

Erhaltungssatzung für Schwachhausen 15. Ortsgesetz

zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen Radio Bremen
zwischen Großbeerenstraße, Großgörschenstraße, Bordenauer Straße und Loignystraße



Erhaltungssatzung für Schwachhausen 15. Ortsgesetz

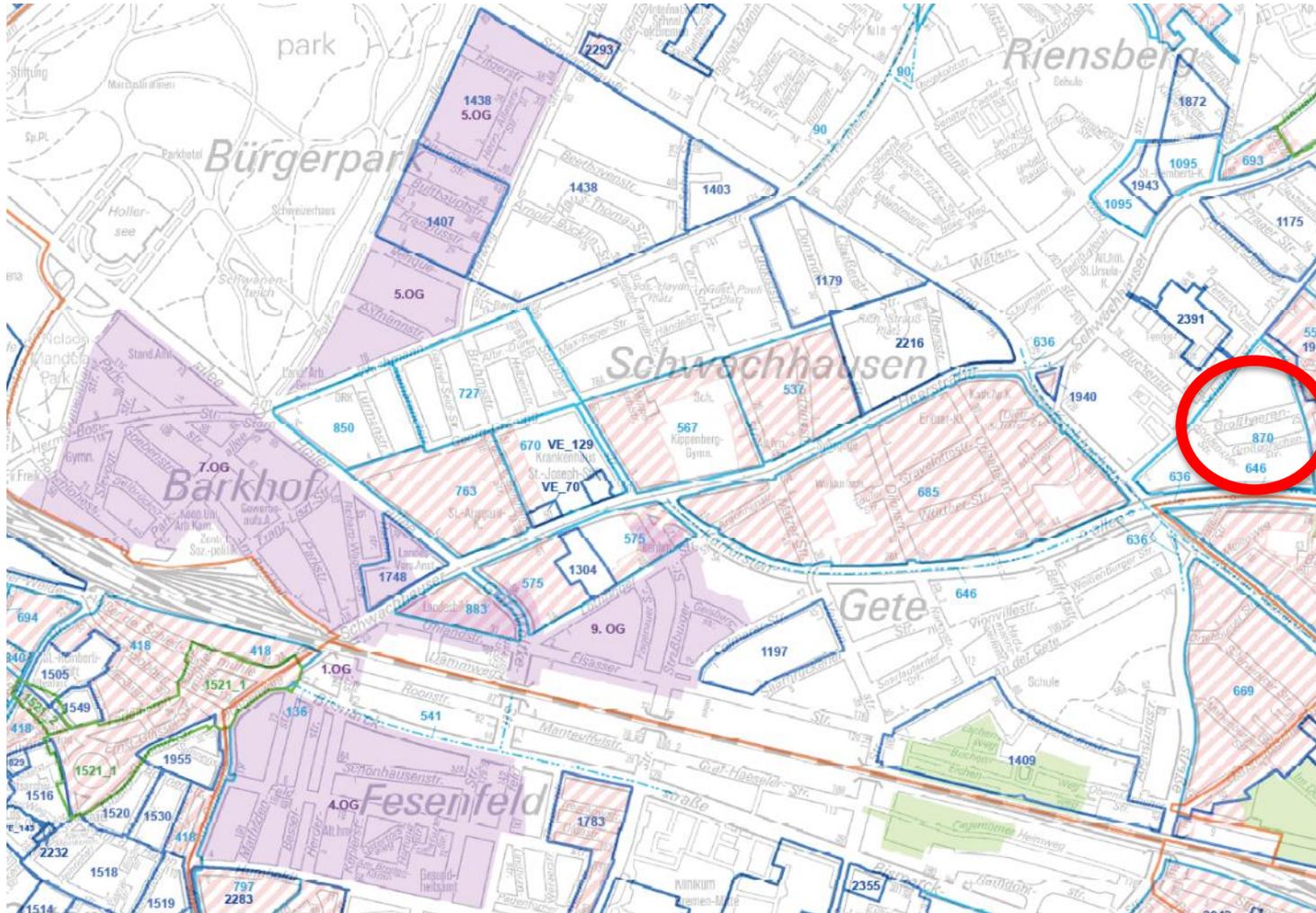
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen Radio Bremen zwischen Großbeerenstraße, Großgörschenstraße, Bordenauer Straße und Loignystraße

- Anlass und Ziel einer Erhaltungssatzung
- Die Erhaltungssatzung (15. Ortsgesetz) in Schwachhausen
- Rechtliche Grundlagen
- Verfahrensablauf und aktueller Stand des Verfahrens

Anlass und Ziel einer Erhaltungssatzung

- Die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB dient zur Erhaltung der **städtebaulichen Eigenart** des Gebietes auf Grund seiner **städtebaulichen Gestalt**.
- Für den **Rückbau**, die **Änderung**, die **Nutzungsänderung** und die **Errichtung** von baulichen Anlagen auch von, nach Bremer Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben, wird ein **zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt** eingeführt.
- Dies betrifft:
 - Bauliche Anlagen, von denen ortsbildprägende und gestalterische Wirkung ausgeht.
 - Bauliche Anlagen, die einen wesentlichen Beitrag zum äußerlichen Erscheinungsbild des Gebietes leisten und die die räumliche Stadtstruktur mitgestalten.
 - Bauliche Anlagen, die als städtebauliches Ensemble mitwirken.

Erhaltungssatzungen in Schwachhausen und Östliche Vorstadt



- 4.Ortsgesetz von 1991
- 5.Ortsgesetz von 1999
- 7.Ortsgesetz von 2014
- 9.Ortsgesetz von 2018

Anforderungen an die Erhaltungssatzung

Außergewöhnliche Qualität des Ortsbildes der Stadtgestalt

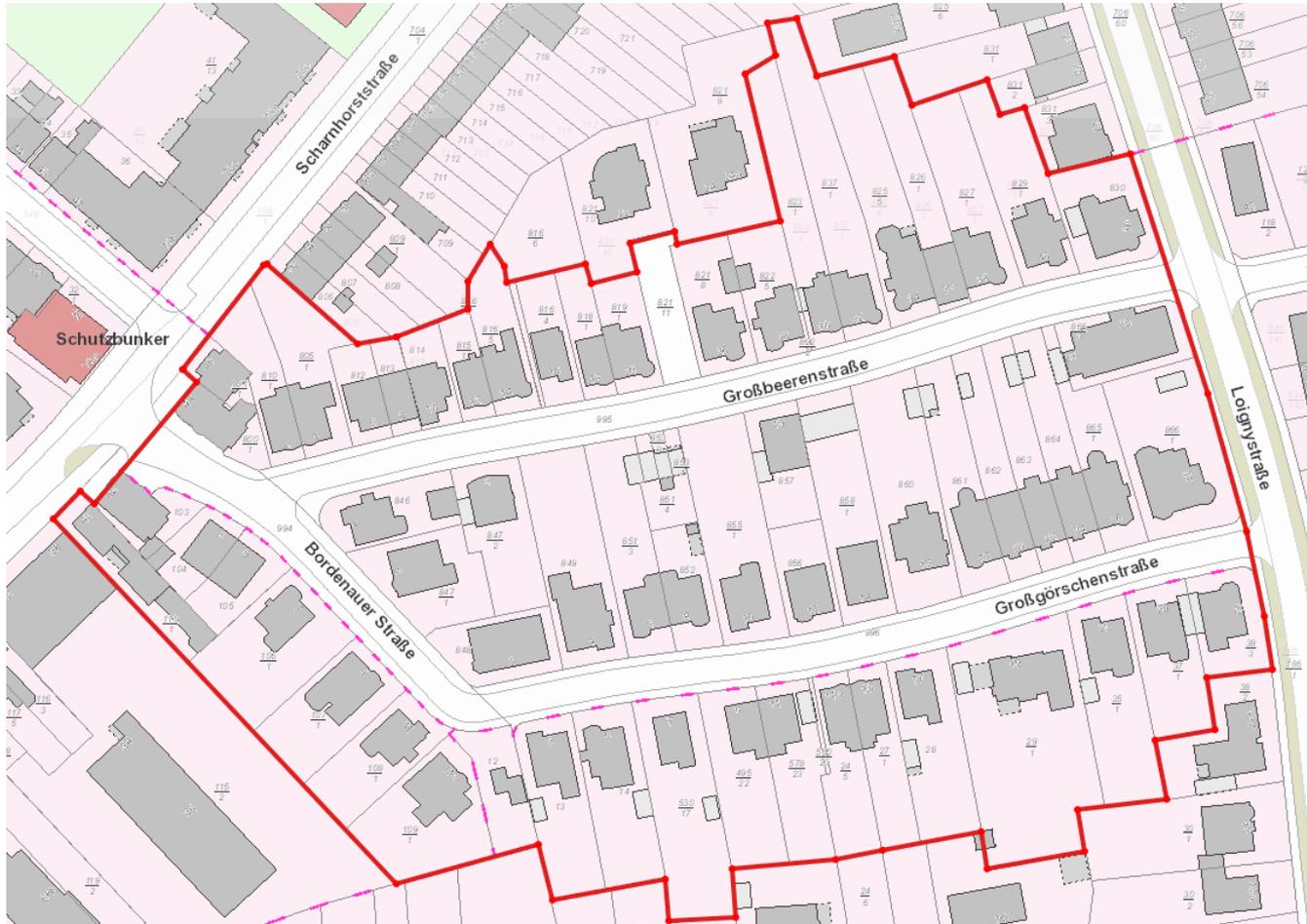
- Bauliches Erscheinungsbild
- Gestaltung der räumlichen Struktur
Zusammenspiel von Freiräumen / Stadtplätzen von Sichtachsen und Baukörper

Harmonisierung mit bestehendem Planungsrecht

(Abgleich mit aktuellen Bebauungsplänen und Kriterien gem. § 34 BauGB)

- Eingriff in private Belange / Eigentumsverhältnisse und Einschränkung der Baufreiheit.
- Die Denkmälwürdigkeit und Denkmalfähigkeit der in dem Gebiet vorhandenen Anlagen ist **keine** Voraussetzung. Mit einer Erhaltungssatzung dürfen nur städtebauliche Ziele, aber nicht solche des Denkmalschutzes verfolgt werden. OVG NRW, B.v. 10.04.07 (10 A 305/05)

Geltungsbereich der Erhaltungssatzung 15. Ortsgesetz



Im Bereich:

- Großbeerstraße
- Großgörschenstraße
- Bordenauer Straße
- Loignystraße
- Scharnhorststraße

Historische Entwicklung

Bebauung des Erhaltungsgebietes:

- Entwicklung der Vorstadt Schwachhausen ab 1900 auf beiden Seiten der Schwachhauser Heerstraße
- Projektentwickler Gebrüder Greten begannen 1907 mit der Entwicklung des Gebietes und beauftragten den Architekten Heinz Stoffregen mit dem Entwurf für die Siedlung
- Abschluss der prägenden Bebauung bis 1929



Lageplan 1924

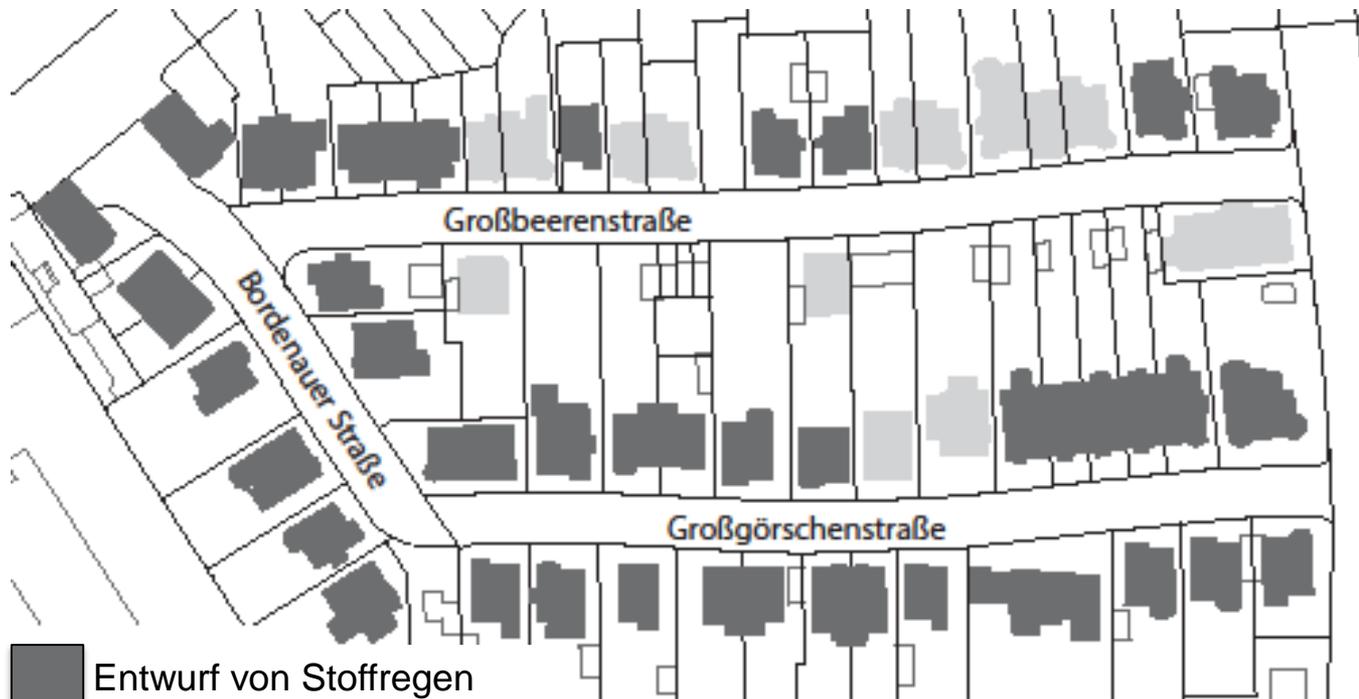


Großbeerensstraße,
Quelle: Der Profanbau, 1914

Historische Entwicklung

Bebauung durch den Architekten Heinz Stoffregen (1879 – 1929)

- In den Jahren 1907 bis 1929 wurden 50 Gebäude realisiert
- Stoffregen fertigte ca. 21 Entwürfe an, weitere elf Entwürfe werden ihm zugeordnet
- Weitere Gebäude wurden von anderen Architekten im Stil Stoffregens entworfen



Die städtebauliche Eigenart und der Gebietscharakter

Prägung des Stadtgrundriss des Quartiers durch:

- die parallel verlaufende Straßen Großbeerenstraße und Größgörschenstraße
- die Eingangssituation durch die Bebauung an der Scharnhorststraße
- die kleinteilige Bebauung mit durchgrünten Gärten
- die homogene Bebauungsstruktur mit Einzel- Doppelhäusern



Die städtebauliche Eigenart und der Gebietscharakter

Die Bebauung im Gebiet wurde fast vollständig von dem Architekten Heinz Stoffregen im Stil einer Gartenstadt entworfen

Merkmale sind:

- die freistehenden Einzel- und Doppel- und Reihenhäuser
- die geneigten Dächer
- die Vor- und Rücksprünge an der Fassade mit Erkern und Balkonen
- die gegliederte Putzfassade in heller Farbe mit wenig Schmuckelementen
- die gärtnerisch gestalteten Vorgärten mit Stabzäunen und großzügigen rückwärtigen Gärten
- die stehenden Fensterformate mit kleinteiliger Sprossenteilung



Die städtebauliche Eigenart und der Gebietscharakter



Gestaltungsmerkmale der Erhaltungssatzung

- **Die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes steht im Vordergrund.**
- Relevant sind die baulichen Merkmale, von denen eine ortsbildprägende und gestalterische Wirkung ausgeht.

u. a.:

- Geneigte Dächer (Sattel-, Krüppelwalm-, Kreuz- und Mansarddächer) teilweise mit Dachaufbauten
- Ausbildung der Dächer mit sehr geringem Dachüberstand und Dacheindeckung überwiegend mit roten, matten Dachziegeln
- Betonung der Giebel teilweise mit offenliegender erster Sparrenlage in heller Lackierung
- Ebenerdige Erdgeschosszonen
- Gärtnerisch gestaltete Vorgärten frei von Nebenanlagen wie Mülltonnen oder Fahrradständer
- Vorgarten-Einfriedungen mit rau verputzten Pfosten und Sockel, gefüllt mit Stabzäunen.
- Zur Straße hin orientierte eingeschossige Erker oder zweigeschossige Risalite mit geneigten Abschlüssen oder kleinen Terrassen
- Die Hauseingänge sind zumeist seitlich oder als Loggia ausgebildet
- Stehende, oft schmale Fensterformate mit kleinteiliger Sprossenteilung in weißer Ausführung
- Gegliederte Putzfassaden, zumeist in Rauputz mit wenig bis keinen Schmuckelementen in hellen Farben

Rechtliche Grundlagen (viele!)

Planungsrecht (Bundesrecht, Bodenrecht) hier Bebauungsplan Nr. 870

Gem. § 1 (1) BauGB **Aufgabe** der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde ... zu **leiten**.

Sicherung der Städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

(Art, Maß, bebaubare Fläche...)

Erhaltungssatzung (Bundesrecht, besonderes Städtebaurecht) hier 15. Ortsgesetz

Gem. §172 Erhaltung der **städtebaulichen Eigenart**

Bauordnungsrecht BremLBO (Landesrecht)

Gefahrenabwehr (Standicherheit, Brandschutz, Gesundheit...)

Örtliche Bauvorschriften BremLBO (Landesrecht)

Gem. § 86 BremLBO können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen.

z. B. Begrünungsortsgesetz, Gestaltungssatzung

Baunebenrecht (Landesrecht)

weiteren öffentlich-rechtlichen Anforderungen.

Arbeitsstättenrecht

Denkmalrecht

Naturschutzrecht

Umwelt-/ und Abfallrecht

Wasserrecht

Energieeinsparung; Klimaschutz; Erneuerbare Energie (GEG, EEG, EvEV, EEWärmG)

Planungsrecht Bebauungsplan 870



Bebauungsplan 870 von 05.06.1981

Festsetzungen u. a.:

- Reines Wohngebiet
- I-II Vollgeschosse
- Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfl.)
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser
- Dachneigung 35-45°

Genehmigungspflicht / Genehmigungsfreiheit / Genehmigungsvorbehalt

Bauordnungsrecht Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

- Grundsatz gem. § 59 BremLBO:
Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und die Beseitigung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62 und 76 nichts anderes bestimmt ist.
- Verfahren und Prüfumfänge nach § 62-64 BremLBO
- z. B. Rückbau / Abriss nach §61 (3) BremLBO (Verfahrensreiheit)
Verfahrensfrei ist die Beseitigung von frei stehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3, die keine geschützten Kulturdenkmäler sind und nicht in deren Umgebung liegen
- Katalog § 61 BremLBO z. B.
 - Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen
 - Außenwandbekleidungen / Wärmedämmung
 - Mauern Einfriedungen bis 2m
 - ...

Mit Erhaltungssatzung entsteht ein Genehmigungsvorbehalt gem. §173 BauGB auch für sonst genehmigungsfreie Vorhaben z. B. Abriss / Rückbau.

Ein Versagen der Genehmigung ist nur zulässig, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch das Vorhaben beeinträchtigt wird.

Verfahrensablauf



FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

15. Ortsgesetz

zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen Radio Bremen zwischen Großbeerenstraße, Großgörschenstraße, Bordenauer Straße und Lotjnystraße

(Bearbeitungsstand: 17.11.2022)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Bremen,
Im Auftrag Senatorin

Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem
Beschluss vom zum 15. Ortsgesetz
über eine Erhaltungssatzung vorgelegen.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Bremen,
Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft
bei ihrem Beschluss vom zum
15. Ortsgesetz über eine Erhaltungssatzung
vorgelegen.

Bremen,
Direktor bei der
Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt
Bremen vom Seite

Bearbeitet: Kevell/Dierks 15. Ortsgesetz
Gezeichnet: Schief 17.11.2022

Verfahren: Holzstein

Erhaltungssatzung für Schwachhausen 15. Ortsgesetz

zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen Radio Bremen
zwischen Großbeerenstraße, Großgörschenstraße, Bordenauer Straße und Loignystraße



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit