

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 Umlandstraße 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.