

Erhaltungssatzung für Schwachhausen 15. Ortsgesetz

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



Erhaltungssatzung für Schwachhausen 15. Ortsgesetz

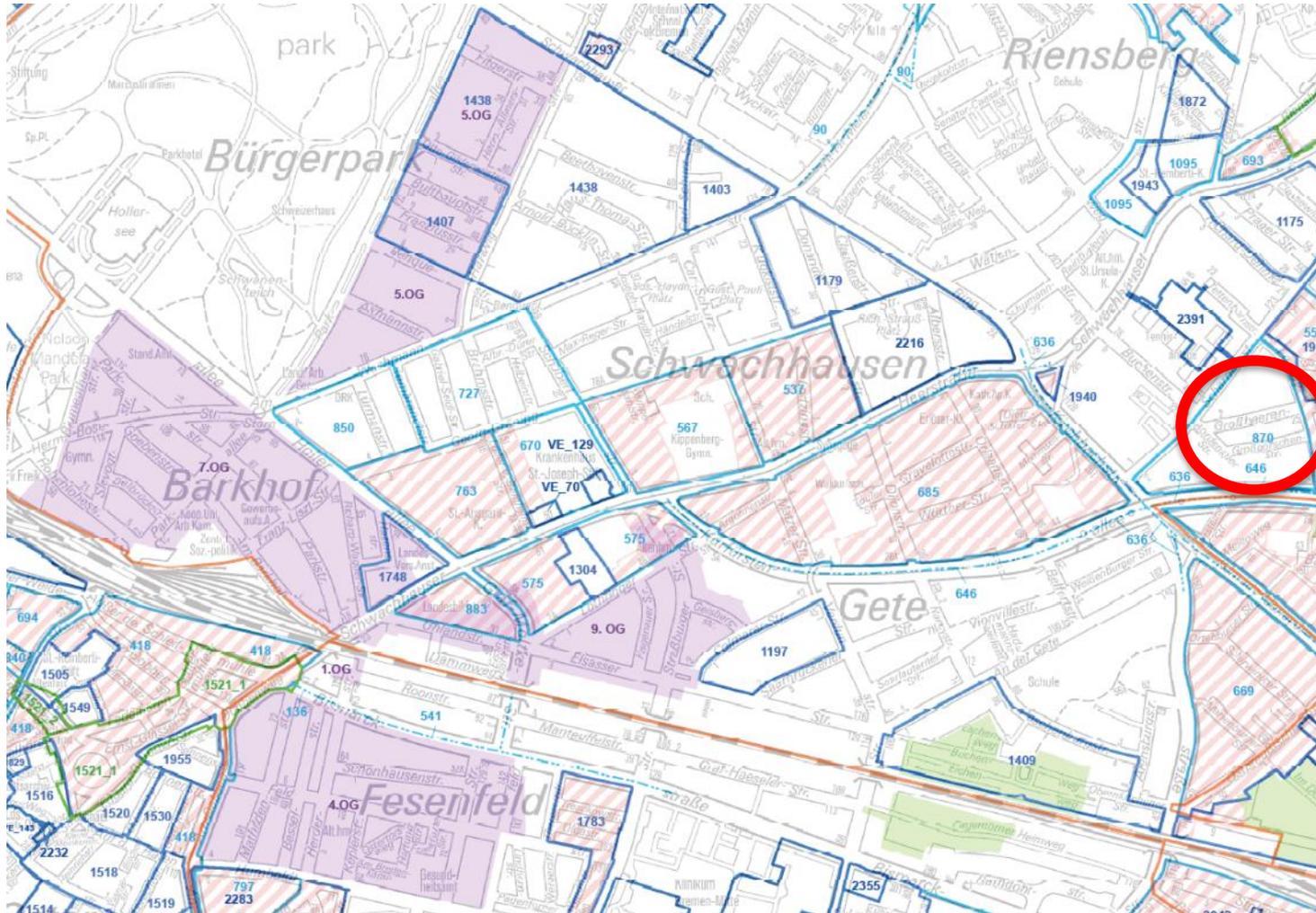
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen Radio Bremen zwischen Großbeerenstraße, Großgörschenstraße, Bordenauer Straße und Loignystraße

- Anlass und Ziel einer Erhaltungssatzung
- Die Erhaltungssatzung (15. Ortsgesetz) in Schwachhausen
- Rechtliche Grundlagen
- **Konkrete Einzelfragen und Vorkaufsrecht**
- Verfahrensablauf und aktueller Stand des Verfahrens

Anlass und Ziel einer Erhaltungssatzung

- Die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB dient zur Erhaltung der **städtebaulichen Eigenart** des Gebietes auf Grund seiner **städtebaulichen Gestalt**.
- Für den **Rückbau**, die **Änderung**, die **Nutzungsänderung** und die **Errichtung** von baulichen Anlagen auch von, nach Bremer Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben, wird ein **zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt** eingeführt.
- Dies betrifft:
 - Bauliche Anlagen, von denen ortsbildprägende und gestalterische Wirkung ausgeht.
 - Bauliche Anlagen, die einen wesentlichen Beitrag zum äußerlichen Erscheinungsbild des Gebietes leisten und die die räumliche Stadtstruktur mitgestalten.
 - Bauliche Anlagen, die als städtebauliches Ensemble mitwirken.

Erhaltungssatzungen in Schwachhausen und Östliche Vorstadt



- 4.Ortsgesetz von 1991
- 5.Ortsgesetz von 1999
- 7.Ortsgesetz von 2014
- 9.Ortsgesetz von 2018

Anforderungen an die Erhaltungssatzung

Außergewöhnliche Qualität des Ortsbildes der Stadtgestalt

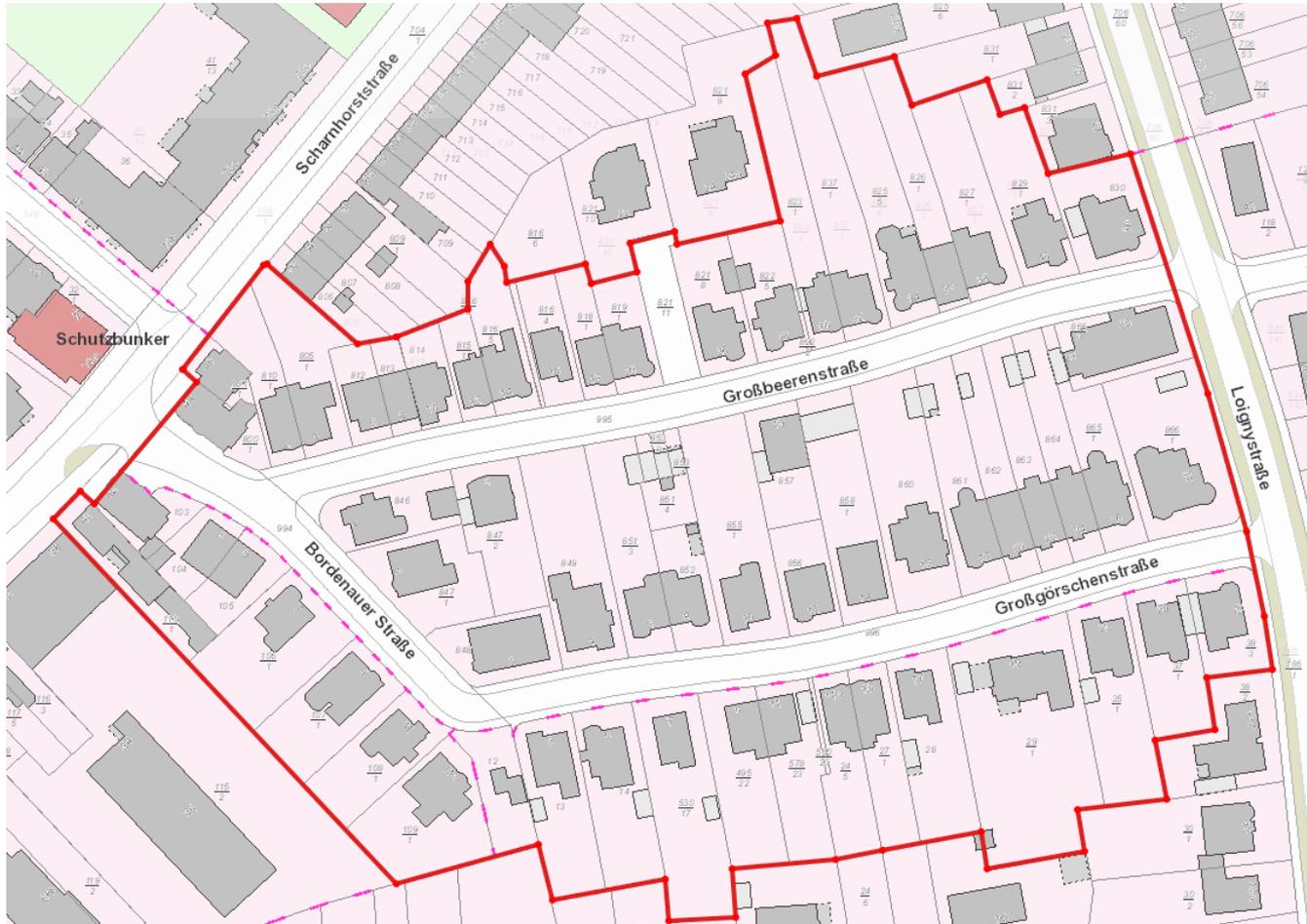
- Bauliches Erscheinungsbild
- Gestaltung der räumlichen Struktur
Zusammenspiel von Freiräumen / Stadtplätzen von Sichtachsen und Baukörper

Harmonisierung mit bestehendem Planungsrecht

(Abgleich mit aktuellen Bebauungsplänen und Kriterien gem. § 34 BauGB)

- Eingriff in private Belange / Eigentumsverhältnisse und Einschränkung der Baufreiheit.
- Die Denkmälwürdigkeit und Denkmalfähigkeit der in dem Gebiet vorhandenen Anlagen ist **keine** Voraussetzung. Mit einer Erhaltungssatzung dürfen nur städtebauliche Ziele, aber nicht solche des Denkmalschutzes verfolgt werden. OVG NRW, B.v. 10.04.07 (10 A 305/05)

Geltungsbereich der Erhaltungssatzung 15. Ortsgesetz



Im Bereich:

- Großbeerstraße
- Großgörschenstraße
- Bordenauer Straße
- Loignystraße
- Scharnhorststraße

Historische Entwicklung

Bebauung des Erhaltungsgebietes:

- Entwicklung der Vorstadt Schwachhausen ab 1900 auf beiden Seiten der Schwachhauser Heerstraße
- Projektentwickler Gebrüder Greten begannen 1907 mit der Entwicklung des Gebietes und beauftragten den Architekten Heinz Stoffregen mit dem Entwurf für die Siedlung
- Abschluss der prägenden Bebauung bis 1929



Lageplan 1924

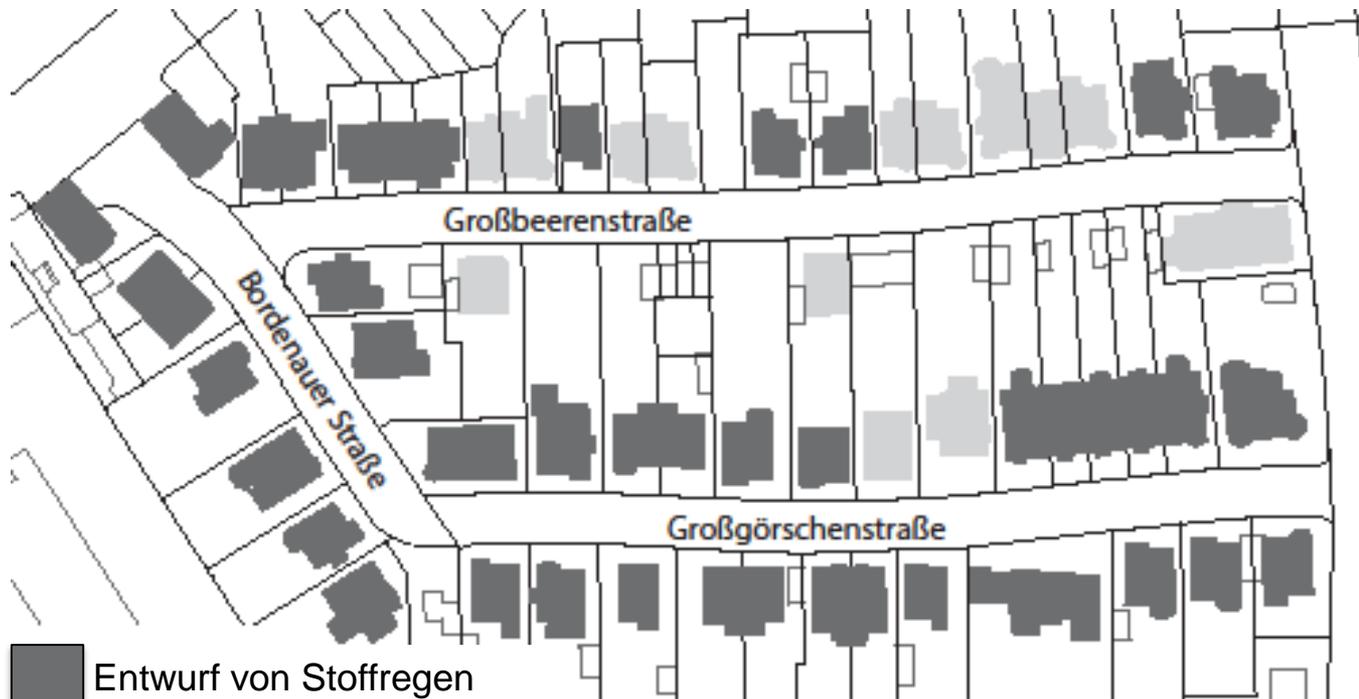


Großbeerensstraße,
Quelle: Der Profanbau, 1914

Historische Entwicklung

Bebauung durch den Architekten Heinz Stoffregen (1879 – 1929)

- In den Jahren 1907 bis 1929 wurden 50 Gebäude realisiert
- Stoffregen fertigte ca. 21 Entwürfe an, weitere elf Entwürfe werden ihm zugeordnet
- Weitere Gebäude wurden von anderen Architekten im Stil Stoffregens entworfen



Die städtebauliche Eigenart und der Gebietscharakter

Prägung des Stadtgrundriss des Quartiers durch:

- die parallel verlaufende Straßen Großbeerenstraße und Größgörschenstraße
- die Eingangssituation durch die Bebauung an der Scharnhorststraße
- die kleinteilige Bebauung mit durchgrünten Gärten
- die homogene Bebauungsstruktur mit Einzel- Doppelhäusern



Die städtebauliche Eigenart und der Gebietscharakter

Die Bebauung im Gebiet wurde fast vollständig von dem Architekten Heinz Stoffregen im Stil einer Gartenstadt entworfen

Merkmale sind:

- die freistehenden Einzel- und Doppel- und Reihenhäuser
- die geneigten Dächer
- die Vor- und Rücksprünge an der Fassade mit Erkern und Balkonen
- die gegliederte Putzfassade in heller Farbe mit wenig Schmuckelementen
- die gärtnerisch gestalteten Vorgärten mit Stabzäunen und großzügigen rückwärtigen Gärten
- die stehenden Fensterformate mit kleinteiliger Sprossenteilung



Die städtebauliche Eigenart und der Gebietscharakter



Gestaltungsmerkmale der Erhaltungssatzung

- **Die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes steht im Vordergrund.**
- Relevant sind die baulichen Merkmale, von denen eine ortsbildprägende und gestalterische Wirkung ausgeht.

u. a.:

- Geneigte Dächer (Sattel-, Krüppelwalm-, Kreuz- und Mansarddächer) teilweise mit Dachaufbauten
- Ausbildung der Dächer mit sehr geringem Dachüberstand und Dacheindeckung überwiegend mit roten, matten Dachziegeln
- Betonung der Giebel teilweise mit offenliegender erster Sparrenlage in heller Lackierung
- Ebenerdige Erdgeschosszonen
- Gärtnerisch gestaltete Vorgärten frei von Nebenanlagen wie Mülltonnen oder Fahrradständer
- Vorgarten-Einfriedungen mit rau verputzten Pfosten und Sockel, gefüllt mit Stabzäunen.
- Zur Straße hin orientierte eingeschossige Erker oder zweigeschossige Risalite mit geneigten Abschlüssen oder kleinen Terrassen
- Die Hauseingänge sind zumeist seitlich oder als Loggia ausgebildet
- Stehende, oft schmale Fensterformate mit kleinteiliger Sprossenteilung in weißer Ausführung
- Gegliederte Putzfassaden, zumeist in Rauputz mit wenig bis keinen Schmuckelementen in hellen Farben

Rechtliche Grundlagen (viele!)

Planungsrecht (Bundesrecht, Bodenrecht) hier Bebauungsplan Nr. 870

Gem. § 1 (1) BauGB **Aufgabe** der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde ... zu **leiten**.

Sicherung der Städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

(Art, Maß, bebaubare Fläche...)

Erhaltungssatzung (Bundesrecht, besonderes Städtebaurecht) hier 15. Ortsgesetz

Gem. §172 Erhaltung der **städtebaulichen Eigenart**

Bauordnungsrecht BremLBO (Landesrecht)

Gefahrenabwehr (Standicherheit, Brandschutz, Gesundheit...)

Örtliche Bauvorschriften BremLBO (Landesrecht)

Gem. § 86 BremLBO können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen.

z. B. Begrünungsortsgesetz, Gestaltungssatzung

Baunebenrecht (Landesrecht)

weiteren öffentlich-rechtlichen Anforderungen.

Arbeitsstättenrecht

Denkmalrecht

Naturschutzrecht

Umwelt-/ und Abfallrecht

Wasserrecht

Energieeinsparung; Klimaschutz; Erneuerbare Energie (GEG, EEG, EvEV, EEWärmG)

Planungsrecht Bebauungsplan 870



Regelungen zu

- Art
- Maß
- Überbaubarer Grundstücksfläche
- Bauweise
- Nebenanlagen
- Stellplätze
- ...



Bebauungsplan 870 von 05.06.1981

Festsetzungen u. a.:

- Reines Wohngebiet
- I-II Vollgeschosse
- Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfl.)
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser
- Dachneigung 35-45°

Fragen der Anwohner

1. „... der Bebauungsplan sei bereits eine Satzung welche ausreichend regelt...“

Verweis auf unterschiedliche Inhalte der Ortsgesetze (BPlan und Erhaltungss.)
Verweis auf die rechtliche Möglichkeit einer Kombination beider.

2. „...Befreiungen gem. §31 BauGB böten bereits Möglichkeiten zur Ausübung eines Ermessen...“ (Freiheit der Behörde die Zulässigkeit von Maßnahmen zu beurteilen?)

Befreiungen vom geltenden Planungsrecht (hier Bebauungsplan). Keine Handhabe / Rechtsgrundlage für verfahrensfreie Vorhaben (z. B. Anzeige zum Abriss).

3. „...„Ermessen“ zur Erforderlichkeit / zur Einleitung eines Verfahrens der Erhaltungssatzung...“

Städtebauliche Voraussetzungen müssen gegeben sein, dann **kann** die Gemeinde aufstellen.

Fragen der Anwohner

4. „...Kostenpflicht und erhöhter Aufwand von Anträgen...“

Es fallen Gebühren an. Anträge sind ohne Entwurfsverfasser möglich.

5. „... mit Erhaltungssatzung entstehe eine „Auslieferung“ an die Beurteilung durch den Sachbearbeiters der Bauverwaltung...“

Verweis auf Rechtsstaat und rechtsmittelfähigem Bescheid. Eine Genehmigung oder Ablehnung ist nur zulässig auf Grundlage des Rechts. Keine willkürliche Entscheidung!

6. „...was ist gewonnen durch eine Erhaltungssatzung...“

Die Ziele der Erhaltungssatzung. Eine Rechtsgrundlage die ein Verwaltungshandeln erlaubt, dass bisher so nicht möglich war.

Fragen der Anwohner

7. „...bei einer Dachsanierung soll ein Dachüberstand von ca. 60 cm für einen besseren Fassadenschutz entstehen...“

„... auf einer Flachdach Garage soll ein Sattel- oder Walmdach entstehen...“

„...Überdachung des Haupteingangs und des seitlichen Eingangs...“

Einzelfallprüfung ggf. i. V. m. Denkmalpflege.

8. „...ausschließlich naturrote Dachziegel, ursprünglicher Hohlfalz-Ziegel mit Geradschnitt...“

Die Regelungstiefe einer Erhaltungssatzung ist begrenzt (größerer Maßstab der städtebaulichen Wirksamkeit). Verweis auf Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften).

Fragen der Anwohner

9. „... vorhandene Schornsteine sollten beim Wiederaufbau keine Einschränkung durch die Erhaltungssatzung erfahren...“

Es gilt der Bestandsschutz (Stichtagregelung Satzungsbeschluss). Allerdings keine Legalisierung illegaler baulicher Anlagen.

10. „... Installation eines Solardachs und / oder Anbringen einer Wallbox...“

Einzelfallprüfung ggf. i. V. m. Denkmalpflege. Kein genereller Ausschluss.

11. „... Wallbox an der das Auto vorübergehend während des Ladevorgangs abgestellt werden muss...“

Für Stellplätze gelten Regelungen des Bebauungsplans ggf. i. V. m. Begrünungsortsgesetz, Baunebenrecht z. B. Baumschutz.

Auszug textliche Festsetzungen Bebauungsplan 870:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, soweit sie Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 3 Bremische Landesbauordnung sind, sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig

Fragen der Anwohner

12. „... Beschränkung der Erhaltungssatzung ausschließlich auf „bauliches“ oder auch auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung...“

Keine Satzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Keine Rechtsgrundlage für Regulierungen von Eigennutzungen, Mieten, Ausstattungen...

13. „...Veräußerungsverbot...“

Nein (keine „Sozialsatzung“)

14. „... Sicherung, dass der Mehraufwand in der Verwaltung durch die Umsetzung von Erhaltungssatzungen personell abgedeckt ist...“

Der „Mehraufwand“ wird bekannt gegeben. Ggf. Konjunkturabhängigkeit.

15. „...welche Möglichkeiten der Bezuschussung sind in der Erhaltungssatzung vorgesehen...“ ...“ ggf. Sachleistungen: Könnte das Quartier an die Fernwärmeleitung angeschlossen werden...“

Keine. (Ggf. besteht Möglichkeit im Rahmen von Kfw-Anträgen)

Fragen der Anwohner

16. „...die formale Beteiligung der Anwohner sei eine Alibi-Veranstaltung...“

Anders als in Bebauungsplanverfahren, ist die Beteiligung der Anwohner rechtlich nicht vorgesehen. Die direkt gewählten Stadtteilvertretungen der Bürgerinnen / Beiräte sind langfristig eingebunden und informiert. Dennoch Durchführung von Einwohnerversammlung / Informationsveranstaltung.

17. „...Warum soll der B-Plan von 1981 fortbestehen, warum wird dieser nicht überarbeitet und wenigstens auf den aktuellen Bestand angepasst? Wie passt das mit einer notwendigen Politik zur Wohnraumbeschaffung im städtischen Bereich zusammen...“ ...Problematik des B-Plans mit eigentlich viel zu kleinen Häusern, die es aus heutiger Sicht kaum "lohnenswert" würde zu bauen...“

Verweis auf Unterscheidung BPlan / Erhaltungssatzung. Planungsziel für dieses Gebiet ist nicht die Verdichtung / Nachverdichtung, sondern der Erhalt.

18. „...Betroffenheit von „Neubauten“ z. B. Gebäude Baujahr 1982...“

Die Erhaltungssatzung gilt nicht automatisch für alle Gebäude im Geltungsbereich.

Fragen der Anwohner

19. „...Position der Stadtplanung zu dem eklatanten Parkplatzproblem in den genannten Straßenzügen in der Erhaltungssatzung. Quartiersparkplätze/-parkhäuser geplant“

Verweis auf Mobilitätswende z. B. neues MobBauOG. Eigenständiger Themenschwerpunkt.

20. „...Erhalt des Stadtbildes im besagten Quartier durch Überzeugungsarbeit und Aufklärung...“

Verweis auf wechselnde Eigentümerinteressen. Verbindlichkeit nur durch Rechtsgrundlage.

21. „...Welche Möglichkeiten bestehen für den Beirat Schwachhausen, auf die Textgestaltung der Erhaltungssatzung Einfluss zu nehmen...“

Frühzeitige Beteiligung und Abstimmung über Gebiete, Ziele etc..

Übersendung der Vorlage an das OA. Sofern Konflikt, Möglichkeit dies in der Deputation zu besprechen. (Keine Textarbeit)

Fragen der Anwohner

22. „...ist ein Vorkaufsrecht durch die Stadt geplant...“

Der Stadt Bremen steht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gem. § 24 (1) S. 1 Nr. 4 BauGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu. Die Stadt kann das Vorkaufsrecht beim Kauf bebauter und unbebauter Grundstücke ausüben.

§ 24 (3) BauGB Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

23. „...Preisgestaltung beim Vorkauf...“

Wertermittlung durch „Geoinformation“ (Bodenrichtwert, ImmobiliewerteermittlungsVO...)

Fragen der Anwohner

24. „... Möglichkeit einer Erhaltungssatzung ohne Vorkaufsrecht ...“

Nein, Bundesgesetzliche Regelung aus dem BauGB.

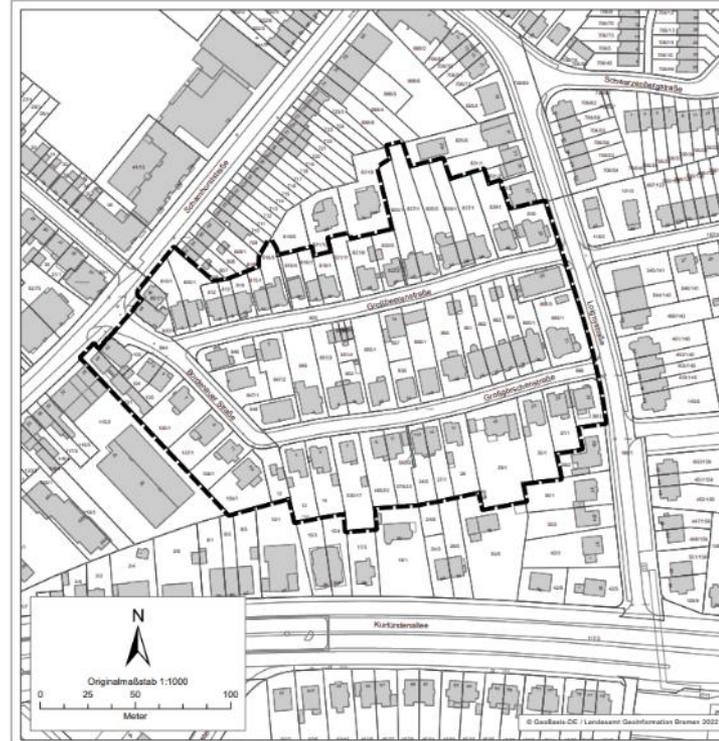
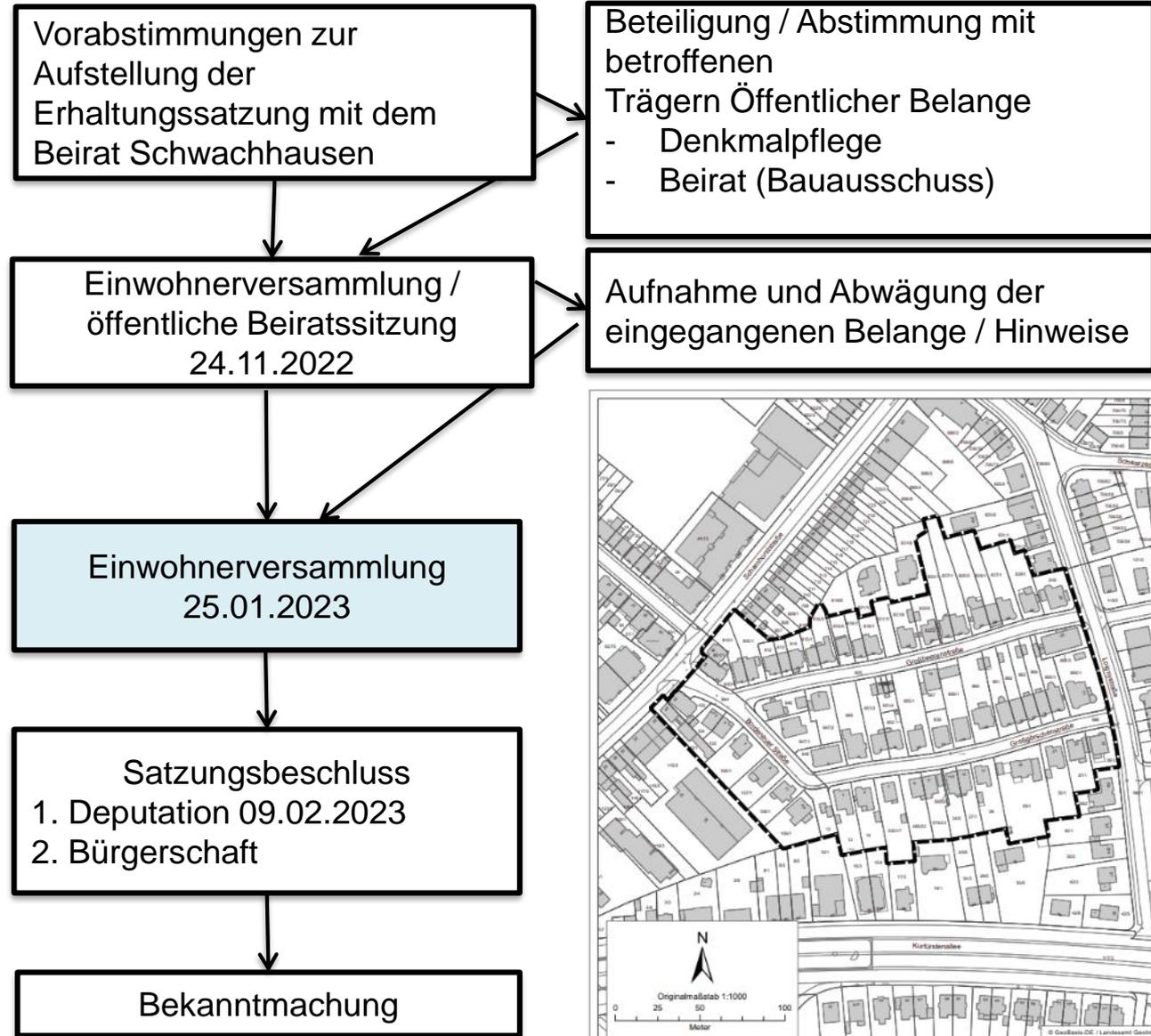
Enteignung

In förmlich festgelegten Erhaltungsgebieten ist zur Erhaltung einer baulichen Anlage die Enteignung nach § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig. Sie kommt in Betracht, wenn nur noch durch die Enteignung **dem Verfall eines erhaltenswerten Gebäudes** entgegengewirkt werden kann und das öffentliche Interesse an der Erhaltung überwiegt.

Übernahmeanspruch (seitens des priv. Eigentümers)

Gemäß § 173 Abs. 2 BauGB kann der Eigentümer von der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen die Übernahme des Grundstückes verlangen. Dies kann der Fall sein, wenn es dem Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar ist, die bauliche Anlage zu erhalten.

Verfahrensablauf



FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
Übersichtsplan zum
15. Ortsgesetz
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet
in Bremen Radio Bremen zwischen Großbeerenstraße,
Großgörschenstraße, Bordenauer Straße und Lotnystraße

(Bearbeitungsstand: 17.11.2022)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Bremen,
Im Auftrag Senatorin

Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem
Beschluss vom zum 15. Ortsgesetz
über eine Erhaltungssatzung vorgelegen.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Bremen,
Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft
bei ihrem Beschluss vom zum
15. Ortsgesetz über eine Erhaltungssatzung
vorgelegen.

Bremen,
Direktor bei der
Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt
Bremen vom Seite
Bearbeitet: Kevell/Dierks 15. Ortsgesetz
Gezeichnet: Schief 17.11.2022

Erhaltungssatzung für Schwachhausen 15. Ortsgesetz

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



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit