

**Bericht der Verwaltung  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)**

**Erhaltungssatzungen in der Stadtgemeinde Bremen**

**Anlass des Berichtes**

Die Abgeordnete Claudia Bernhard (Fraktion DIE LINKE) hat im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zum 9. Ortsgesetz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart im Gete-Viertel um eine Auflistung der bestehenden Erhaltungssatzungen in der Stadtgemeinde Bremen gebeten.

**Hierzu gibt die Verwaltung folgenden Bericht ab:**

***1. Erhaltungsziele und Festlegung des Erhaltungsgebiets***

Die Stadt Bremen verfolgt mit dem Instrument der Erhaltungssatzung das Ziel, die besonderen städtebaulichen und gestalterischen Eigenarten und Qualitäten in einem Gebiet zu sichern und zu erhalten und somit die weitere gestalterische Entwicklung zu lenken. Mit der Erhaltungssatzung werden der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Erhaltungsbereich durch die Baugenehmigungsbehörde genehmigungspflichtig.

Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt. Die Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die förmliche Festlegung eines Erhaltungsgebiets erfolgt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB entweder in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Gemeindegenehmigung. Sofern die Festlegung der Erhaltungsziele in einem Bebauungsplan erfolgt, stellen diese eine Festsetzung des Bebauungsplans dar. Durch die Festsetzung von Erhaltungsbereichen im Bebauungsplan werden einzelne Gebäude oder (Teil-) Gebiete des Plangebiets, die auf Grund ihrer städtebaulichen und geschichtlichen Bedeutung und in ihrer städtebaulichen Charakteristik erhaltenswert sind, geschützt (z.B. Bebauungsplan 2344 - Flächenanspruch des Bremer Freimarkts unter Beibehaltung der vorhandenen Gebäude des ehemaligen Schlachthofs an der

Findorffstraße und Theodor-Heuss-Allee, Bebauungsplan 2436 – Osterholzer Dorf mit dem Erhaltungsschutz für den historischen Gebäudebestand der bäuerlichen Hofstellen).

Bei dem Erlass einer sonstigen Satzung findet das für die Bauleitplanung vorgeschriebene förmliche Verfahren nach den §§ 3ff BauGB keine Anwendung.

In der Stadt Bremen werden Erhaltungsbereiche grundsätzlich durch eine sonstige Satzung (Erhaltungssatzung) als Ortsgesetz beschlossen. Die Ortsgesetze beinhalten neben Erhaltungssatzungen auch Gestaltungssatzungen. Insgesamt gibt es fünf beschlossene und wirksame Erhaltungsgebiete in der Stadt Bremen. Eine weitere Erhaltungssatzung befindet sich aktuell im Verfahren. Der beigefügte Übersichtsplan stellt die Erhaltungsgebiete im Lageplan dar. Das 1. Ortsgesetz (1.OG) formuliert den Erhalt der baulichen Anlagen Herderstr.100 - 106, sowie der Roonstraße 1 - 4. Mit dem 6. Ortsgesetz (6.OG) wird die geschlossene, homogene Bebauung entlang des Walls und die charakteristische Bebauung entlang der Schlachte mit ihren historischen Giebelhäusern zum Fluss gesichert. Die Erhaltungsgebiete im Fesenfeld, Bürgerparkviertel und Barkhof (4.OG, 5.OG, 7.OG) bezeichnen Gebiete, deren Ortsbild außergewöhnlich geprägt ist durch den Stadtgrundrisses und die Bebauung mit ihren spezifischen Bremer Häusern. Das 9. Ortsgesetz mit einem Erhaltungsbereich in der Gete befindet sich aktuell im Verfahren.

## **2. Vorkaufsrecht, Enteignung**

Der Stadt Bremen steht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gem. § 24 Abs. 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.

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.

## **3. Übernahmeanspruch**

Finanzielle Auswirkungen können entstehen, wenn eine Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung, zur Nutzungsänderung oder zur Errichtung baulicher Anlagen aus den in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Gründen endgültig versagt wird. Gemäß § 173 Abs. 2 BauGB kann der Eigentümer in diesem Falle 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. Für den Nachweis einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit gibt es einen detaillierten Kriterienkatalog in Anlehnung an das Denkmalschutzrecht.

Die Einzelheiten und die Entschädigung im Übernahmefall ergeben sich aus den §§ 43 und 44 BauGB.

**Beschlussvorschlag:**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Anlage

Karte aller im Stadtgebiet Bremen erlassenen Erhaltungssatzungen

