

Mitteilung des Senats vom 30. September 2008

157. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Vegesack für das Grundstück Weserstraße 65 (Flurstück 2/9, VR Vegesack Flur 1)

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 1550 ist es erforderlich, das 157. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Vegesack für das Grundstück Weserstraße 65 (Flurstück 2/9, VR Vegesack Flur 1) zu beschließen.

Der Entwurf des Ortsgesetzes sowie die Begründung zum Ortsgesetz werden hier vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr (S) hat dem Entwurf des Ortsgesetzes zugestimmt.

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, die Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Vegesack für das Grundstück Weserstraße 65 (Flurstück 2/9, VR Vegesack Flur 1) – 157. Ortsgesetz – in ihrer Sitzung im Oktober 2008 zu beschließen, um das fristgemäße Inkrafttreten der Veränderungssperre und somit ein ordnungsgemäßes Verfahren im Zusammenhang mit den vorliegenden Bauanträgen zu gewährleisten.

157. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Vegesack für das Grundstück Weserstraße 65 (Flurstück 2/9, VR Vegesack Flur 1)

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 14 Abs. 1 und des § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz.

§ 1

Planbereich

Zur Sicherung der Planung wird für den im Übersichtsplan vom 4. Juli 2008 dargestellten Planbereich für das Grundstück Weserstraße 65 in Bremen-Vegesack eine Veränderungssperre festgesetzt.

§ 2

Inhalt der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre nach § 1 hat zum Inhalt, dass

- 1 Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
- 2 erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 des Baugesetzbuches erteilt werden.

§ 3

Übersichtsplan

Eine Ausfertigung des Übersichtsplanes liegt in der Plankammer des Bauamtes Bremen-Nord zu jedermanns Einsicht aus.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung zum 157. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Vegesack für das Grundstück Weserstraße 65 (Flurstück 2/9, VR Vegesack Flur 1)

Für das Grundstück Weserstraße 65 liegen Anträge zum Abbruch des klassizistischen Wohnhauses von 1840 und zur Errichtung eines terrassierten Mehrfamilienhauses mit zwölf bis 16 Wohneinheiten als Bauvoranfrage vor. Die Entscheidung über diese Anträge wurde mit Bescheid vom 21. November 2007 (Neubau) und 29. Mai 2008 (Abbruch) gemäß § 15 Baugesetzbuch für einen Zeitraum von zwölf Monaten ausgesetzt. Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist bislang nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Nach geltendem Recht wäre dem Abbruchartrag stattzugeben. Eine Neubebauung mit einem Wohngebäude wäre, soweit sie sich im Sinne des § 34 BauGB einfügt, zulässig.

Die Deputation für Bau hat am 6. September 2007 für den Bereich, in dem sich das Vorhaben befindet, die Planaufstellung für den Bebauungsplan 1550 beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird vorrangig das Ziel verfolgt, die bauliche und räumliche Siedlungsstruktur der Weserstraße zu erhalten. Unter anderem besteht die Absicht, einen Erhaltungsbereich gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch auszuweisen. Das Landesamt für Denkmalpflege prüft darüber hinaus, ob eine Unterschutzstellung des gesamten Ensembles der ehemaligen Vulkan-Gebäude, einschließlich der Hausnummer 65, an der westlichen Weserstraße aus überwiegend heimatgeschichtlichen Gründen sinnvoll ist.

Die Weserstraße ist eine attraktive Wohnstraße auf der hohen Geestkante mit südlichem Blick auf den Vegesacker Stadtgarten, die Weser und das Oldenburger Land. Hier entstanden im 19. Jahrhundert viele repräsentative Wohnhäuser von Kapitänen, Reedern, Kaufleuten und Senatoren. 19 Wohnhäuser der Weserstraße stehen heute unter Denkmalschutz. Am westlichen Ende der Weserstraße befinden sich das ehemalige Vulkankontorhaus und daran angrenzend mit der Hausnummer 65 die ehemalige Villa der Vegesacker Werftgründer Hermann Friedrich Ulrichs und Friedrich Nawatzki.

Die Weserstraße 65 wurde 1840 als Wohnhaus des Schiffbaumeisters Hermann Friedrich Ulrichs oberhalb des 1838 angelegten ersten Schiffsbauplatz der Ulrichs Werft errichtet. Der in der Nachfolgezeit auf das hannoversche Gebiet Fähr erweiterte und 1872 auf den Eisenschiffbau umgestellte Betrieb wurde 1895 durch den kurz zuvor gegründeten Bremer Vulkan (1893) übernommen. Der Bremer Vulkan verlagerte seinen Betrieb sofort an diesen Standort, fertigte hier seinen zweiten Neubau und erweiterte den Schiffsbauplatz auf 10 ha Gesamtfläche mit 850 m langer Wasserfront auf dem neu gewonnenen Weservorland der soeben durchgeführten Weserkorrektur. Aus der kleinen Holzwerft mit einem halben Dutzend Helgen waren hiermit die Grundlagen für den industriellen Schiffsbau mit einer Maschinenfabrik entworfen. Bereits 1896 beschäftigte der Bremer Vulkan 800 Arbeiter.

Der Protagonist dieser Entwicklung, der Werftdirektor Friedrich Nawatzki, bezog die im klassizistischen Stil erbaute Villa Weserstraße 65 im Jahre 1909. Die Direktorvilla wurde in den 20er-Jahren des letzten Jahrhunderts zunächst in vier Wohnungen für die Privatbeamten des Bremer Vulkans und zuletzt 1962 zu einem reinen Bürohaus für den Werftbetrieb umgebaut.

Das 1840 errichtete Gebäude ist eines der wenigen erhaltenen klassizistischen Wohnhäuser Vegesacks. Vergleichbare Wohnhäuser aus dieser Epoche, d. h., als freistehender zweigeschossiger Walmdachtyp mit klarer und einfacher, symmetrischer drei-

achsiger Gliederung, sind in Vegesack extrem selten und in ganz Bremen inzwischen kaum noch vorzufinden. Die ehemalige Verbindung von Werftbetrieb und Wohnen des Firmeninhabers ist durch die nahe Stellung zum angrenzenden Bürohaus, dem ehemaligen Kontorhaus des Bremer Vulkans und die rückwärtige Positionierung auf dem niedrigen Höhenniveau des Weserufers, heute noch nachvollziehbar.

Daran anschließend in östlicher Richtung befindet sich ein weiteres im Auftrag der Vulkanwerft errichtetes und bereits unter Denkmalschutz stehendes Gebäude mit Werkwohnungen aus dem Jahre 1923 (Weserstraße 69 bis 70).

Der umfangreiche Altbaumbestand auf den Grundstücken geht nahtlos in die Parkanlage des Stadtgartens über. Die Promenade und die Parklandschaft des Vegesacker Stadtgartens führten von der Vegesacker Fähre entlang der Weser bis zur Schulkenstraße und dem ehemaligen Gelände der Vulkanwerft.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes 1550 umfasst das westliche Ende der Weserstraße mit der Abfahrt von der hohen Geest in die tiefer liegende Schulkenstraße. Die topografische Situation war denn auch der ursprüngliche Siedlungsanlass an dieser Stelle. Am Fährgrund, der heutigen Schulkenstraße, befand sich geeignetes Vorland zwischen Geestrand und Weser für die Fähranlage und den Boots- und Schiffbau. Die hier befindliche kleine Ansiedlung Neu-Fähr wird im 16. Jahrhundert erstmals als Fährplatz erwähnt. Der obere Abschnitt der heutigen Weserstraße wurde im Zuge der Stadterweiterung von 1773 angelegt. Die unterschiedlichen Phasen der Vegesacker Stadtentwicklung und die Werftgründung von Ulrichs Werft sind in der Örtlichkeit ersichtlich durch die besonderen Gebäude und Straßenräume (Lindenallee).

Bei der Weserstraße Nr. 65 handelt es sich um ein Gebäude und Grundstück von ortsgeschichtlich hohem Stellenwert. Im Zusammenhang mit den anderen Kapitän- und Kaufmannshäusern der Weserstraße und dem ehemaligen Kontorhaus des Bremer Vulkans ist die ehemalige Villa ein Baustein des historischen Orts- und Siedlungsbildes am Vegesacker Geestrand und Stadtgarten.

Es ist nicht zu erwarten, dass innerhalb des Zeitraumes der Zurückstellung die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes 1550 zu erreichen ist. Daher ist es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen.

157. Ortsgesetz

über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Vegesack für das Grundstück Weserstraße 65 (Flurstück 2/9, VR Vegesack Flur 1)

Dieser Plan ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürger - schaft zur Einsichtnahme ausliegt.

