

Mitteilung des Senats vom 11. September 2018

9. Ortsgesetz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahnlinie Bremen–Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee

Das durch die oben genannten Straßen und die Eisenbahnlinie Bremen–Osnabrück begrenzte Gebiet liegt im Gete-Viertel im Stadtteil Schwachhausen. Innerhalb seiner Abgrenzung weist das Gebiet einen prägnanten städtebaulichen Grundriss auf, die Bebauung ist gekennzeichnet durch eine geschlossene Anordnung von Gebäuden des Typus „Bremer-Haus“ mit historischen Gestaltungselementen aus der Mitte des 19. bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts. Die stadträumlichen Qualitäten und prägenden Bebauungsstrukturen fügen sich im Gebiet zu einem erhaltenswerten Gesamtensemble zusammen.

In der Hagenauer Straße stehen nur wenige Gebäude unter Denkmalschutz, daher ist das Gebiet mit seiner außergewöhnlichen städtebaulichen und architektonischen Eigenart mit den geltenden rechtlichen Möglichkeiten nur schwer zu bewahren. Es steht zu befürchten, dass die städtebauliche Eigenart durch bauliche Veränderungen verloren geht. Diese können zum Beispiel Umbaumaßnahmen, ergänzende bauliche Maßnahmen, der Abriss von historischer Bausubstanz sowie die Neubebauung sein. So bildet nicht zuletzt ein Abriss- und Neubauvorhaben, das nach dem geltenden Recht nicht verhindert werden konnte, den Anlass für den Aufstellungsbeschluss der Erhaltungssatzung.

Zum Verfahren für den Erlass der Erhaltungssatzung

1. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 11. August 2016 einen Satzungsaufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss ist am 17. August 2016 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit/Befassung des Beirats Schwachhausen

Im Rahmen des Verfahrens für den Erlass der Gestaltungssatzung ist am 22. September 2016 vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Beiratssitzung durchgeführt worden, in der Ziele und Auswirkungen der Satzung erörtert wurden. Hier wurde vom Beirat angeregt, dass der Geltungsbereich bis zur Schwachhauser Heerstraße ausgedehnt wird. Am 23. März 2017 ist eine Anwohnerversammlung durchgeführt worden, in der der erweiterte Geltungsbereich vorgestellt wurde. Die Anwohnerinnen und Anwohner des Erweiterungsgebietes wurden per Postwurfsendung über die Einwohnerversammlung informiert und dazu eingeladen, sich zu beteiligen.

Private Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bei dem Verfahren zum Erlass der Erhaltungssatzung sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt worden, deren Belange durch den Satzungsentwurf berührt sein können.

Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

4. Änderungen des Ortsgesetzes und der Begründung

4.1 Änderungen im Ortsgesetz

Der Geltungsbereich wurde auf Wunsch des Beirats Schwachhausen im westlichen Bereich rund um die Uhlandstraße und der Eisenbahnlinie Bremen–Osnabrück bis an die Schwachhauser Heerstraße ausgedehnt.

Das westliche Grundstück an der Graf-Moltke-Straße wurde aus dem Geltungsbereich gestrichen, da hier das Bremer Haus abgerissen wurde und bereits ein Neubau entstanden ist.

Das beigefügte Ortsgesetz (Bearbeitungsstand: 15. März 2018) enthält die vorgenannte Änderung.

4.2 Änderungen in der Begründung

Unter Punkt 4.2 Bebauung wurden zur Beschreibung der differenzierten architektonischen Ausgestaltungen der einzelnen Straßenabschnitte und Gebäude weitere Beispiele ergänzt.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 15. März 2018) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat dem vorgelegten Entwurf des 9. Ortsgesetzes einschließlich Begründung am 23. August 2018 zugestimmt.

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf des 9. Ortsgesetzes zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahnlinie Bremen–Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee mit der Bitte, dieses 9. Ortsgesetz zu beschließen.

9. Ortsgesetz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahn Bremen–Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I Seite 2193) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Gebiet

Dieses Ortsgesetz (Erhaltungssatzung) wird zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für die im Plan vom 15. März 2018 dargestellten Gebiete erlassen. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Inhalt der Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung nach § 1 hat zum Inhalt, dass in dem genannten Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt

1. der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen
sowie
2. die Errichtung baulicher Anlagen

der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde bedürfen (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 auch in Verbindung mit § 172 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch).

Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 173 Absatz 2 in Verbindung mit § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuches.

§ 3

Begründung und Plan

Diese Erhaltungssatzung mit Begründung sowie der Plan liegen beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zur Einsichtnahme aus.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung zum 9. Ortsgesetz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahnlinie Bremen–Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee (Bearbeitungsstand: 15. März 2018)

1. Wirkung der Erhaltungssatzung

Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung als Ortsgesetz wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche und gestalterische Eigenart des oben genannten Gebietes zu bewahren.

Für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung von baulichen Anlagen wird ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt eingeführt.

Das Prüfungsergebnis hängt im Wesentlichen von den in § 172 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten Voraussetzungen ab. Danach darf eine Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage dann versagt werden, wenn diese allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde nach § 173 Absatz 2 BauGB die Übernahme verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten.

Im Falle einer Neuerrichtung darf die Genehmigung versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte Bebauung beeinträchtigt wird.

Die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes steht im Vordergrund.

Diese Erhaltungssatzung ist nach § 174 Absatz 1 BauGB nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nummer 3 des Baugesetzbuches bezeichneten Grundstücke.

Hierzu zählen Grundstücke von einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes sowie Grundstücke von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge.

Ebenso ist die Erhaltungssatzung nicht auf die in § 26 Nummer 3 BauGB bezeichneten Grundstücke anzuwenden. Dies sind Grundstücke auf denen Vorhaben (das heißt bauliche Anlagen) errichtet werden sollen, für die ein in § 38 BauGB genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist (Grundstücke für privilegierte Fachplanungen wie zum Beispiel von Fernstraßen, Abfallbeseitigungsanlagen, Wasserstraßen und -haltung).

2. Abgrenzung des Erhaltungsgebietes

Die Lage des Erhaltungsgebietes befindet sich zwischen Schwachhauser Heerstraße, Eisenbahnstrecke Bremen–Osnabrück, Colmarer Straße und Kurfürstenallee.

Das durch die oben genannten Straßen begrenzte Gebiet liegt im Ortsteil Gete im Stadtteil Schwachhausen.

Das Erhaltungsgebiet wird im Wesentlichen durch die nachfolgend aufgeführten Straßen und Straßenabschnitte begrenzt, wobei im Einzelnen der zeichnerische Plan maßgeblich ist.

- In nordwestlicher Richtung:
 - Durch die Graf-Moltke-Straße bis zu den Hausnummern 61 und 68.
 - Durch die südliche Straßenseite der Lothringer Straße, Hausnummern 1 bis 49.
 - Durch die Straßburger Straße bis zu den Hausnummern 5 und 12.
- In südlicher Richtung:
 - Durch die Bebauung der Uhlandstraße, Hausnummern 1 bis 35.
 - Durch die Bebauung der Graf-Moltke-Straße bis zum Bahndamm (Eisenbahn Bremen–Osnabrück).
 - Durch die Bebauung der Elsasser Straße, Hausnummern 1 bis 71.
- In nordöstlicher Richtung:
 - Durch die Bebauung der östlichen Seite Straßburger Straße, Hausnummern 12 bis 70 b.
 - Durch die Bebauung der Geisbergstraße, Hausnummern 2a bis 24.
 - Durch die Bebauung der Colmarer Straße, Hausnummern 2 bis 22.
 - Durch die Fläche des Kastanienplatzes.
- In westlicher Richtung:
 - Durch die Bebauung der Gebäude der Uhlandstraße, Hausnummern 1 und 57.
 - Durch die Bebauung der Gebäude der Schwachhauser Heerstraße, Hausnummern 23 bis 37

3. Historische Entwicklung

Mit der Bebauung des Erhaltungsgebietes wurde im südlichen Teil der Uhlandstraße und der Schwachhauser Heerstraße um 1870 begonnen. In größeren zeitlichen Abständen setzte sich die bauliche Entwicklung des Gebietes ab 1891 in der Graf-Moltke-Straße und der Elsasser Straße fort. Bis ins Jahr 1900 wurde der Großteil des Areals zwischen Elsasser-, Lothringer- und Hagenauer Straße bebaut. Nach 1920 begann die Erschließung der Geisbergstraße und der Colmarer Straße. Bis 1927 war die bis heute prägende Bebauung des Gebietes weitgehend abgeschlossen.

4. Städtebau und Bebauung

4.1 Städtebau

Innerhalb seiner Abgrenzung weist das Gebiet einen prägnanten städtebaulichen Grundriss auf. Die Bebauung innerhalb des abgegrenzten Gebietes ist gekennzeichnet durch eine geschlossene Anordnung von Gebäuden des Typus „Bremer-Haus“, welche straßenbegleitende Blockränder mit vorgelagerten Vorgärten ausbilden.

Das Quartier ist geprägt durch die spitzwinklig verlaufenden Achsen der Schwachhauser Heerstraße und der Eisenbahnlinie. Während die Lothringer-, Elsasser- und Uhlandstraße jeweils parallel zu einer der Hauptachsen verlaufen, verbinden die Graf-Moltke-, Hagenauer- und Straßburger Straße in Bogen die beiden Hauptachsen. Diese drei Straßen verlaufen wiederum parallel zueinander. Es bilden sich durch dieses Straßennetzwerk sehr unterschiedlich geformte Stadtblöcke. Die Straßburger und Colmarer Straße bilden am Übergang zur Elsasser Straße den Kastanienplatz als rechteckige baumbestandene Freifläche aus. Mit seiner Funktion als Quartiersplatz kommt dem Kastanienplatz für das Gebiet eine besondere Bedeutung zu.

4.2 Bebauung

Die Architektur des Areals bildet Stilelemente des Historismus und der Reformarchitektur ab. Hierbei weisen die einzelnen Straßenzüge und Abschnitte jeweils eigene architektonische Gestaltungselemente aus der Mitte des 19. bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts und markante Eigenarten auf. Oftmals wurden ganze Straßenzüge oder größere Ensembleabschnitte von einem „Bauträger“ mit direkten architektonischen Bezügen der Gebäude untereinander erbaut.

Beispielhaft für die differenzierte architektonische Ausgestaltung der einzelnen Straßenabschnitte und Gebäude im gesamten Erhaltungsgebiet wird die Bebauung der folgenden Straßenräume allgemein charakterisiert.

Schwachhauser Heerstraße:

Der im Erhaltungsgebiet liegende Teil der Schwachhauser Heerstraße wird von der vorstädtischen Bebauung um 1870 geprägt, zeichnet sich durch spätklassizistische Villenarchitektur aus und hebt sich vom sonstigen Erhaltungsgebiet ab. Die repräsentativen Gebäude mit Putzfassaden richten sich zum großzügigen Straßenzug der „Chaussee“ nach Schwachhausen, nun Schwachhauser Heerstraße, aus. Während die Sockelbereiche der Fassaden durch Rustizierungen strukturiert werden, sind die weiteren Geschosse durch Gesimse und Friesbänder in spätklassizistischer Erscheinung gegliedert.

Uhlandstraße:

Die Bebauung der Uhlandstraße unterteilt sich in ihrer architektonischen Gestaltung zwischen der südlichen Straßenseite, die um 1870/1871 im spätklassizistischen Stil errichtet wurde und der nördlichen Straßenseite, die zwischen 1890 und 1900 in späthistoristischem Stil erbaut wurde. Auf der südlichen Straßenseite steht vor allem die Einheitlichkeit der Bebauung im Vordergrund während die Bebauung der nördlichen Straßenseite die Individualität des Einzelgebäudes unterstreicht.

Nördliche Straßenseite:

Die nördliche Straßenseite stellt sich durch Stilelemente der englischen Gotik und des Neobarock dar. Hierbei wechselt das Fassadenmaterial der Bebauung zwischen Ziegel- und Putzanteilen. Die Gebäude zeichnen sich durch die ornamentreiche Ausgestaltung ihrer Erker und Balkone aus. Fenster und Türen werden durch Bögen oder Friesbänder eingefasst.

Südliche Straßenseite:

Die Gebäude wurden als einheitlicher Straßenzug errichtet und mit einer geplanten symmetrischen Fassade mit den Häusern 20 und 21 als Spiegelachse erbaut.

Die Fassaden der „Bremer-Häuser“ zeichnen sich durch eine spätklassizistische Gestaltung aus. Die in zwei bis drei Achsen gegliederten Häuser weisen neben dem durchgängigen Trauffries und den Fenstergesimsen auch charakteristische Wintergärten und Treppen zum Souterrain auf.

Elsasser Straße:

Die Elsasser Straße als Verlängerung der Uhlandstraße wurde um die Wende zum 20. Jahrhundert bebaut und ist baumbestanden. Im Vordergrund der Bebauung steht die Einheitlichkeit des Straßenbildes, die unter anderem durch eine homogene Bebauung mit zwei bis drei Geschossen und einer durchgängigen Gliederung in zwei bis drei Achsen erreicht wird. Die Fassadengestaltung entstammt dem späten Historismus mit Stilelementen des Barock und der Renaissance. Ausgeprägte Stuckornamente zeichnen sich über Türen, Fenstern und Erkern auf den Ziegelwänden ab.

Graf-Moltke-Straße:

Die Graf-Moltke-Straße entstand als repräsentative Verbindungsstraße zwischen der Schwachhauser Heerstraße und der Bismarckstraße und stellt sich durch ihre großzügige Breite ohne Baumbestand dar.

Die Bebauung der Graf-Moltke-Straße zeichnet sich in diesem Bereich, insbesondere für die Typologie des „Bremer-Hauses“ durch eine große Gebäudehöhe und -breite aus. Insbesondere auf der nordöstlichen Straßenseite wurden die Fassaden im Stile des Historismus in Anlehnung an Barock- und Rokoko-Motive und unter Verwendung von Jugendstilornamenten gestaltet. Hierbei finden unter anderem reichverzierte Flächenornamente, Gesimse mit ausgeprägtem Dekor und Halbsäulen Verwendung. Die Gebäude wurden so errichtet, dass sie eine zusammenhängende Fassade im Stile eines klassizistischen Palais ausbilden.

Lothringer Straße:

Die Bebauung der Lothringer Straße auf der südlichen Straßenseite weist eine Vielfalt von Baustilen auf, die unter anderem Elemente des Jugend- und des Reformstils umfasst. Hierbei sind großzügige Erker- und Giebelformen ebenso wie repräsentative Außentreppen zum Souterraingeschoss prägnant. Die Straße weist beidseitigen Baumbestand auf.

Hagenauer Straße:

Die bauliche Entwicklung der Hagenauer Straße erfolgte bis 1900. Das enge Straßenprofil stellt sich ohne Bäume dar. Die Gebäude beider Straßenseiten spiegeln den Stil der Neorenaissance wider. Bei der Fassadengestaltung wird auf Wechsel von Putz- und Ziegelmaterialien zur Akzentuierung und Gliederung zurückgegriffen, welche insbesondere bei der Ausgestaltung der Ziergiebel eingesetzt wurde.

Auf der östlichen Straßenseite befindet sich das denkmalgeschützte Ensemble der Hagenauer Straße Nummern 5 bis 12. Teil des Ensembles sind die Kulturdenkmale Haus Nummern 9 und 11 von 1909, die dem Reformstil zugeordnet werden und mit ihren reinen Ziegelfassaden eine Ausnahme im Straßenbild darstellen.

Straßburger Straße:

Die Gebäude beider Straßenseiten der Straßburger Straße bilden sich als historische Folge des ersten Weltkrieges und der Weltwirtschaftskrise von 1929 mit reduzierteren Schmuckelementen im Reformstil ab. Hierbei geben die Putzfassaden und die unterschiedlich ausgeformten Giebelausprägungen ein wiederkehrendes Motiv und eine Rhythmisierung im Straßenbild wieder.

Geisbergstraße:

Die Geisbergstraße wurde ab 1920 bebaut. Die Gebäude stellen sich in der Typologie des „Bremer Hauses“ mit seinen prägenden Gestaltungselementen dar. Sie sind vorwiegend dreiachsig gegliedert und weisen ein Sockelgeschoss mit vorgelagerter Treppe auf, welche zumeist asymmetrisch auf einer Gebäudeseite angeordnet ist. Die Putzfassaden wurden vorwiegend mit Verzicht auf Ornamente ausgebildet und sind durch vertikal ausgerichtete Fenster und hervortretende Erker gegliedert.

Colmarer Straße:

Der südwestliche Abschnitt der Colmarer Straße wurde wie die Geisbergstraße ab 1920 bebaut und bildet zusammen mit der Straßburger Straße und der Geisbergstraße einen Block. Die Bebauung weist die benannten Elemente der „Bremer Haus“-Typologie auf.

4.3 Städtebauliche Eigenart und prägende Gestaltmerkmale

Die strukturelle Ordnung und der Zusammenhang der Bebauung ergeben sich zusammenfassend aus den wiederkehrenden städtebaulichen Gliederungen und der architektonischen Gestaltung, mit folgenden Elementen:

- Kleinteilige Reihenhausbebauung mit Orientierung der Schmalseite zur Erschließung.
- Zur Straßenseite hin halbhohes, zum Garten volle Sockelgeschosse (Souterrain) mit den vorgelagerten breiten Treppen zum Eingang im Hochparterre.
- Hochparterre-Geschosse mit betonten Eingangsbereichen, die asymmetrisch zu einer Gebäudeseite angelegt sind.
- Den innerhalb eines Straßenzuges konstanten Geschosshöhen.
- Geneigten Dächern, mit untergeordneten Dachaufbauten ohne Einschnitte in den Dachflächen, die hinter das Traufgesims zurücktreten.
- Überwiegend begrünten Vorbereichen, die auf Gehwegniveau der Wohnbebauung vorgelagert und zumeist mit Stabzäunen eingefriedet sind.
- Den zum öffentlichen Raum orientierten Wintergärten im Hochparterre oder Erker.
- Fensterreihen, die sowohl horizontal wie vertikal gliedernde Funktionen besitzen.
- Vertikal ausgerichtete Fenster- und Türformate.
- Gegliederte Putz- und Mauerwerkfassaden mit Schmuckelementen des dem Straßenzug entsprechenden Erbauungsjahrs.

5. Zusammenfassung

Das Gebiet im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zeichnet sich durch die Ablesbarkeit der Weiterentwicklung des klassizistisch strukturierten „Bremer-Hauses“ von der Mitte des 19. Jahrhunderts bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts aus. Hierbei treten die für das Gebiet prägenden Bebauungsstrukturen und die stadträumlichen Qualitäten nicht nur vereinzelt auf, sondern formulieren die benannten Straßenzüge zu einem Ensemble aus. Dieses geschlossene Gesamtbild, dem sich die einzelnen Häuser unterordnen und das mit wenigen Ausnahmen fast lückenlos erscheint, verleiht dem Ortsbild eine außergewöhnliche Prägung und begründet die erhaltenswerte Bedeutung des Gebietes.