

**Freie Hansestadt Bremen  
Ortsamt Horn-Lehe**

**PROTOKOLL**  
der öffentlichen Ausschusssitzung Bau und Denkmalschutz

DATUM	BEGINN	ENDE	SITZUNGSORT
23. März 2017	18.00 Uhr	19.00 Uhr	Diele des Orsamtes

**TEILNEHMER\_INNEN**

**ORTSAMT** : OAL Inga Köstner, Vorsitz + Protokoll

**BEIRAT/AUSSCHÜSSE** : Birgit Bäuerlein, Markus Bersebach, Ulf-Brün Drechsel,  
Dr. Birte Eckardt, Dieter Mazur, Florian Jähnel

**GÄSTE** : - Torsten Kaal (SUBV)  
- Dennis Lakemann (SUBV)  
- Catharina Hanke (Beirat)  
- Dirk Eichner (Beirat)  
- Karin Garde (sachkundige Bürgerin)

**TAGESORDNUNG:**

1. Beschluss der Tagesordnung
2. Erörterung des Themas „Erhaltungssatzung“ nach § 172 Baugesetzbuch
  - insbesondere Erhalt städtebaulicher Eigenarten und/oder der Gestalt von Siedlungen
3. Antrag Bündnis 90/Die Grünen
  - Der Beirat fordert den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr auf,
    1. für die „Rote Siedlung“ an der Lilienthaler Heerstraße Nr. 238 - 356 sowie
    2. für die „Siedlung Erdsegen“ an der Straße Im Deichkamp, einschließlich der zur Siedlung gehörigen Bauten an der Vorstraße und am Vorkampsweg,eine Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch aufzustellen, mit dem Ziel die Baustrukturen dieser Siedlungen zu erhalten.
4. Mitteilungen der Ausschussvorsitzenden
5. Berichte des Amtes
6. Verschiedenes

Die Ausschussmitglieder wurden per E-Mail vom 16.03.2017 zur Sitzung eingeladen.

**Zu TOP 1: Beschluss der Tagesordnung**

Die Vorsitzende begrüßt die Ausschussmitglieder, die Referenten zu TOP 2 und 3 sowie einige Anwohner der Roten Siedlung und der Siedlung Erdsegen.

**Beschluss:** Die Tagesordnung wird ohne Änderungen oder Ergänzungen genehmigt.  
**(einstimmig)**

**Zu TOP 2: Erörterung des Themas „Erhaltungssatzung“ nach § 172 Baugesetzbuch**

Herr Kaal erörtert anhand einer Präsentation die rechtlichen Grundlagen.

Eine **Erhaltungssatzung** hat zum Inhalt, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt eines Gebietes der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde bedürfen. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 172 Absatz 3 und § 173 Absatz 2 des Baugesetzbuches.

In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Eine Erhaltungssatzung gilt dem Erhalt vorhandener Gebäude. Durch sie gibt es einen zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt, wonach Genehmigungsverfahren auch für Vorhaben nach § 61 Bremischer Landesbauordnung (BremLBO) erforderlich werden, die sonst verfahrensfrei wären. Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde nach § 173 Abs. 2 BauGB die Übernahme verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten.

#### Verfahren

- Beschluss zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung (Bekanntmachung)
- Beteiligung Öffentlichkeit / Behörden
- Satzungsbeschluss (Bekanntmachung)
- Die Satzung kann als selbstständige bauordnungsrechtliche Vorschrift erstellt oder in ein städtebauliches Planungsinstrument (Bebauungsplan) integriert werden.

Eine **Gestaltungssatzung** zielt auf besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern ab. Die Rechtsgrundlage findet sich im § 85 Bremische Landesbauordnung. Gestaltungssatzungen sind örtliche Bauvorschriften mit räumlich begrenztem Geltungsbereich. Im Gegensatz zur Erhaltungssatzung handelt es sich um ein aktives Instrument sowohl zur Bewahrung eines schutzwürdigen städtebaulichen Bereiches vor unerwünschten Veränderungen als auch zur vorgehenden gestalterischen Einflussnahme auf die Entwicklung. Gestaltungssatzungen sind örtliche Bauvorschriften mit räumlich begrenztem Geltungsbereich. Grenzen zeigen sich, wenn ein als schutzwürdig eingestuftes historisches Ensemble nicht aus harmonisch miteinander in Beziehung stehenden Elementen besteht.

#### Verfahren

- Beschluss zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung (Bekanntmachung)
- Beteiligung Öffentlichkeit / Behörden
- Satzungsbeschluss (Bekanntmachung)
- Die Satzung kann als selbstständige bauordnungsrechtliche Vorschrift erstellt oder in ein städtebauliches Planungsinstrument (Bebauungsplan) integriert werden.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.
---

### **Zu TOP 3: Antrag Bündnis 90/Die Grünen**

Der Beirat fordert den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr auf,

1. für die „Rote Siedlung“ an der Lilienthaler Heerstraße Nr. 238 - 356 sowie
2. für die „Siedlung Erdsegen“ an der Straße Im Deichkamp, einschließlich der zur Siedlung gehörigen Bauten an der Vorstraße und am Vorkampsweg, eine Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch aufzustellen, mit dem Ziel die Baustrukturen dieser Siedlungen zu erhalten.

Herr Mazur trägt den Antrag vor und erläutert die Zielstellung. Dabei bezieht er sich auf die Aussagen seines Vorredners und fasst die sich daraus ergebenden Möglichkeiten wie folgt zusammen: Das Ziel, die Baustrukturen in den beiden benannten Siedlungen zu erhalten ließe sich über das Aufstellen einer Erhaltungssatzung, einer Gestaltungssatzung oder die Änderung des Bebauungsplans erreichen.

Ausgangspunkt der Überlegungen für diesen Antrag sei der Abriss kleinerer Häuser zugunsten neuer Stadtvillen oder Mehrfamilienhäusern gewesen. Mit dem Antrag solle eine gewisse städtebauliche Eigenart, ein städtebauliches Ensemble erhalten werden. Die Siedlung Erdsegen sei beispielsweise in den 1926/1927er Jahren erbaut worden. Optisch sollten die Gestalt der Häuser, die Dachneigung, die roten Ziegel als auch die typischen

Fenster erhalten bleiben. Trotz Benennung der Alternativen sei er unsicher, welches das geeignetste Instrument für einen Beschluss wäre und bittet um einen Vorschlag aus dem Ressort.

Frau Bäuerlein fasst zusammen, dass Eigentümer mit allen Instrumenten Einschränkungen hinnehmen müssten. Insofern plädiere sie für eine sorgsame Abwägung. Sie wolle zudem wissen, an welcher Stelle möglicherweise Bürgerinnen und Bürger angehört werden müssten. Herr Kaal verweist noch einmal auf den vorgetragenen Verfahrensablauf, welcher den Ausschussmitgliedern aus der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen bekannt sein dürfte.

Herr Drechsel betont, dass Bremen kein architektonisches Museum sei, sondern eine wachsende und lebendige Stadt. Das Konzept der Nachverdichtung beinhalte, dass sich Quartiere änderten. Er sehe eine entsprechende Satzung als Hindernis für die Schaffung neuen Wohnraums. Das Argument einer höheren Arbeitsbelastung der Behörde bei der Überarbeitung von Bebauungsplänen sei für ihn nicht ersichtlich.

Herr Kaal erklärt, keine Empfehlung für einen Beschluss des Ausschusses geben zu können. Als Leiter des Referats 61 – Planung, Bauordnung Bezirk Ost – sei er diesbezüglich befangen. Die Verwaltung werde mit jedwedem Beschluss des Ausschusses umzugehen haben.

Für die Ausschussmitglieder sei entscheidend, dass sowohl die städtebauliche Eigenart der Gebiete erhalten bliebe, der administrative Aufwand überschaubar sei, die Eigentümer nicht zu stark belastet werden und der Wohnraum trotzdem noch bezahlbar wäre.

Herr Mazur schlägt aufgrund der hohen Zustimmung vor, die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Gestaltungssatzung für beide Siedlungen zu fordern.

Frau Dr. Eckardt schließt sich dem Vorschlag nicht an. Das Eigentum sei durch das Grundgesetz geschützt. Ihren Ausführungen zufolge dürften Eigentümer mit ihrem Eigentum machen, was sie wollten. Auf Nachfrage teilt sie mit, dass sie auch einen Prüfauftrag ablehnen werde.

**Beschluss:** Der Fachausschuss Bau und Denkmalschutz des Beirates Horn-Lehe fordert den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr **mehrheitlich bei 4 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen** auf,

1. für die „Rote Siedlung“ an der Lilienthaler Heerstraße Nr. 238 - 356 sowie
2. für die „Siedlung Erdsegen“ an der Straße Im Deichkamp, einschließlich der zur Siedlung gehörigen Bauten an der Vorstraße und am Vorkampsweg, einen Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung aufzustellen, mit dem Ziel die Baustrukturen dieser Siedlungen zu erhalten.

Herr Kaal kündigt an, dass die Monatsfrist für eine Prüfung voraussichtlich nicht ausreiche und bittet vorsorglich um Fristverlängerung.

**Zu TOP 4:      Mitteilungen der Ausschussvorsitzenden ./.**  
**Zu TOP 5:      Berichte des Amtes ./.**  
**Zu TOP 6:      Verschiedenes ./.**

---

**Inga Köstner**  
- Vorsitz + Protokollführung -

---

**Dr. Birte Eckardt**  
- Ausschussprecherin -