

Mitteilung des Senats vom 31. August 2010

Ortsgesetz über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer des 157. Ortsgesetzes 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 überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf des Ortsgesetzes über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer des 157. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Vegesack für das Grundstück Weserstraße 65 (Flurstück 2/9, VR Vegesack Flur 1) mit der Bitte um Beschlussfassung.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 1550 ist es erforderlich, das Ortsgesetz über die 2. Verlängerung der Geltungsdauer des 157. Ortsgesetzes 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 städtische Deputation für Bau und Verkehr hat dem Entwurf des Ortsgesetzes am 19. August 2010 zugestimmt.

Ortsgesetz über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer des 157. Ortsgesetzes 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 § 16 Abs. 1 und des § 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2595) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz.

§ 1

Zweite Verlängerung der Veränderungssperre

Die Geltungsdauer des zur Sicherung der Planung beschlossenen 157. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für ein Gebiet in Bremen-Vegesack für das Grundstück Weserstraße 65 (Flurstück 2/9, VR Vegesack Flur 1) vom 14. Oktober 2008 (Brem.ABl. S. 847) wird um ein weiteres Jahr verlängert.

§ 2

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am 24. November 2010 in Kraft.

Begründung zum Ortsgesetz über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer des 157. Ortsgesetzes 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 Mehrfamilien-

hauses mit 12 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 Zwanzigerjahren 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 dreiachsiger 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 Höhengniveau 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 Werkswohnungen aus dem Jahre 1923 (Weserstraße 69 bis 70).

Der umfangreiche Altbaubestand 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 sich 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 (Linden-Allee).

Bei der Weserstraße 65 handelt es sich um ein Gebäude und Grundstück von ortsgeschichtlich hohem Stellenwert. Im Zusammenhang mit den anderen Kapitäns- 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.

Die Stadtbürgerschaft hat am 7. Oktober 2008 das 157. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen, Nr. 112, Seite 847, ausgegeben am 28. Oktober 2008, bekannt gemacht worden.

Besondere Umstände machen es erforderlich, die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr zu verlängern, damit auch weiterhin in ihrem Geltungsbereich keine die Durchführung der Planung verhindernden Vorhaben verwirklicht werden können. Die Prüfung und Darstellung des Denkmalschutzes für den schützenswerten Gebäudeteil im oberen Geesthang in Kombination mit einer Neubebauung im rückwärtigen steilen Hangbereich erforderten aufwendige Ausarbeitungen und Abstimmungen zur Machbarkeit und wirtschaftlichen Umsetzung eines solchen Konzeptes unter den ungewöhnlichen baulichen und topografischen Bedingungen. Das zunächst konfliktbehaftete Unterschutzstellungsverfahren zum Denkmalschutz des Gebäudes mit einem Gutachten der Behörde und einem Gegengutachten der Eigentümerin hat sich mittlerweile durch einen einvernehmlichen Lösungsansatz entspannt; im Verlauf aber zu einem zeitlichen Mehraufwand des Bebauungsplanverfahrens beigetragen.

Zentrale Aufgabe der Bauleitplanung ist es, einen Ausgleich widerstreitender Interessen herbeizuführen und öffentliche sowie private Belange gegeneinander abzuwägen. Im vorliegenden Fall standen sich das Interesse der Grundstückseigentümer an der wirtschaftlichen Verwertung ihres Grundstücks und die durch § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB besonders hervorgehobenen Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gegenüber.

Der Sachwalter des zuletzt genannten Belanges, das Landesamt für Denkmalpflege, hat zeitgleich mit der Bauleitplanung ein Verfahren zum Ensembleschutz mehrerer Häuser an der Weserstraße einschließlich des Wohnhauses auf dem Grundstück Weserstraße 65 eingeleitet. Aus Sicht der Bauleitplanung war es sachgerecht, die Ergebnisse dieses Verfahrens abzuwarten und in der Abwägung darauf zurückzugreifen.

Das von der Denkmalbehörde im Rahmen ihres Unterschutzstellungsverfahrens erstellte Gutachten wurde durch aufwendiges Gegengutachten im Auftrage zweier Grundstückseigentümerinnen angefochten. Mithilfe eines weiteren Gutachters für den Hochbau und Städtebau wurde eine Lösung erarbeitet, die eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks auch bei Erhaltung des für den Denkmalschutz entscheidenden Gebäudebestandes dokumentiert. Diese Lösung erforderte nicht nur eine intensive bauliche Beurteilung und Auseinandersetzung mit der Gebäudesubstanz, sondern darüber hinaus einen ständigen Austausch zwischen Eigentümerin, Denkmalbehörde und Gutachtern. Ab einem gewissen Stadium wurden zusätzlich Verhandlungen mit interessierten und im Denkmalschutzbereich versierten Investoren geführt. Die Einigung mit einem Investor zur Realisierung eines Projektes mit Erhalt des denkmalwerten Gebäudeteils steht unmittelbar bevor. Im Einvernehmen mit der Eigentümerin der Weserstraße 65 wird nun ein Verfahren zur Unterschutzstellung der Villa von 1840 als Einzeldenkmal betrieben. Das Bauleitplanverfahren wurde nach Vereinbarung mit der Eigentümerin auf den Verlauf der Verhandlungen und Untersuchungen abgestimmt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit der üblichen Präsentation des Planentwurfes in einer öffentlichen Sitzung des Beirates Vegesack erfolgte erst nach der Ausarbeitung einer einvernehmlichen Lösung. Aufgrund der für die Geschichte und Stadtentwicklung Vegesacks erheblichen Bedeutung des Stadtgebietes an der Weserstraße und den planerischen Zielsetzungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart war dieses Vorgehen zur konstruktiven Einbeziehung der Eigentumsseite erforderlich.

Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre ist trotz der oben dargestellten Entwicklung weiterhin notwendig, da die ursprünglichen Bauvoranfragen eines Investors zum Abbruch und zur Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses unverändert vorliegen und nach Fristablauf zu bescheiden sind. Mit Sicherheit ist anzunehmen, dass das Bebauungsplanverfahren 1550 bis zum Ablauf der ersten Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre am 23. November 2010 nicht abgeschlossen sein wird.

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)



