaltung durch geplante Baumaßnahmen neben den bereits vorhandenen baurechtlichen Instrumenten (Bebauungspläne und § 34 BauGB⁶) zusätzlichen gestalterischen Einfluss zu nehmen. Im Falle eines konkreten Bauvorhabens werde festgestellt, ob für das betroffene Haus auch die Kriterien der Erhaltungssatzung zu beachten seien, die Behörde versuche dann beratend auf das Vorhaben einzuwirken. Eine Erhaltungssatzung sei ein sehr „sanftes Instrument“;
- die Erhaltungssatzung betreffe auch Zäune und Vorgärten, soweit deren Gestalt den Charakter des Quartiers präge. Für die Aufstellung eines neuen Zauns sei ansonsten keine Baugenehmigung erforderlich. Die Baubehörde sei in diesem Fall auf die Kooperationsbereitschaft der Hauseigentümer/innen angewiesen;
- der Abriss des Hauses Graf-Moltke-Straße 93 sei nicht zu verhindern gewesen, weil zu diesem Zeitpunkt noch kein Aufstellungsbeschluss ergangen sei. Allerdings habe die Behörde das anschließende Neubauvorhaben sehr intensiv begleitet;
- durch die Erhaltungssatzung werde kein städtisches Vorkaufsrecht entstehen;
- die „großen Linien“ wie Gebäudehöhen, Fluchten und Geschosshöhen würden bereits jetzt beachtet, wenn auf der Grundlage der bestehenden Bebauungspläne und bei der Beurteilung nach § 34 BauGB Baugenehmigungen erteilt würden. Die Bedeutung dieser prägenden Elemente würden zukünftig durch die Gestaltungssatzung noch verstärkt;
- die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Punkt 1 BauGB müsse unterschieden werden

⁴ Der sog. Aufstellungsbeschluss für das 9. Ortsgesetz erfolgte am 11.08.2016 durch die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft, siehe unter [9. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahn Bremen-Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee \(pdf, 2.6 MB\)](#).

⁵ Das Vorhaben 9. Ortsgesetz wurde bereits in der Beiratssitzung am 22.09.2016 unter TOP 3 vorgestellt, siehe unter [Protokoll Nr. 14 \(pdf, 199.2 KB\)](#) sowie die dortige Anlage 4 [Erhaltungssatzung \(pdf, 5.5 MB\)](#).

⁶ Zu § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) BauGB siehe unter http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_34.html.

von einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Punkt 2 BauGB („Milieuschutzsatzung“). Letztere greife deutlich stärker in die Eigentumsrechte der Hausbesitzer/innen ein als eine Erhaltungssatzung. Im vorliegenden Fall handele es sich aber ausschließlich um den Schutz der städtebaulichen Qualität (Punkt 1);⁷

- bei Bauvorhaben, die in der Ausführung „höher“ und „tiefer“ ausfielen als in der Baugenehmigung zugestanden, müsse die Baubehörde unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit entscheiden, wann die Überschreitung der Festlegungen geduldet werden könne, wann ein Bußgeld zu erlassen sei oder ein Rückbau verfügt werden müsse;
- die Hauseigentümer werden im Rahmen der Anwohnerversammlung beteiligt. Die Zustimmung jedes Eigentümers ist für den Beschluss der Erhaltungssatzung nicht erforderlich. Die heutige Versammlung gebe aber die Möglichkeit, Einwände zu erheben, die im weiteren Verfahren auch bewertet werden müssten. Träger öffentlicher Belange müssten ebenfalls Stellung nehmen, ggf. müssten Änderungen vorgenommen werden. Frau Dr. Mathes weist ergänzend darauf hin, dass der Beirat Schwachhausen auf diese Erhaltungssatzung hingewirkt und die bisherigen Planungen einstimmig begrüßt habe. Auch die zuständige Deputation habe sich mit ihrem Aufstellungsbeschluss für das Vorhaben ausgesprochen;
- die Gliederung des Straßenraums sei ebenfalls Teil einer Erhaltungssatzung, allerdings habe dies keinen Einfluss auf die zeitliche Planung der vom Amt für Straßen und Verkehr (ASV) durchzuführenden Erhaltungsmaßnahmen. In Bezug auf die Uhlandstraße macht Frau Dr. Mathes hier deutlich, dass sich der Beirat Schwachhausen seit vielen Jahren um eine Grundsanie rung dieser Straße bemühe und zuletzt einen Haushaltsantrag gestellt habe, um im kommenden städtischen Haushalt für 2018/ 19 Mittel bereitstellen zu lassen. Augenblicklich sei davon auszugehen, dass der Straßenraum dieser Straße im Zuge einer Sanierung des Abwasserkanals 2018 saniert werde. Das Ortsamt werde die Anwohner/innen in diesem Falle erneut beteiligen;
- eine Erhaltungssatzung lasse sich mit energetischen Haussanierungen gut vereinbaren. Mit der Bremer Energie-Konsens GmbH bestehe seitens der Baubehörde eine sehr gute Zusammenarbeit, so dass ein umfassendes Beratungsangebot bestehe. Hinzu komme, dass im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen KfW-Kredite für energetische Sanierungen leichter verfügbar seien;
- die Erhaltungssatzung greife ausschließlich in den dem öffentlichem Raum zugewandten Bereichen, also z.B. nicht an rückwärtigen Fassaden;
- eine Erhaltungssatzung betreffe auch Straßenbäume, soweit diese charakteristisch für das Quartier seien. In diesem Fall erfolge ein entsprechender Hinweis an Umweltbetrieb Bremen (UBB) als zuständigen Eigenbetrieb.

Herr Schwartz verdeutlicht seinerseits, dass

- Gebäude, die bereits von einer Erhaltungssatzung erfasst seien, dadurch nicht einfacher unter Denkmalschutz gestellt werden könnten;
- der Unterschied zwischen Denkmalschutz und Erhaltungssatzung am Beispiel des prägenden Vorgartenzauns darin bestehe, dass das Landesamt für Denkmalschutz erwarten würde, dass der bestehende Zaun erhalten würde, während die Baubehörde im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung darauf hinarbeiten würde, dass der neue Zaun sich an die charakteristische Eigenart der Umgebung anpasse. Deshalb sei mit einer Erhaltungssatzung ein wesentlich geringerer Aufwand für die Eigentümer/innen verbunden;
- eine Erhaltungssatzung grundsätzlich ein Gewinn sei, da die Anzahl und der Umfang von genehmigungsfreien Vorhaben im Laufe der Zeit zugenommen habe, so dass Häuser im Zuge von Umbauten auch „verschandelt“ worden seien.

Vorsitzende
Dr. Mathes

Protokoll
Berger

⁷ Zu § 172 BauGB siehe unter http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_172.html.

Protokoll Nr. 14 (2015-2019)

der öffentlichen Sitzung des Beirates Schwachhausen am 22.09.2016 in der Aula der Grundschule Freiligrathstraße

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 22:00 Uhr

Anwesend waren:

a) vom Beirat

Herr Carstens	Frau Chaudhuri
Herr von Cossel	Frau Eickelberg
Herr Fischer	Herr Golinski
Herr Heck	Herr Kostka
Herr Matuschak	Herr Pastoor
Frau Schmidt	Frau Schneider
Herr Thieme	Herr Dr. Volkmann
Herr Wundersee	

b) vom Ortsamt

Frau Dr. Mathes
Herr Berger

c) Gäste

Herr Horstmann (Amt für Straßen und Verkehr (ASV))
Herr Müller (bauatelier nord)
Frau Weiskopf, Herr Dierks (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr)

Die vorliegende Tagesordnung wird genehmigt.

Das bereits geänderte Protokoll der Sitzung Nr. 13 am 25.08.2016 wird auf Wunsch von Herrn Dr. Volkmann ergänzt. Auf Seite 3 wird eingefügt, dass auch die Schulgremien den Wunsch der Schulleitung nach mehr Schutz für die Schüler/innen unterstützen.¹ Mit dieser Änderung wird das Protokoll einstimmig bei einer Enthaltung genehmigt.

TOP 1: Bürgeranträge, Wünsche, Anregungen und Mitteilungen in Stadtteilangelegenheiten

Mitteilungen aus der Bevölkerung

Frau Strerath-Eichinger stellt die Bürgerinitiative „Keine Revierschließung in Bremen“ vor.²

Ein Anwohner aus der Kirchbachstraße begrüßt die geänderte Radwegführung an der Kreuzung Ostpreußische Straße/ Kirchbachstraße³, weist aber gleichzeitig auch darauf hin, dass die Bäume an der Kirchbachstraße bereits vorzeitig braune Blätter aufwiesen.

Frau Dr. Mathes sagt zu, dass das Ortsamt sich der Angelegenheit annehmen werde.

Eine Vertreterin aus der Elternschaft der Grundschule An der Gete weist darauf hin, dass bereits seit Mai dieses Jahres die Stelle der Sonderpädagogin unbesetzt sei. Sie bitte den Beirat um Unterstützung, denn die Eltern seien nicht mehr bereit zu warten bzw. auf eine/n geeignete/n Ansprechpartner/in zu verzichten.

Frau Dr. Mathes sichert zu, dass sich der Fachausschuss „Bildung, Jugend und Sport“ damit befassen werde.

Ein Anwohner aus der Colmarer Straße sieht eine erhebliche Sanierungsbedürftigkeit des dortigen Radwegs.

Herr Heck verdeutlicht, dass sich der Beirat diverse derartige Sanierungen wünsche, aber nicht

¹ Das Protokoll lautet auf Seite 3 im dritten Absatz nun wie folgt:

„Der Beirat sieht den Schutz der Schüler/innen und die Erhöhung der Sicherheit am Hermann-Böse-Gymnasium als wichtig an. Ein Teil befürwortet Frau Müllers Anliegen, das von allen Gremien der Schule unterstützt wird, andere sehen es eher kritisch. Nach Meinung der Beiratsmitglieder fehle es an Informationen.“

² Der Flyer der Bürgerinitiative findet sich als **Anlage 1** zu diesem Protokoll.

³ Zum Sachverhalt siehe das Protokoll der Sitzung des Fachausschusses „Energie, Umwelt und Stadtentwicklung“ am 20.04.2015 (Protokoll Nr. 45 (pdf, 237,3 KB)) sowie in den Anlagen 3a und 3b (Anhörung zur Radverkehrsführung an der Obernkirchener Straße (pdf, 51,6 KB), Anlage zur Anhörung (pdf, 186,4 KB)).

über die finanziellen Mittel zur Straßenerhaltung verfügen könne. Deshalb müsse sich der Beirat mit Appellen an das ASV begnügen. Die Verkehrssicherungspflicht liege bei der Stadt Bremen, vertreten durch das ASV. Es sei aber durchaus zu überlegen, ob es nicht sinnvoll sei, die Verkehrssicherheit bestimmter Örtlichkeiten gutachterlich überprüfen zu lassen.

Frau Dr. Mathes ergänzt, dass viele Fahrbahnen bzw. Rad- und Fußwege saniert werden müssten, dafür aber nicht das notwendige Geld zur Verfügung stehe. Der Beirat könne überlegen, ob er Mittel aus dem Stadtteilbudget zur Verfügung stelle.

Mehrere Anwohner/innen aus der Kirchbachstraße bemängeln die dortigen Sanierungsarbeiten am Radweg zwischen Arensburgstraße und Obernkirchener Straße:⁴

- Es sei eine Vielzahl von Holzpollern aufgestellt worden, um das aufgesetzte Parken zu verhindern, dabei werde dort nie aufgesetzt geparkt;
- die Anwohner/innen fühlten sich übergangen und nicht informiert;
- Fuß- und Radweg seien dort bereits auf engem Raum angelegt, die gegenwärtigen Maßnahmen verschärften die Wahrnehmung, nicht genug Platz zu haben;
- die Anwohner/innen hätten den schmalen Grünstreifen gepflegt und dort Anpflanzungen vorgenommen, die jetzt einfach entfernt worden seien.

Herr Horstmann erwidert, dass das ASV nicht alle Radwege sanieren könne, die tatsächlich saniert werden müssten. Deshalb beschränke sich das ASV auf die Radwege, die an stark befahrenen Straßen entlang führten. Die Maßnahme sei intern abgestimmt gewesen, aber leider nicht gegenüber dem Ortsamt weitergegeben worden. Das bedauere er und sage für die Zukunft eine bessere Kommunikation zu. Die Breite des dortigen Fuß- und Radwegs sei „beklagenswert“, aber nicht zu ändern. Der Radweg werde saniert sowie Fuß- und Radweg in der Neigung aufeinander abgestimmt. Ehemals hätten dort 35 Holzpoller gestanden, diese seien nun ersetzt und ergänzt worden, um aufgesetztes Parken zu unterbinden. Der Grünbewuchs sei entfernt worden, um die Entwässerung des Radwegs zu ermöglichen. Dabei seien auch Blumenkübel der Anwohner/innen zur Seite geräumt worden, die nicht genehmigt gewesen seien. Das jetzt aufgebrachte Material sei wasserdurchlässig.

Mit Blick auf den Radweg in der Colmarer Straße verdeutlicht Herr Horstmann, dass nicht gesperrte, aber in schlechtem Zustand befindliche Radwege gerade noch verkehrssicher seien. Herr Pastoor stellt fest, dass der Beirat nicht beteiligt und das Ortsamt und die Öffentlichkeit nicht informiert worden seien. Der Ärger über die Maßnahme sei deshalb nur verständlich. Er bestätige, dass dort nicht aufgesetzt geparkt werde, und bittet das ASV für die Zukunft, vorab zu informieren. Herr Pastoor stellt einen entsprechenden Antrag vor.⁵

Frau Schneider teilt die Einschätzung von Herrn Pastoor. Das ASV trete hier nur als ausführende Behörde auf. Eine derartige Maßnahme habe einen gewissen Vorlauf, so dass genug Zeit bleibe, um zu informieren und den Beirat zu beteiligen. So sei es „unerträglich“, wie mit den Beiratsrechten umgegangen werde. Im Übrigen seien die Blumenkübel von den Anwohner/innen nicht gegen parkende Autos aufgestellt worden, sondern weil der Grünstreifen mit ihnen netter anzusehen sei.

Herr Horstmann erwidert, dass Sanierungsarbeiten Aufgabe des ASV seien und bei kleinteiligen – wie im vorliegenden Fall – Maßnahmen der Beirat nicht beteiligt werden müsse. Das ASV bemühe sich, angesichts eines knappen Budgets, die Maßnahmen sinnvoll durchzuführen. Er verdeutlicht, dass die Holzpoller enger gesetzt worden seien, um aufgesetztes Parken zu verhindern – möglicherweise seien sie dabei zu eng gesetzt worden. Auf Nachfrage legt Herr Horstmann dar, dass das ASV Hinweisen zu sanierungsbedürftigen Örtlichkeiten nachgehe und ggf. verschiedene Sanierungsmöglichkeiten entwickle.

Abschließend lässt Frau Dr. Mathes über den von Herrn Pastoor vorgelegten Antrag abstimmen: Er wird vom Beirat einstimmig bei einer Enthaltung angenommen.

⁴ Das ASV saniert dort den Radweg. Dabei wurden auch entlang der Kirchbachstraße Holzpoller ersetzt und ergänzt, um das aufgesetzte Parken zu unterbinden. Gleichzeitig wurde in dem schmalen Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Radweg die oberste Deckschicht entfernt, um den Abfluss des Regenwassers von Geh- und Radweg in den Grünstreifen zu gewährleisten.

⁵ Der Antrag ist als **Anlage 2** diesem Protokoll angefügt.

TOP 2: Bauvorhaben An der Gete 113-117

Herr Müller erläutert an Hand einer Präsentation das Bauvorhaben.⁶ Auf Nachfrage stellt er fest, dass auf Grund der Erkenntnisse aus dem nahezu abgeschlossenen Bauvorhaben An der Gete 123/ 125 davon auszugehen sei, dass es keine Grundwasserabsenkung geben werde – und deshalb der Wasserstand des benachbarten Geteteichs auch nicht berührt werde.

Frau Schneider zeigt Verständnis für den Unmut der anwesenden Anwohner/innen. Auch sie empfinde das Vorhaben als „Klotz“, der das Straßenbild verändern werde. Außerdem sei bei 21 Wohneinheiten von einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung auszugehen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass die Straße An der Gete Schulweg sei. Wiederholt habe sie reklamiert, dass bei den Bauarbeiten für An der Gete 123/ 125 der Schutz der Straßenbäume nicht gewährleistet worden sei. Sie befürchte, dass dies in Zukunft nicht besser werde. Da das Bauvorhaben für diese Straße zu groß sei, lehne sie es ab.

Herr Matuschak bedankt sich zunächst, dass der Bauträger das Vorhaben in öffentlicher Beiratssitzung vorstellt. Er weist darauf hin, dass es politischer Wille sei, dass sich die Stadt baulich verdichte. Dies präge sich dann in konkreten Bauvorhaben aus. Die dem Bauvorhaben gegenüber liegende Straßenseite sei baulich bislang sehr homogen, während die in Rede stehende Straßenseite einen „Wildwuchs an Architektur“ aufweise. Herr Matuschak stellt fest, dass die Entscheidungsrechte des Beirats in Bauangelegenheiten begrenzt seien. Der Beirat müsse sich auf die fachliche Kompetenz der Baubehörde verlassen, in der Regel könne er nur bei besonders sensiblen Bauvorhaben in ein Schlichtungsverfahren gehen und müsse es ansonsten bei Appellen belassen. Privatpersonen stehe hingegen der zivilrechtliche Klageweg offen.

Frau Weiskopf hält fest, dass bislang kein Bauantrag eingereicht worden sei. Da kein Bebauungsplan vorliege, müsse die Behörde bei der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) vorgehen.⁷ Dabei seien die Parameter Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (BFZ) nicht vorrangig zu betrachten. Vorgaben aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezögen sich auf die Schaffung neuen Planungsrechts.⁸

Der vorgestellte Entwurf lehne sich rechts und links an die bereits vorhandene Bebauung an, indem er die Höhe der höheren Häuser sowie deren Traufhöhe aufnehme. Die höheren Gebäude auf dieser Straßenseite seien als Vorbildtypen prägend, also keine Ausnahmen, und könnten deshalb bei der Beurteilung nach § 34, ob sich das Bauvorhaben einfüge, herangezogen werden. Auch die ehemaligen gewerblichen Betriebe in diesem Straßenabschnitt hätten baulich die rückwärtigen Grundstücksbereiche genutzt, so dass diesbezüglich mit dem Vorhaben nichts Neues entstünde. Frau Weiskopf räumt ein, dass sich die Straße in ihrem Erscheinungsbild weiter verändern werde, allerdings auf der Grundlage des geltenden Baurechts. Damit sich das Vorhaben besser einfüge, sei seitens der Behörde Einfluss auf die Fassadengestaltung genommen worden.

Auf Nachfrage stellt Frau Weiskopf fest, dass die im Flächennutzungsplan für dieses Quartier ausgewiesene Grünschraffung nicht die Beurteilung nach § 34 BauGB betreffe, aber größere Sorgfalt bei der Schaffung neuen Planungsrechts verlange. Dabei könne dann auch auf einem zusätzlichen Grünflächenplan bestanden werden.

Herr Heck bezweifelt, dass sich das Vorhaben tatsächlich unter dem Blickwinkel von § 34 BauGB einfüge. Schließlich entwickelten sich die beiden Straßenseiten völlig inhomogen zueinander. Allerdings sei es auch klar, dass Städte sich veränderten und dass dies möglich sein müsse.

Ein von benachbarten Anwohner/innen beauftragter Rechtsanwalt hält fest, dass die optische Wirkung eines fünfgeschossigen Bauvorhabens den Rahmen sprengte und deshalb bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB nicht zulässig sei. Der Bebauungsplan 1409 für ein Gebiet in der unmittelbaren Nachbarschaft halte ausdrücklich fest, dass eine Nachverdichtung nicht erwünscht sei.⁹ Darüber hinaus bestehe eine Nachahmungsgefahr bei folgenden Bauvorhaben. Das bisherige Bauvorhaben 123/ 125 habe zu einem Anstieg des Grundwassers und

⁶ Die Präsentation ist als Anlage 3 diesem Protokoll angefügt.

⁷ Für § 34 BauGB siehe unter <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/34.html>.

⁸ Siehe hierzu insbesondere § 17 BauNVO unter <http://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/17.html>.

⁹ Für den Bebauungsplan 1409 siehe unter http://www.bauleitplan.bremen.de/bplan/bp_01409.pdf.

entsprechenden Feuchtigkeitsproblemen in Nachbargebäuden geführt sowie zu Rissbildungen.

Anwohner/innen vermissen bei der Planung das nötige „Fingerspitzengefühl“. Die Stadt müsse sich wohl verdichten, es stelle sich aber die Frage, wie dies geschehen solle. Außerdem wird festgestellt, dass sich durch die bisherige Baumaßnahme der Zustand der Straße verschlechtert habe, in der Straße zusätzlicher Müll entstanden sei und zusätzliche Verkehre in die Straße gezogen worden seien. Dies werde mit dem Neubauvorhaben mutmaßlich noch zunehmen.

Herr Müller stellt auf Nachfragen fest, dass

- das Bauvorhaben mit der unteren Bauordnungsbehörde abgestimmt sei;
- die notwendigen Baumschutzmaßnahmen für das Bauvorhaben An der Gete 123/ 125 vertraglich an die beauftragten Firmen weitergegeben worden sei. Trotzdem habe der Baumschutz nicht in allen Fällen geklappt;
- ihm die Müllproblematik bekannt sei, aber sich trotz vertraglicher Festlegungen gegenüber den beauftragten Firmen nicht völlig eindämmen lasse;
- der Fußweg vor dem Grundstück 123/ 125 augenblicklich erneuert werde und damit die Schäden durch die Bautätigkeit verschwänden;
- sich für das neue Vorhaben eine GRZ von 0,45 errechnen lasse;
- zum Nachbar-Grundstück 105 keine Grenzbebauung geplant sei;
- sich die Höhe des rückwärtigen Gebäudes auf 10,7 Meter belaufe;
- Fahrradstellplätze sowohl in der Tiefgarage als auch im Außenbereich entstanden;
- bei der Fassadengestaltung Elemente aus der vorhandenen Baustruktur aufgenommen würden.

Herr von Cossel und Herr Carstens wünschen sich, dass die Architekten bei ihrer Entwurfsplanung die vorhandene Baustruktur besser aufgreifen und trotz der erwünschten Flächenoptimierung einen Entwurf vorlegen, der die Spannung zur vorhandenen Bebauung möglichst gering hält.

Frau Dr. Helling hält den Verweis auf den privaten Klageweg nicht für hilfreich. Sie hält fest, dass es auch einen städtebaulichen Gestaltungsauftrag gebe und dass die guten Ansätze im Quartier verstärkt werden sollten. Die alte Struktur des Viertels sei zu erhalten und werde durch immer neue Präzedenzfälle angegriffen.

Frau Weiskopf hält abschließend fest, dass das Gete-Viertel nicht „unter einer Glocke“ geborgen sei. Es gebe keine Möglichkeit, die vorhandenen kleinen Häuser zu schützen. Wenn sich bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB ergebe, dass sich das Vorhaben einfüge, bestehe seitens des Bauträgers auch ein Anspruch auf Genehmigung.

Frau Dr. Mathes verweist darauf, dass sich der Verkehrsausschuss des Beirats wiederholt mit den Wünschen der Anwohner/innen aus der Straße An der Gete befasst habe. Der Wunsch, die Straße in eine Fahrradstraße umzuwandeln, sei zuletzt nicht auf die Zustimmung der Anwohner/innen gestoßen, so dass der Fachausschuss gegenwärtig keine Veränderungen vorschlage.

TOP 3: Erhaltungssatzung für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahn Bremen-Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee

Einleitend hält Frau Dr. Mathes fest, dass sich der Beirat bereits mehrfach mit der Thematik befasst habe.¹⁰

Herr Dierks stellt das Vorhaben vor.¹¹ Er stellt fest, dass der Aufstellungsbeschluss von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 11.08.2016 getroffen worden und damit die Möglichkeit gegeben sei, Bauvorhaben und Abrisse

¹⁰ Der ehemalige Fachausschuss „Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Energie“ sowie der Fachausschuss „Energie, Umwelt und Stadtentwicklung“ haben sich in nicht-öffentlichen Sitzungen bereits mit der Möglichkeit weiterer Erhaltungssatzungen sowie konkret mit der Erhaltungssatzung für das Quartier Graf-Mollke-Straße befasst.

Der Entwurf der Erhaltungssatzung ging den Beiratsmitgliedern bereits vorab zu und findet sich unter [9. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahn Bremen-Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee \(pdf, 2,6 MB\)](#)

¹¹ Die eigentlich vorgesehene Präsentation konnte aus technischen Gründen nicht gezeigt werden, findet sich aber als **Anlage 4** zu diesem Protokoll.

zurückzustellen. Gegenwärtig werde die Trägerbeteiligung durchgeführt, deren Ergebnisse dann in das Vorhaben eingearbeitet würden. Abschließend werde es dann eine weitere Präsentation geben.

Auf Nachfrage stellt Herr Dierks fest, dass der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung noch angepasst werden könne. Frau Schneider und Herr Thieme bitten zu überprüfen, ob der Geltungsbereich bis an die Schwachhauser Heerstraße ausgedehnt werden könne.

Herr Carstens bittet darum, zukünftig bei Bauvorhaben deutlicher herauszuarbeiten, ob es auch nach einer bestehenden Erhaltungssatzung genehmigungsfähig sei. Frau Weiskopf sichert zu, dies aufzunehmen.

Frau Dr. Helling zeigt sich begeistert und sieht das Vorhaben auch als Erfolg des Beirats an. Auf ihre Frage, ob Erhaltungssatzungen für weitere Quartiere in Schwachhausen folgen würden, entgegnet Frau Weiskopf, dass dies der Fall sein werde, denn Schwachhausen verfüge über ein hohes Potential an Baukultur.

Frau Dr. Mathes weist darauf hin, dass der Beirat im Rahmen der Trägerbeteiligung eine Stellungnahme abgeben könne: Der Beirat begrüßt das Vorhaben einstimmig.

TOP 4: Mittelvergabe für das Gutachten zur Neuordnung der Parksituation in einem Schwachhauser Quartier

Frau Dr. Mathes weist darauf hin, dass das eingegangene Angebot für die Vergabe des Verkehrsgutachtens vorab elektronisch an die Beirats- und Fachausschussmitglieder versandt worden sei und zusätzlich als Tischvorlage vorliege. Der Globalmittelantrag entspreche diesem Angebot.¹² Sie erinnert daran, dass das Ortsamt auf Vorschlag der eingesetzten Arbeitsgruppe des Fachausschusses „Verkehr“ und in Abstimmung mit dem Fachausschuss „Globalmittel und Koordinierung“ mehrere Büros angeschrieben und um Angebote zu dem formulierten Untersuchungsauftrag gebeten habe. Ein Büro habe ein Angebot abgegeben, das geprüft und anschließend wiederum allen Beiratsmitgliedern zur Kenntnis gegeben worden sei. Von ihnen sei kein weiterer Beratungsbedarf signalisiert worden. Nach der Landeshaushaltsordnung (LHO) sei auch dann eine Vergabe zulässig, wenn nur ein Angebot eingegangen sei.

Herr Heck bedankt sich bei den Mitgliedern der Arbeitsgruppe und erklärt, dass diese sich darauf verständigt habe, sich in einem ausgewählten Quartier rund um die Georg-Gröning-Straße des ruhenden Verkehrs anzunehmen und diesen gutachterlich untersuchen zu lassen. Dabei sollen Verbesserungen für alle Verkehrsteilnehmer/innen erreicht werden. Das Quartier sei durch die Verkehre, die durch das St. Joseph Stift ausgelöst würden, einem besonderen Parkraum-Druck ausgesetzt.

Herr Matuschak bestätigt die Einschätzung von Herrn Heck und verdeutlicht, dass sich die räumliche Begrenzung des Auftrags auch aus den damit verbundenen Kosten ergebe.

Ergänzend weist Herr Pastoor darauf hin, dass die Ergebnisse des Gutachtens auch für weitere Quartiere Verwendung finden sollen. Ziel sei ein „größeres Miteinander“ und die Schaffung von mehr legalen Parkplätzen.

Herr Dr. Volkmann wendet ein, dass im Auftrag für das Gutachter-Büro nicht alle Fragen abschließend geklärt seien. Auch seien Ergebnisse für das ausgewählte Quartier mit der besonderen Situation des St. Joseph Stifts eben nicht auf andere Quartiere übertragbar. Bestimmte Daten zum Kfz-Bestand lägen nicht aktuell vor. Er plädiere deshalb dafür, den Globalmittelantrag im Fachausschuss „Verkehr“ weiter zu beraten.

Herr Heck erwidert, dass der Auftrag klar und vernünftig formuliert sei und den Standards der Branche folge. Das Gutachter-Büro habe darüber hinaus versichert, auch aktuelle Daten zugänglich machen zu können. Er bitte deshalb, den vorliegenden Globalmittelantrag heute zu beschließen.

Frau Dr. Mathes lässt zunächst über den Antrag von Herrn Heck als dem weiterreichenden abstimmen: Der Beirat stimmt ihm mit 11 Ja- und vier Nein-Stimmen zu.

¹² Der Globalmittelantrag ist als **Anlage 5** diesem Protokoll angefügt.

TOP 5: Verschiedenes

Es liegt nichts vor.

Sprecherin

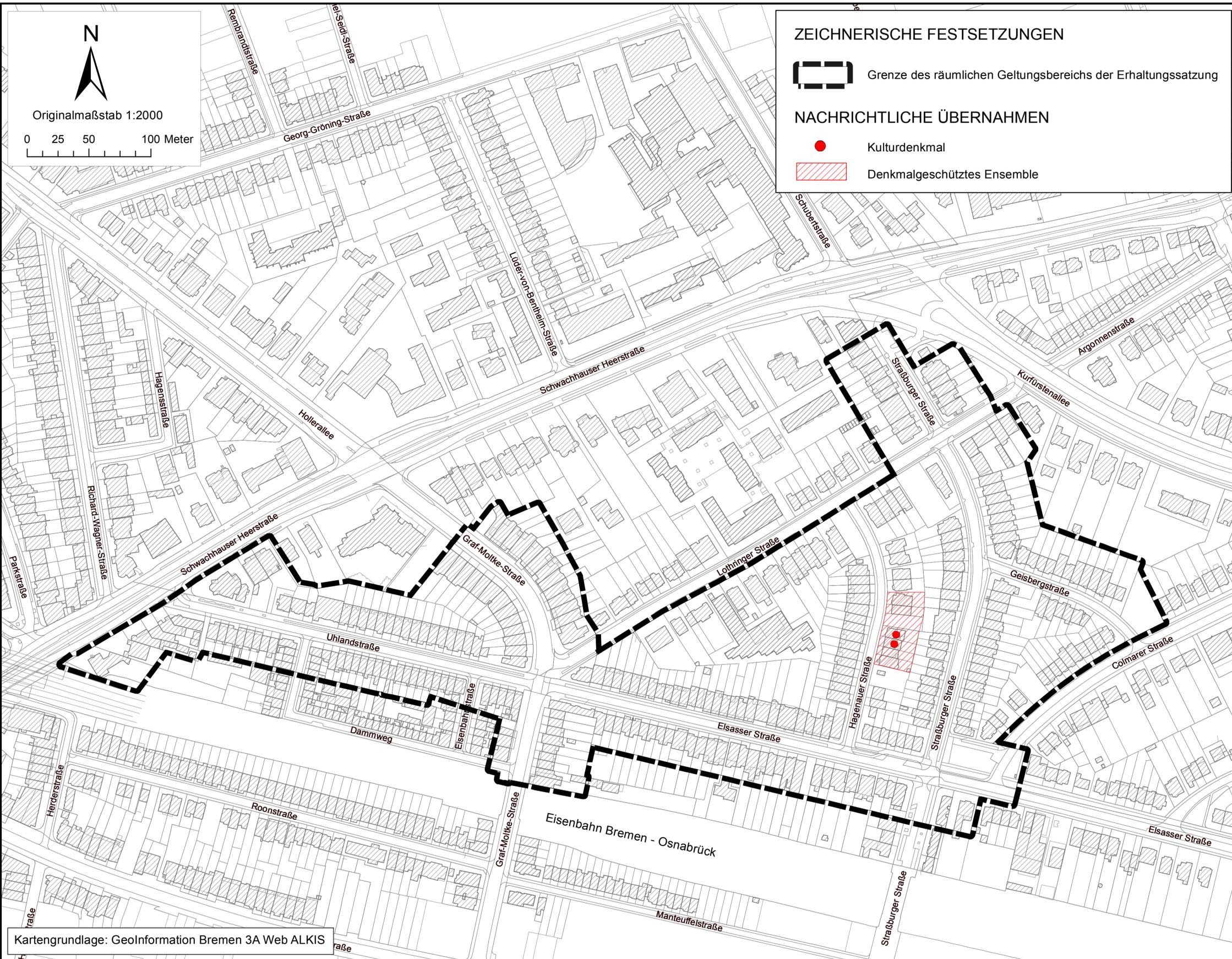
Schneider

Vorsitzende

Dr. Mathes

Protokoll

Berger



Kartengrundlage: GeoInformation Bremen 3A Web ALKIS

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kulturdenkmal

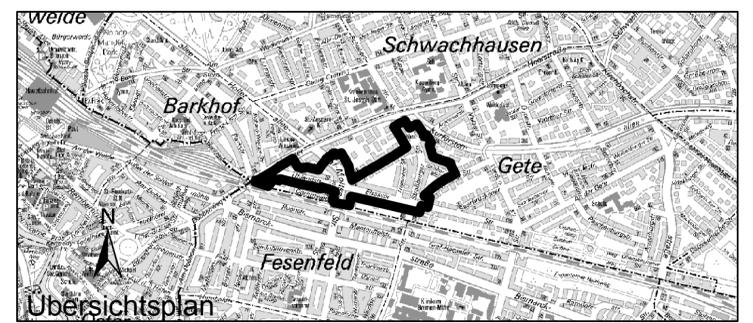
Denkmalgeschütztes Ensemble

Plan zum

9. Ortsgesetz

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

(Bearbeitungsstand: 15.03.2018)



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

Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom zum 9. Ortsgesetz über eine Gestaltungssatzung vorgelegen.
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,
Senator

Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom zum 9. Ortsgesetz über eine Gestaltungssatzung vorgelegen.
Bremen,
Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Bearbeitet: Dierks
Gezeichnet: Schlüter 15.03.2018

9. Ortsgesetz (Erhaltungssatzung)

Verfahren: Holstein