

Mitteilung des Senats vom 22. April 2025

Vom runden Tisch zur endlosen Runde: Was passiert eigentlich mit „Ölhafen e. V.“ am Hagenweg?

Die Fraktion der CDU hat unter Drucksache 21/481 S eine Kleine Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Kleine Anfrage wie folgt:

1. Auf Grundlage welcher wie gearteten Genehmigung beziehungsweise behördlichen Nutzungserlaubnis okkupieren die Nutzer des Wagenplatzes – der selbstbetitelt „Ölhafen e. V.“ – nunmehr seit 2018 das von ihnen beanspruchte Areal am Hagenweg?
 - a) Wann wurde diese Genehmigung beziehungsweise behördliche Nutzungserlaubnis von welcher Stelle ausgesprochen?
 - b) Inwiefern hat sich die Art der Genehmigung beziehungsweise behördlichen Nutzungserlaubnis zwischenzeitlich geändert, und falls ja, in welcher Art und Weise?
 - c) Welchen Geltungszeitraum hat die aktuelle Genehmigung beziehungsweise behördliche Nutzungserlaubnis?

Die Frage 1 a) bis c) werden gemeinsam beantwortet:

Es besteht bisher keine Genehmigung oder behördliche Nutzungserlaubnis für den Wagenplatz am Hagenweg. Die Flächeninanspruchnahme durch den Ölhafen e. V. wird seitens der Stadtgemeinde Bremen als Eigentümerin privatrechtlich geduldet. Der derzeitige Übergangszustand wird durch flankierende Auflagen zur Gefahrenabwehr überwacht.

2. In welcher konkreten Höhe (Summe in Euro) werden im Zusammenhang mit der Nutzung des besagten Areals nach Kenntnis des Senats regelmäßig jeweils Kosten von behördlicher Seite beziehungsweise dem zuständigen Versorgungsunternehmen geltend gemacht für

- a) allgemeine Pacht,
- b) Strom,
- c) Abfallentsorgung,
- d) Wasser,
- e) Abwasser?

Die Fragen 2 a) bis e) werden zusammen beantwortet.

Da für die Fläche bisher kein Pachtvertrag geschlossen wurde, wurde keine Pacht erhoben. Kosten für Strom, Wasserversorgung und Abfallentsorgung sowie die Entsorgung einer Miettoilette werden von den auf der Fläche ständig wohnenden Privatpersonen übernommen.

- 3. Wie haben sich die in Frage 2. thematisierten Entgelte angesichts allgemein steigender Kosten in den zurückliegenden fünf Jahren jeweils was die Höhe anbelangt entwickelt?
- 4. Welcher Zahlungsrhythmus ist für jede der in Frage 2. thematisierten Entgelte vereinbart?

Die Fragen 3 und 4 werden zusammen beantwortet.

Zu den durch Privatpersonen übernommenen Kosten kann keine Auskunft über ihre Entwicklung gemacht werden. Seitens der Grundstückseigentümerin wurden keine Entgelte erhoben. Auf die Antwort zu Frage 2 wird verwiesen.

- 5. Wer fungiert im Zusammenhang mit den in Frage 2. skizzierten allgemeinen Bewirtschaftungs- und Betriebskosten in rechtlicher Hinsicht als
 - a) Leistungsempfänger;
 - b) Rechnungsempfänger?

Die Fragen 5 a) und b) werden zusammen beantwortet.

Bewirtschaftungs- und Betriebskosten fallen für die Stadtgemeinde Bremen bis auf ein geringfügiges Verwalterhonorar an Immobilien Bremen nicht an, der Ölhafen e. V. beziehungsweise die auf dem Areal sich ständig aufhaltenden Personen tragen die anfallenden Kosten für die Ver- und Entsorgung des Areals.

- 6. Zu welchem Datum fanden in den zurückliegenden fünf Jahren jeweils offizielle Begehungen des Wagenplatzes am Hagenweg statt, und welche behördlichen Stellen waren hierbei jeweils beteiligt?

- a) Inwiefern wurden hierbei etwaige Mängel, Missstände sowie die tatsächliche Nichterfüllung behördlicher Auflagen festgestellt und entsprechend dokumentiert?

Begehungen der Verwaltung fanden statt am:

- 4. September 2019 (Bauaufsicht, Polizei, Statik)
- 30. Oktober 2019 (Bauaufsicht, Polizei, Statik)
- 25. Oktober 2020 (hanseWasser, Stadtentwicklung, Gewässerschutz)
- 25. März 2024 (Bauaufsicht, Stadtentwicklung)
- 21. Februar 2025 (Feuerwehr)
- 7. April 2025 (Bauaufsicht, Schornsteinfeger)

Bei den ersten drei Ortsbesichtigungen wurden unzulässige bauliche Anlagen (Bühne, Cafe, Schuppen etc.), unzulässige Veranstaltungen sowie Mängel in Hinsicht auf Brandschutz und Entsorgung (Abwasser/Müll) festgestellt. Die dabei festgestellten Mängel wurden zwischenzeitlich behoben. Die folgenden Ortsbesichtigungen beschränkten sich dann auf die zusätzlich gestellten Anforderungen und Nachweise. Bei dem letzten Ortstermin wurden erstmalig die Heizungsanlagen in den Wagen überprüft. Diese weisen erhebliche Mängel auf, die kurzfristig behoben werden müssen.

- b) Falls ja, um welche handelte es sich hierbei zu welchem Datum, und welche Konsequenzen erwachsen hieraus für die Nutzer des Wagenplatzes am Hagenweg?

Im August 2019 erging ein Bauverbot, im September 2019 ein Nutzungsverbot für das Grundstück als Versammlungsstätte (für Veranstaltungen), im Dezember 2019 ein Beseitigungsgebot für alle festinstallierten baulichen Anlagen. Die Bescheide wurden jeweils allen der Bauaufsicht bekannten Nutzer:innen erteilt. Der Verein hat die Verbote und das Gebot befolgt. Hinsichtlich der letzten Feststellungen zu den Heizungsanlagen wird ein weiterer Bescheid folgen.

7. Wann und durch welche behördliche Stelle wurde nach Kenntnis des Senats entschieden, dass für das Areal am Hagenweg speziell an die Wagenplatznutzung angepasste Kriterien zur Gefahrenabwehr zur Anwendung kommen?

Vor Durchführung eines ordentlichen Baugenehmigungsverfahrens sollten für die Übergangszeit Gefahren durch die Nutzung des Platzes

ausgeschlossen sein. Da es speziell für die Wagenplatznutzung keine bauordnungsrechtlichen Vorgaben gibt, wurden durch die Bauaufsicht in Abstimmung mit der Feuerwehr hilfsweise Mindestkriterien festgelegt, um die größten Sicherheitsmängel (Brandschutz, Ver- und Entsorgung) zu beheben.

- a) In welcher Gestalt unterscheiden sich diese Kriterien zum Beispiel von denen, die für die Nutzung von Kleingärten regelmäßig zur Anwendung kommen, etwa bei der Frage der Übernachtung?

Die Mindestkriterien dienen lediglich dazu, für einen Übergangszustand Gefahren einzudämmen und sind unabhängig von der Genehmigungsfähigkeit der Gesamtanlage. Die Prüfung der materiellen Genehmigungsfähigkeit bleibt allein dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei den Kriterien für die Nutzung von Kleingärten um die in der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) und dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) sowie verwaltungsintern per Dienstanweisung (Nummer 422, bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben und bauaufsichtliches Einschreiten in Dauerkleingärten sowie Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes) festgelegten Regelungen. Der Außenbereich ist besonders geschützt und grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Für die im Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzten Flächen ist somit nur eine kleingärtnerische Nutzung erlaubt und kein Wohnen.

- b) Inwiefern wurden skizzierte Kriterien einzig angepasst, um den fortwährenden Verzicht auf ein bauaufsichtliches Einschreiten zu begründen?

Der bisherige Verzicht auf weitergehende förmliche bauaufsichtliche Schritte begründet sich durch die am runden Tisch erklärte Legalisierungsabsicht, die von allen Beteiligten mitgetragen wurde. Ein wesentliches baurechtliches Instrument dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, der maßgeblich regelt, welche Nutzung zukünftig auf der Fläche zulässig ist. Vor diesem Hintergrund beschränkt sich das bauaufsichtliche Einschreiten derzeit auf die Einhaltung grundlegender Sicherheitsanforderungen. Siehe hierzu auch Antwort zu Frage 14.

8. Wie viele ständige Nutzer befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand des Senats auf dem Wagenplatz am Hagenweg (Stichtag 1. März 2025)?

- a) Inwiefern sind alle diese ständigen Nutzer des Wagenplatzes am Hagenweg der Bauaufsichtsbehörde beziehungsweise der zuständigen Meldebehörde namentlich bekannt?

- b) Inwiefern sind unter anderem hierdurch die Vorgaben des Bundesmeldegesetzes (BMG), besonders was Abschnitt 3 „Allgemeine Meldepflichten“ anbelangt, durch die ständigen Nutzer des Wagenplatzes am Hagenweg nach Kenntnis des Senats erfüllt?
- c) Mit welchem Datum wurden diese Auflagen gegenüber der Nutzergruppe des Wagenplatzes am Hagenweg geltend gemacht?
- d) Inwiefern wurden diese Auflagen zwischenzeitlich erfüllt?
- e) Falls nein, welche Auflagen sind bisher nicht erfüllt?
- f) Inwiefern hatte der Umstand der Nichterfüllung ein wie geartetes behördliches Einschreiten beziehungsweise eine Sanktionierung zur Folge?

Die Fragen 8 a) bis f) werden zusammen beantwortet.

Nach aktuellem Kenntnisstand der Bauaufsicht befinden sich derzeit (Stand März 2025) zehn namentlich bekannte Nutzer:innen auf der Fläche am Hagenweg. Eine Meldung nach dem Bundesmeldegesetz ist noch nicht möglich, da ein regulärer Pachtvertrag nicht vorliegt und wegen der derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzung der Fläche als Grünfläche bisher keine förmliche Hausnummernfestsetzung vorgenommen werden konnte.

- 9. Welche konkreten Auflagen wurden der Nutzergruppe des Wagenplatzes am Hagenweg gemacht, was die Anzahl der auf dem Gelände abgestellten (mobilen) Fahrzeuge/Bauwagen anbelangt?
 - a) Mit welchem Datum wurden diese Auflagen gegenüber der Nutzergruppe des Wagenplatzes am Hagenweg geltend gemacht?
 - b) Inwiefern wurde diese Auflage zwischenzeitlich erfüllt?
 - c) Falls nein, welche Auflagen sind bisher nicht erfüllt?
 - d) Inwiefern hatte der Umstand der Nichterfüllung ein wie geartetes behördliches Einschreiten beziehungsweise eine Sanktionierung zur Folge?

Die Fragen 9 a) bis d) werden zusammen beantwortet.

Die Anzahl der auf dem Gelände abgestellten Fahrzeuge/Bauwagen wurde auf maximal 20 sowie fünf Stellplätze für Besucher:innen begrenzt. In Hinsicht auf die Gesamtanzahl von Wagen und Stellplätzen ist die Vorgabe erfüllt. Die Mindestkriterien wurden am 15. Dezember 2022 über die Stadtentwicklung und die von dort beauftragte ZwischenZeitZentrale gegenüber dem Ölhafen e. V. geltend gemacht.

Im März 2023 fand dazu ein gemeinsames Gespräch mit Mitgliedern des Vereins und der Bauordnung statt. Der Verein hat am 17. April 2024 ein Konzept zum Nachweis der Erfüllung der Mindestkriterien eingereicht. Im November 2024 wurde ein Gespräch mit Mitgliedern des Vereins zur Vervollständigung der Unterlagen geführt, woraufhin am 15. Januar 2025 sowie am 27. Februar 2025 noch fehlende Unterlagen beziehungsweise Angaben vom Verein ergänzt wurden.

10. Inwiefern ist eine Hausnummernfestsetzung für die regelmäßig auf dem Gelände abgestellten (mobilen) Fahrzeuge/Bauwagen zwischenzeitlich erfolgt?
- a) Mit welchem Datum wurden diese Auflagen gegenüber der Nutzergruppe des Wagenplatzes am Hagenweg geltend gemacht?
 - b) Inwiefern wurden diese Auflage zwischenzeitlich erfüllt?
 - c) Falls nein, welche Auflagen sind bisher nicht erfüllt?
 - d) Inwiefern hatte der Umstand der Nichterfüllung ein wie geartetes behördliches Einschreiten beziehungsweise eine Sanktionierung zur Folge?

Die Fragen 10 a) bis d) werden zusammen beantwortet.

Die Hausnummernfestsetzung ist Teil der Mindestkriterien, die Ende 2022 übersandt wurden. Die Beantragung mit einem Lageplan ist durch den Verein erfolgt. Eine Festsetzung konnte bisher nicht erfolgen, da die Fläche derzeit planungsrechtlich als Grünfläche festgesetzt ist (siehe auch Antwort zu Frage 8).

11. Welche konkreten Auflagen wurden der Nutzergruppe des Wagenplatzes am Hagenweg im Zusammenhang mit der Kontrolle von Abgasanlagen, Feuerstätten und Rauchableitungen gemacht?
- a) Mit welchem Datum wurden diese Auflagen gegenüber der Nutzergruppe des Wagenplatzes am Hagenweg geltend gemacht?
 - b) Inwiefern wurden diese Auflagen zwischenzeitlich erfüllt?
 - c) Falls nein, welche Auflagen sind bisher nicht erfüllt?
 - d) Inwiefern hatte der Umstand der Nichterfüllung ein wie geartetes behördliches Einschreiten beziehungsweise eine Sanktionierung zur Folge?

Die Fragen 11 a) bis d) werden zusammen beantwortet.

Der Ölhafen e. V. hat selbständig eine ordnungsgemäße Beheizung der Fahrzeuge/Bauwagen sicherzustellen. Diese Forderung gehört zu der

Liste der Mindestkriterien, die Ende 2022 übersandt wurde. Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass die Beheizung der Wagen mittels Gasheizungen und Holzöfen erfolgt. Der Ölhafen e. V. konnte dazu bisher keine ausreichenden Nachweise vorlegen. Daher wurde Mitte Februar 2025 ein Anhörungsschreiben versandt. Eine Überprüfung in diesem Rahmen hat am 7. April 2025 vor Ort durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger stattgefunden, der die in seiner Zuständigkeit liegenden Heizungsanlagen in Augenschein genommen hat. Es wurden erhebliche Mängel festgestellt, die kurzfristig behoben werden müssen. Für die mobilen Gasheizungen ist weiterhin der Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen durch den Ölhafen e. V. vorzulegen.

12. Welche Auflagen wurden der Nutzergruppe des Wagenplatzes am Hagenweg darüber hinaus gemacht, was die Einhaltung von Brandschutz anbelangt?
- a) Mit welchem Datum wurden diese Auflagen gegenüber der Nutzergruppe des Wagenplatzes am Hagenweg geltend gemacht?
 - b) Inwiefern wurde diese Auflage zwischenzeitlich erfüllt?
 - c) Falls nein, welche Auflagen sind bisher nicht erfüllt?
 - d) Inwiefern hatte der Umstand der Nichterfüllung ein wie geartetes behördliches Einschreiten beziehungsweise eine Sanktionierung zur Folge?

Die Fragen 12 a) bis d) werden zusammen beantwortet.

Zu den Brandschutzauflagen gehören die Sicherstellung der Erschließung, der Befahrbarkeit der Flächen für die Feuerwehr, die Löschwasserversorgung, die Abstände der Wagen zur Verhinderung einer Brandübertragung, das Vorhalten von Feuerlöschern, die ordnungsgemäße Lagerung von Flüssiggas, Erstellen einer Brandschutzordnung. Diese Auflagen sind grundsätzlich erfüllt und wurden im Ortstermin mit der Feuerwehr besprochen. Nachkontrollen dazu finden statt.

13. Welche weiteren Mindestkriterien zur Gefahrenabwehr wurde der Nutzergruppe des Wagenplatzes am Hagenweg von der zuständigen behördlichen Stelle auferlegt?
- a) Zu welchem Datum wurden diese Mindestkriterien zur Gefahrenabwehr der Nutzergruppe des Wagenplatzes mitgeteilt?
 - b) Inwiefern wurden diese Auflagen zwischenzeitlich erfüllt?
 - c) Falls nein, welche Auflagen sind bisher nicht erfüllt?

- d) Inwiefern hatte der Umstand der Nichterfüllung ein wie geartetes behördliches Einschreiten beziehungsweise eine Sanktionierung zur Folge?

Bestandteil der Mindestkriterien zur Gefahrenabwehr ist auch der Nachweis einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung. Hierzu hat der Ölhafen e. V. folgende Angaben mitgeteilt und durch Nachweis belegt:

- Strom wird über Fotovoltaikanlagen und zusätzlich über einen Stromgenerator (Benzin) bezogen.
- Es ist ein temporärer Wasseranschluss über einen Hydranten von wesenetz Bremen vorhanden (Standrohr mit Wasserzähler).
- Entsorgung erfolgt über eine mobile Miettoilette.
- Restmüll sowie Altpapier werden regelmäßig zur Blocklanddeponie gebracht Gelbe Säcke werden von der Stadtreinigung abgeholt. Kompostierbare Reste werden auf einem Komposthaufen und in Thermokompostern zu Dünger recycelt.

14. Was hat den Senat dazu bewogen, das Areal des Wagenplatzes am Hagenweg dem Vernehmen nach als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) deklarieren zu wollen?

In der Praxis gibt es sehr wenig Beispiele für die bauplanungsrechtliche Sicherung von Wagenplätzen. Die wenige einschlägige Rechtsprechung zu dieser Thematik kommt zu dem Schluss, dass die Errichtung eines Wagenplatzes in keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO genannten Baugebiete realisiert werden kann, da „diese Art des alternativen Wohnens bauplanungsrechtlich nicht vorgesehen ist.“ (vergleiche Oberverwaltungsgericht Berlin 1998 sowie 2003, Aktenzeichen 2 S 2.98 beziehungsweise 2 S 45.02). Gebiete, die sich wesentlich von den in den §§ 2 bis 10 BauNVO genannten Baugebieten unterscheiden, sind als „sonstige Sondergebiete“ festzusetzen.

- a) Welche Zweckbestimmung ist hierbei vom Senat im Detail vorgesehen?

Die genaue Zweckbestimmung steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest, sondern soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens definiert werden.

- b) Welche Art der Nutzung ist hierbei vom Senat im Detail vorgesehen?

Die genaue Abgrenzung der zulässigen Nutzungen steht ebenso wie die genaue Zweckbestimmung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest, sondern soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens definiert werden.

15. Welche überschlägigen Kosten entstehen der öffentlichen Hand im Zusammenhang mit der Anbahnung und eigentlichen Umsetzung des Bauplanungsverfahrens für das in Rede stehende Areal am Hagenweg (Bebauungsplan 2576)?

Die anfallenden Kosten für Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht belastbar ermittelt werden. Diese hängen maßgeblich davon ab, welche Gutachten für das weitere Bauleitplanverfahren notwendig werden und welche Maßnahmen beispielsweise im Bereich der Erschließung und des Immissionsschutzes zur Umsetzung kommen müssen. Diese Erkenntnisse können erst im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden gewonnen werden.

- a) Inwiefern sollen skizzierte Kosten in Form von Pacht beziehungsweise Entgelten zukünftig auf die Nutzer des Wagenplatzes umgelegt werden?
- b) Falls ja, in welcher Höhe sind ab wann Zahlungen durch die Nutzer des Wagenplatzes zu leisten?
- c) Falls nein, warum nicht?

Die Fragen 15 a) bis c) werden zusammen beantwortet. Die Kosten für Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes werden nicht auf spätere Flächenpächter:innen umgelegt, da diese Aufwendungen keine umlagefähigen Betriebskosten darstellen. Pachtzahlungen werden nach Abschluss des Pachtvertrages ab dem vereinbarten Pachtbeginn erhoben.

- d) Wann soll das Bauplanungsverfahrens für das in Rede stehende Areal am Hagenweg nach Willen des Senats final zu einem Abschluss gebracht werden?

Aufgrund der fehlenden Erfahrungswerte vergleichbarer Bauleitplanverfahren, der hiermit einhergehenden aufwendigen Grundlagenermittlung, den besonderen Standortanforderungen sowie den weitergehenden Kommunikationserfordernissen kann zum jetzigen Zeitpunkt keine verbindliche Aussage zur Dauer des Bauleitplanverfahrens getroffen werden.