

Protokoll¹

der Anwohner*innenversammlung des Ortesamtes Schwachhausen/ Vahr am 25.01.2023 im Kippenberg-Gymnasium

15. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen-Radio Bremen zwischen Großbeerenstraße, Großgörschenstraße, Bordenauer Straße und Loignystraße

Beginn: 18 Uhr Ende: 19:30 Uhr

Anwesend waren:

- a) vom Ortsamt Ralf Möller
 Thomas Berger
- b) Referent*innen Stefan Dierks (Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS))
 Uwe Schwartz (Landesamt für Denkmalpflege (LfD))
 Ute Dechantsreiter (Architektin)

Eingangs teilt Ortsamtsleiter Ralf Möller mit, dass der Beirat Schwachhausen diese Erhaltungssatzung befürworte und ihr auf der Beiratssitzung am 24.11.2022 zugestimmt habe.

Zunächst stellt Stefan Dierks an Hand einer Präsentation die geplante Erhaltungssatzung vor und geht dabei auch auf im Nachgang zur Beiratssitzung am 24.11.2022 seitens der Anwohner*innen eingereichte Fragen und Kritikpunkte ein.²

Insbesondere verweist er auf:

- Ggf. werde das Landesamt für Denkmalpflege (LfD) zukünftig einzelne Gebäude im Geltungsbereich der geplanten Erhaltungssatzung unter Denkmalschutz stellen. Dies sei aber nicht Gegenstand der Erhaltungssatzung;
- für eine Erhaltungssatzung müsse das Gebiet, für das sie gelten solle, zunächst identifiziert werden. Dabei handele es sich um einen zusammenhängenden Geltungsbereich. Dies bedeute jedoch nicht, dass alle Gebäude im Geltungsbereich im Sinne der Erhaltungssatzung erhaltenswert seien;
- die Aufstellung einer Erhaltungssatzung müsse begründet werden. Dazu würden die prägenden Merkmale des Gebiets beschrieben;
- eine Erhaltungssatzung könne auch Teil eines Bebauungsplans sein. Da aber im vorliegenden Fall bereits ein Bebauungsplan bestehe, werde die Erhaltungssatzung zusätzlich aufgestellt. Die Erhaltungssatzung sei damit ein eigenständiges Ortsgesetz, das Regeln aufstelle, die der geltende Bebauungsplan nicht beinhalte;
- der Erlass einer Erhaltungssatzung beruhe auf gesetzlichen Vorgaben im Baugesetzbuch (BauGB). Bei einem Bauvorhaben ergehe seitens der Bauverwaltung ein Bescheid, der die Vorgaben der Erhaltungssatzung berücksichtige, und gegen den die Betroffenen zunächst Widerspruch einlegen könnten und im Anschluss gegen den Widerspruchsbescheid auch klagen könnten;
- eine Erhaltungssatzung sei keine Gestaltungssatzung. Letztere greife tiefer in die Freiheit der Eigentümer*innen ein;
- für den Zeitraum vor Erlass der Erhaltungssatzung gelte Bestandsschutz. Die Erhaltungssatzung legalisiere keine zurückliegenden, illegal vorgenommenen Baumaßnahmen. Sie mache allerdings auch keinen Rückbau erforderlich;
- die geplante Erhaltungssatzung betreffe nur bauliche Maßnahmen;

¹ Die geplante Erhaltungssatzung wurde bereits in der Beiratssitzung am 24.11.2022 vorgestellt, siehe [Protokoll Nr. 31](#) und die Anlage [Präsentation zur Erhaltungssatzung Gartenstadt Schwachhausen \(15. Ortsgesetz\)](#). Der Beirat hat in dieser Sitzung der Aufstellung einer Erhaltungssatzung zugestimmt, aber auch gefordert, dass zur Information der betroffenen Anwohner*innen eine weitere Anwohner*innenversammlung abgehalten wird.

² Die Präsentation ist als **Anlage 1** diesem Protokoll angefügt.

- es sei der Bauverwaltung möglich, im Falle von Baumaßnahmen, für die eine Förderung beantragt werden solle, z.B. bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), zu bestätigen, dass es sich um eine erhaltenswerte Bausubstanz handle;
- der Beirat Schwachhausen sei an der Aufstellung der Erhaltungssatzung beteiligt worden. Die textliche Fassung der Erhaltungssatzung sei allerdings allein Sache der Stadtplanung;
- formal stehe der Stadt Bremen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung ein Vorkaufsrecht zu, dass Bremen aber bisher noch nie ausgeübt habe.

Uwe Schwartz weist seinerseits auf Folgendes hin:

- Die Aufstellung einer Erhaltungssatzung setze eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadtplanung im Haus der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und des Landesamts für Denkmalpflege voraus;
- beim Denkmalschutz gehe es um die Substanzerhaltung einzelner Gebäude, bei einer Erhaltungssatzung jedoch um die Erhaltung des prägenden Ortsbilds. Um das Gesamtbild zu erhalten, sollen Abrisse und „Ausreißer“, die die prägende Gestaltung stören, verhindert werden;
- als die Gartenstadt entstanden sei, sei die öffentliche Bauverwaltung nach sehr strengen Regeln vorgegangen. Seitdem sei das bei Baugenehmigungsverfahren angewandte Regelwerk abgeschwächt worden, insbesondere gebe es keine Regeln zur ästhetischen Gestaltung. Aus diesem Grund sei eine Erhaltungssatzung sinnvoll;
- die Architektur der Gartenstädte sei der Versuch gewesen, die Gestaltungsmerkmale des ländlichen Raums in die städtischen Vorstädte einzubringen;
- in Bremen seien die Merkmale der Gartenstadt nur in der Großbeeren- und Großgörschenstraße verwirklicht worden;
- im Falle der Gebäude, die ggf. zukünftig unter Denkmalschutz gestellt werden sollen, werde das Landesamt für Denkmalpflege auf die Besitzer*innen zu und ins Gespräch kommen.

Zu Fragen und Einwänden nimmt Stefan Dierks im Weiteren wie folgt Stellung:

- Die geplante Erhaltungssatzung mache auch Aussagen zur Gestaltung der vorhandenen Vorgärten und treffe damit auch Festlegung für deren zukünftige Gestaltung. Aber bereits die geltende Landesbauordnung und das jüngst verschärfte Begrünungsortsgesetz legten fest, dass Vorgärten als nicht bebaubare Fläche nicht versiegelt werden dürften;
- für die betroffenen Eigentümer*innen bedeute die Erhaltungssatzung, über geplante bauliche Maßnahmen in einen zusätzlichen Dialog mit der Bauverwaltung zu treten. Die Bauverwaltung habe dann die Möglichkeit, zu Fragen der Gestaltung zu beraten bzw. an andere zu verweisen;
- gegen die erlassene Erhaltungssatzung bestehe die Möglichkeit der Klage, gegen Verwaltungsentscheidungen auf der Grundlage der Erhaltungssatzung bestehe die Möglichkeit, Widerspruch einzulegen und ggf. anschließend gegen den Widerspruchsbescheid zu klagen;
- eine Erhaltungssatzung stelle eine verträgliche Einschränkung dar. Schwachhausen sei ein Stadtteil, der dem Druck der Nachverdichtung ausgesetzt sei. Eine Erhaltungssatzung sei eine Möglichkeit, dem örtlich begründet gegenzusteuern;
- die Erhaltungssatzung beschreibe die örtlich auffindbaren Gestaltungsmerkmale. Die Bauverwaltung werde jedoch nicht bis in die Tiefe bspw. der Sprossenstärke von Fenstern Vorgaben machen.

Ute Dechantsreiter verdeutlicht, dass eine Erhaltungssatzung für Architekt*innen einen hilfreichen Rahmen gebe und zum Werterhalt beitrage.

Das Beiratsmitglied Dr. Vera Helling macht deutlich, dass es ein großes Anliegen des Beirats Schwachhausen sei, das prägende Ortsbild und wertvolle Bausubstanz mit der Hilfe von Erhaltungssatzungen zu erhalten. Bspw. sei in der Graf-Moltke-Straße ein ortsbildprägendes Haus abgerissen worden, weil dort zum damaligen Zeitpunkt noch keine Erhaltungssatzung

Geltung gehabt habe. Aus ihrer Erfahrung als langjähriges Mitglied im zuständigen Fachausschuss des Beirats wisse sie, dass nur wenige Vorhaben mit Verweis auf eine geltende Erhaltungssatzung abgelehnt würden. Außerdem sei davon auszugehen, dass eine Erhaltungssatzung für die betroffenen Gebäude eine Wertsteigerung mit sich bringe.

Das Beiratsmitglied Kay Middendorf weist darauf hin, dass eine Erhaltungssatzung einen Eingriff in Eigentumsrechte darstelle und deshalb einer besonderen Begründung bedürfe. Nicht überall in Schwachhausen lasse sich dabei der gleiche Maßstab anwenden, aber im vorliegenden Fall sei es sehr wohl begründbar, eine Erhaltungssatzung aufzustellen. Aus eigener Erfahrung könne er bestätigen, dass architektonische Brüche im Straßenbild eine Wertminderung für die Nachbargebäude mit sich brächten. Deshalb sei eine Erhaltungssatzung zur Werterhaltung hilfreich. Der Erlass einer Erhaltungssatzung beruhe auf geltendem Bundesrecht und die Sorge, dass ein weiteres Ortsgesetz der Bauverwaltung weitere Ermessungsspielräume eröffne, halte er für unbegründet.