

Anwohnergerversammlung

Erhaltungssatzung

Georg-Gröning-Straße

Öffentliche Sitzung am Donnerstag, 22.05.2025, 18:00 Uhr



Freie
Hansestadt
Bremen

ORTSAMT SCHWACHHAUSEN / VAHR

Anwohnergversammlung zur Erhaltungssatzung Georg-Gröning-Straße

Als Referenten sind anwesend:

- Marion Skerra und Janna Keveloh (Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung)

Für Rückfragen steht im Anschluss der Vorstellung der Erhaltungssatzung

- Dr. Lorena Pethig (Landesamt für Denkmalpflege)

zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise zum Veranstaltungsablauf:

Nach dem Vortrag haben die anwesenden Gäste im Saal die Gelegenheit, allgemeine Rückfragen zu stellen und Hinweise zu geben.

Teilnehmende, welche Online teilnehmen, können im Anschluss ihre Fragen und Anmerkungen direkt an das Ortsamt richten.

Um 19:30 Uhr beginnt die Sitzung des Beirats Schwachhausen. Der Beirat wird unter Tagesordnungspunkt 2 zur Erhaltungssatzung Stellung beziehen.

Bitte vermeiden Sie individuelle Fragen zu möglichen baulichen Maßnahmen an Ihrem Gebäude, sofern diese nicht von allgemeinem öffentlichem Interesse sind.

Erhaltungssatzung Georg-Gröning-Straße

Georg-Gröning-Straße, Carl-Schurz-Straße, Wachmannstraße und Lürmanstraße

Die Senatorin für Bau, Mobilität
und Stadtentwicklung

Freie
Hansestadt
Bremen



22.05.2025

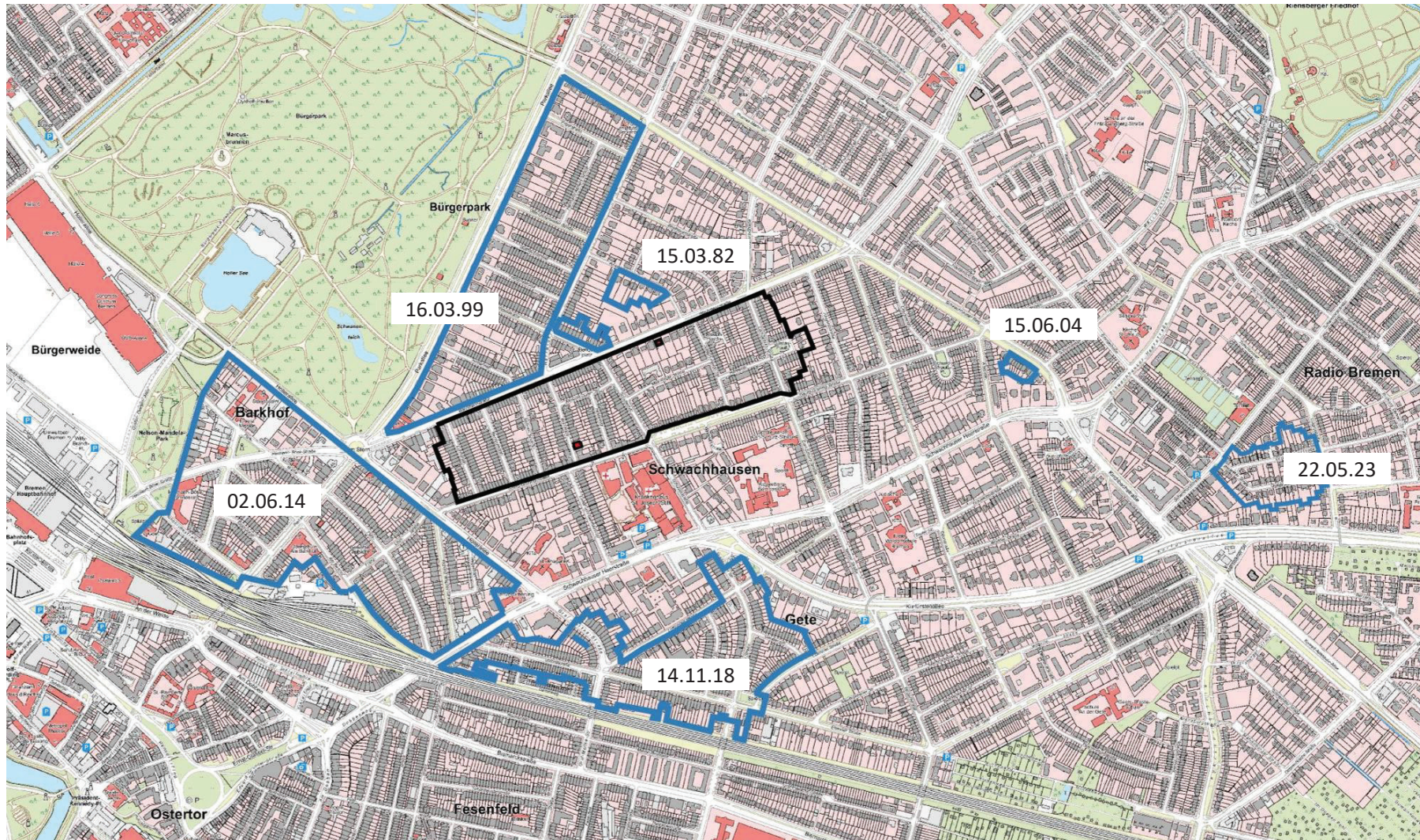
Erhaltungssatzung

zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für das Gebiet zwischen Georg-Gröning-Straße, Carl-Schurz-Straße, Wachmannstraße und Lürmanstraße

- Anlass und Ziel einer Erhaltungssatzung
- Die Erhaltungssatzung (16. Ortsgesetz) zwischen Georg-Gröning-Straße und Wachmannstraße in Schwachhausen
- Verfahrensablauf und aktueller Stand des Verfahrens

Erhaltungssatzungen in Schwachhausen

Die Senatorin für Bau, Mobilität
und Stadtentwicklung



Anlass und Ziel einer Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB dient zur Erhaltung der **städtebaulichen Eigenart** des Gebietes auf Grund seiner **städtebaulichen Gestalt**.

- Die **außergewöhnliche Qualität des Ortsbildes und der Stadtgestalt** des Erhaltungsgebietes mit seinem **charakteristischen baulichen Erscheinungsbild** und seiner **einheitlichen Gestaltung der räumlichen Struktur** ist erhaltenswert.
- Die Erhaltung des Gebietes -aus städtebaulichen, künstlerischen und geschichtlichen Gründen- liegt im öffentlichen Interesse.
- Mit der Erhaltungssatzung soll **gebietsunverträglichen Veränderungen** entgegengewirkt werden.

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 eine Ortsbildprägende und gestalterische Wirkung ausgeht und die einen wesentlichen Beitrag zum äußerlichen Erscheinungsbild des Gebietes leisten und die räumliche Stadtstruktur mitgestalten.

Rechtliche Grundlagen (viele!)

Planungsrecht (Bundesrecht, Bodenrecht)

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)

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)

weitere öffentlich-rechtlichen Anforderungen.

Arbeitsstättenrecht, Denkmalrecht,

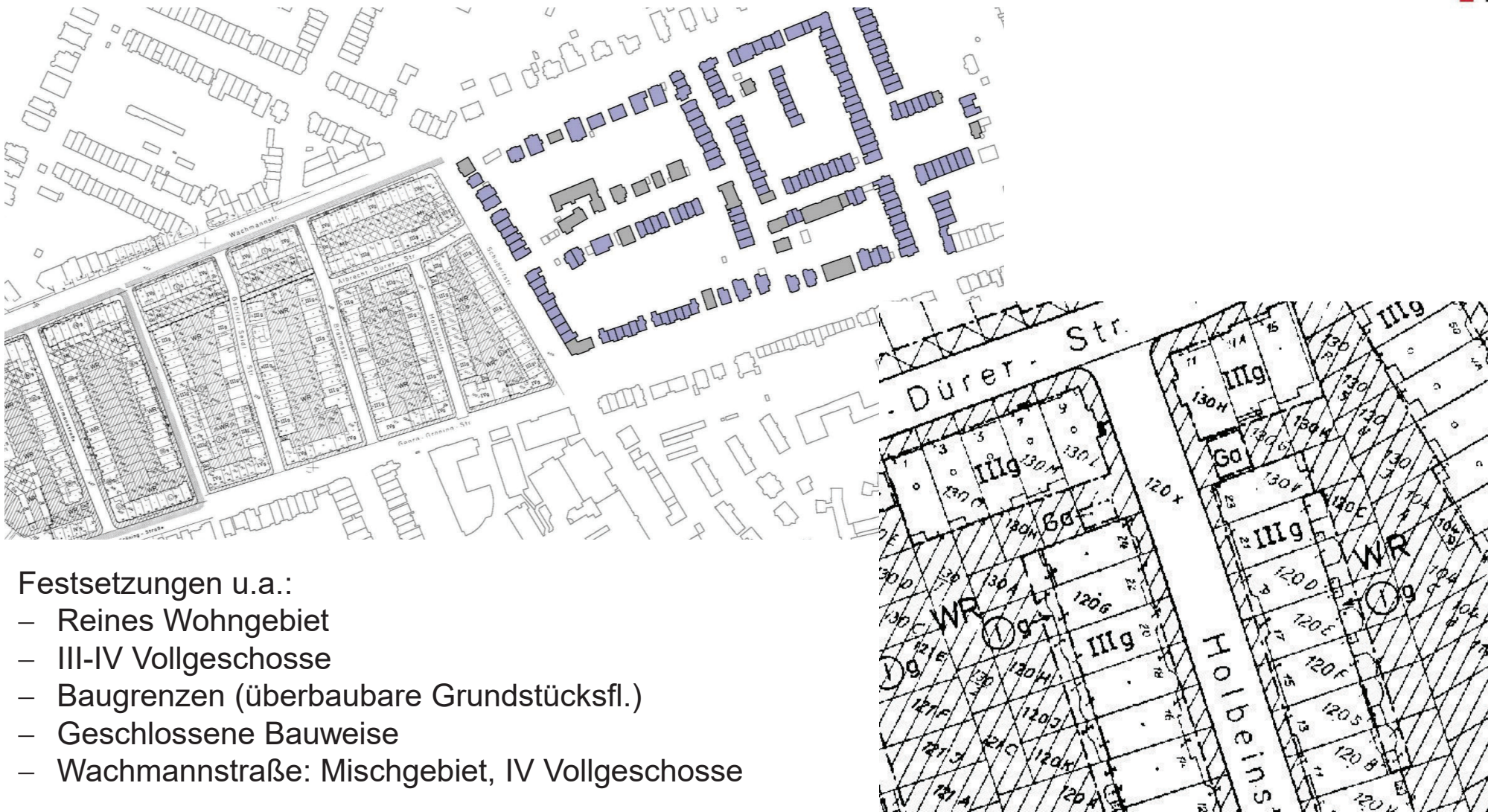
Naturschutzrecht, Umwelt-/ und Abfallrecht, Wasserrecht

Energieeinsparung; Klimaschutz; Erneuerbare Energie

Planungsrecht Bebauungspläne 850 und 727

Die Senatorin für Bau, Mobilität
und Stadtentwicklung

Freie
Hansestadt
Bremen



Festsetzungen u.a.:

- Reines Wohngebiet
- III-IV Vollgeschosse
- Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfl.)
- Geschlossene Bauweise
- Wachmannstraße: Mischgebiet, IV Vollgeschosse

Antrag nach §173 BauGB

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung



Stadtgemeinde
Bremen

An die
Örtlich zuständige Bauaufsichtsbehörde /
für die Genehmigungserteilung zuständige Behörde

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

☐ Fachbereich Bau - Abteilung 6

☐ Fachbereich 02 - Bremen Nord

Eingangsvermerk der zuständigen Stelle

Antrag auf Genehmigung nach § 173 BauGB

für ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung der Stadt Bremen

Hinweis: Dieser Antrag
Anlagen, die in einem G
§ 59 Abs. 1 BremLBO t

Auch nach §61 LBO verfahrensfreie
Vorhaben sind genehmigungspflichtig

- Errichtung einer baulichen Anlage
- Teil-/Abbruch einer baulichen Anlage
- Änderung einer baulichen Anlage
- Nutzungsänderung

1. Bezeichnung

Straße und Haus-Nr.

Flurstückskennzeichen

2. Antragsteller

Name, Vorname

Straße und Haus-Nr.

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

3. Vorhaben

☐ Errichtung einer baulichen Anlage

☐ Änderung einer baulichen Anlage

☐ Teil-/Abbruch einer baulichen Anlage

☐ Nutzungsänderung

Ergänzende Beschreibung des Vorhabens (ggf. gesondertes Blatt verwenden)

4. Anlagen

☐ Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster

☐ Lageplan (min. M 1:500)

☐ Bauzeichnungen

☐ Fotografien

☐ Betriebsbeschreibung (bei Nutzungsänderung)

☐ sonstige Anlagen:

(Soweit zu Beurteilung erforderlich, sind zur geplanten Ausführung im Maßstab 1:100 oder 1:200 Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit Angabe der Maße, der wesentlichen Baustoffe und Bauarten, der Materialwahl und Farbe der Außenhaut unter Einbeziehung der umgebenden Bebauung vorzulegen. Eine vollständige Fassadendarstellung ist bei Änderungen der baulichen Hülle zwingend notwendig. Die Bauvorlagen sind zu unterschreiben.)

Datenschutzrechtliche Hinweise

Die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in dem Antrag und in den erforderlichen Unterlagen verlangten Angaben und personenbezogenen Daten werden auf der Grundlage des § 173 BauGB erhoben. Ohne diese Angaben ist eine Bearbeitung des Antrags nicht möglich. Angaben zu Telefonnummern und E-Mail-Adressen sind freiwillig. Ihre Angabe kann das Verfahren befördern.

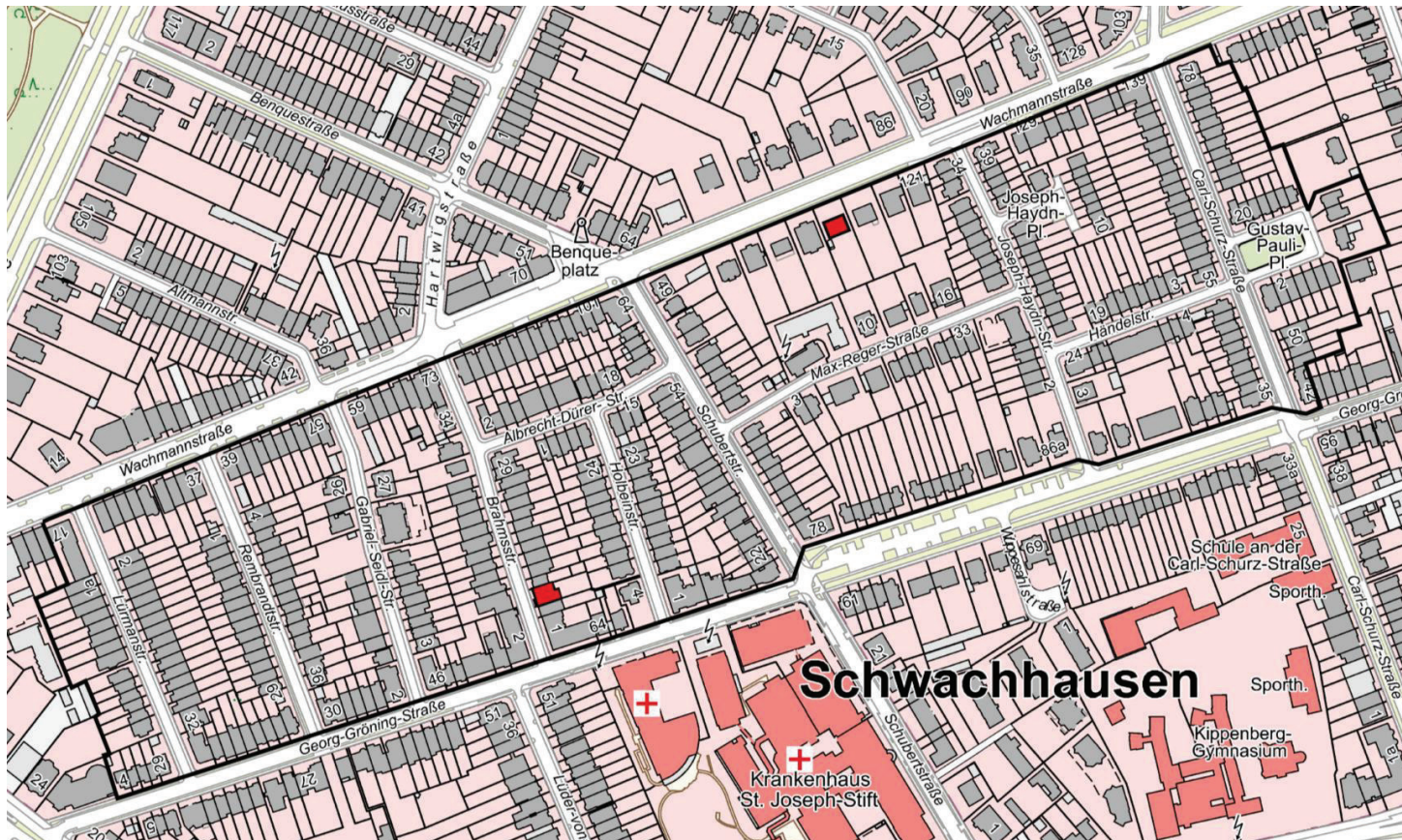
Erklärung und Unterschrift

Es ist dem/der Antragsteller/in bekannt, dass

- im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB die Errichtung, der Abbruch/Teilabbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen ohne Genehmigung nach § 173 BauGB Ordnungswidrigkeiten gem. § 213 BauGB darstellen, die mit Geldbuße belegt werden können.
- die Genehmigung nach § 173 BauGB nicht von der Verpflichtung entbindet, andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen einzuholen.
- erst nach Erhalt aller – einschließlich der erhaltungsrechtlichen – Genehmigungen mit der Maßnahme begonnen werden darf.
- unzutreffende Angaben zum Widerruf der erteilten Genehmigung führen können.

Ich versichere hiermit die Richtigkeit der gemachten Angaben.

Die Erhaltungssatzung (16. Ortsgesetz) in Schwachhausen



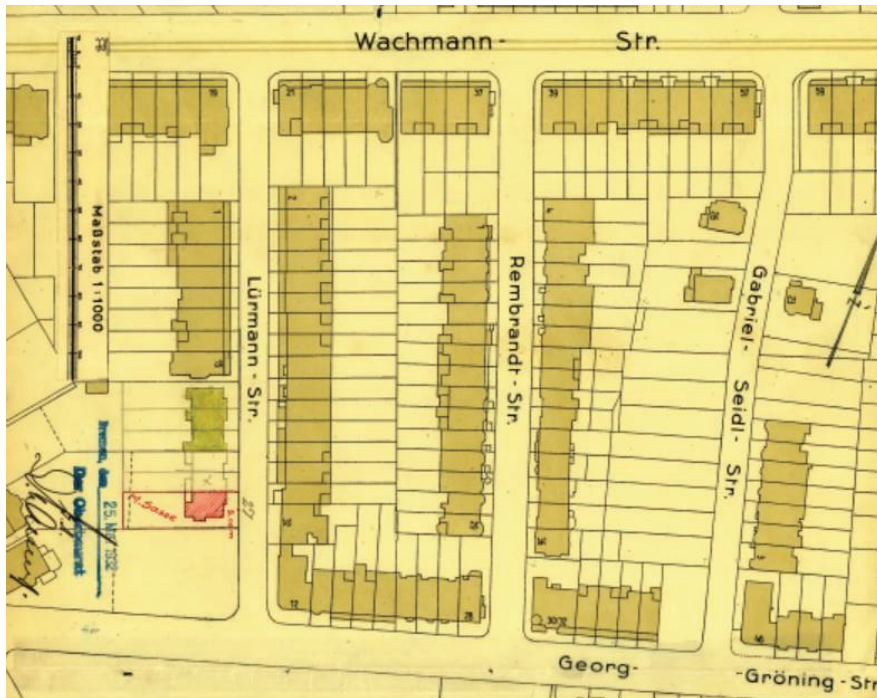
Im Bereich:

- Wachmannstraße
- Lürmanstraße
- Rembrandtstraße
- Gabriel-Seidl-Straße
- Brahmsstraße
- Albrecht-Dürer-Straße
- Holbeinstraße
- Schubertstraße
- Max-Reger-Straße
- Joseph-Haydn-Straße
- Joseph-Haydn-Platz
- Händelstraße
- Carl-Schurz-Straße
- Gustav-Pauli-Platz
- Georg-Gröning-Straße

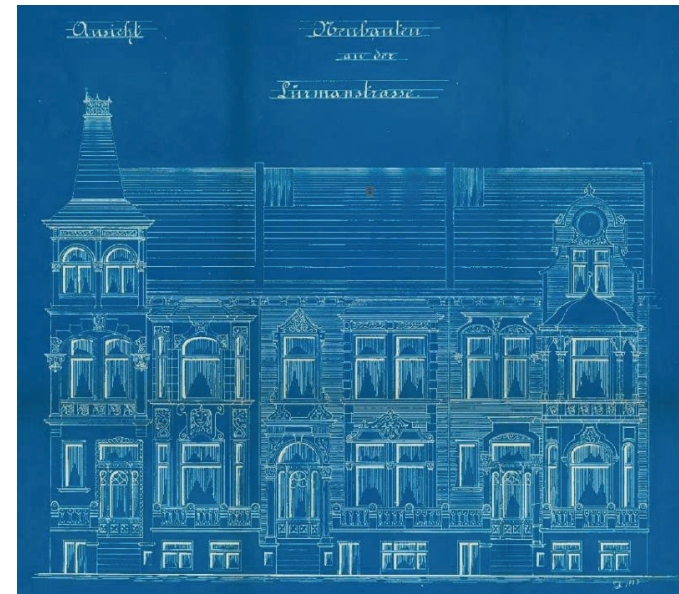
Historische Entwicklung

Bebauung des Erhaltungsgebietes:

- Entwicklung der Vorstadt Schwachhausen ab 1900 mit verschiedenen Typen des Bremer Hauses für das Bremer Bürgertum
- Entwicklung des Gebietes beginnend am westlichen Ende des Gebietes
- Abschluss der prägenden Bebauung bis Ende der 30er Jahre



Ausschnitt Karte 1932



Lürmanstraße 2-4, 1903

Historische Entwicklung

- 1900 - 1910
- 1911 - 1920
- 1921 - 1930
- 1931 - 1940
- ab 1941



Die städtebauliche Eigenart und der Gebietscharakter

Prägung des Stadtgrundrisses des Quartiers durch:

- annähernd parallel verlaufende Straßen verbinden Wachmannstraße und Georg-Gröning-Straße
- Blockrandbebauung mit schmalen Reihenhäusern und durchgrünten Gärten
- ab den 30er Jahren größere Strukturen und freistehende Gebäude



Die städtebauliche Eigenart und der Gebietscharakter

Oftmals wurden ganze Straßenzüge von einem Architekten geplant

Merkmale sind unter anderem:

- Bremer Reihenhäuser mit Putz- oder Backsteinfassade
- Zweigeschossig, an der Wachmannstraße dreigeschossig, teilweise freistehende Gebäude
- Reich verzierte Putzfassaden und Backsteinfassaden mit Klinkerreliefverzierungen
- Gärtnerisch gestalteten Vorgärten mit Stabzäunen und rückwärtige Gärten



Die städtebauliche Eigenart und der Gebietscharakter



Schutzziele der Erhaltungssatzung

Stilmerkmale und Gestaltungselemente der Bebauung mit Putzfassaden:



Schutzziele der Erhaltungssatzung

Ziel ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes.

Relevant sind alle Merkmale, von denen ortsbildprägende und gestalterische Wirkung ausgehen.
Wir unterscheiden zwischen Gebäuden mit Putz- und Backsteinfassaden.

Stilmerkmale und Gestaltungselemente der Bebauung mit Putzfassaden (Auszug):

- Hochparterre-Geschosse mit betonten Eingangsbereichen, die asymmetrisch zu einer Gebäudeseite angelegt sind
- Geneigte, pfannengedeckte Dächer mit untergeordneten Dachaufbauten und teilweise geschmückten Giebeln oder Zwerchhäusern
- Durchgehende Trauflinien und abschnittsweise einheitliche Dachformen und -neigungen
- Zur Straße hin orientierte Erker oder mehrgeschossige Risalite, oft mit geneigten Dächern oder kleinen Terrassen
- Stehende Fensterformate mit kleinteiliger Sprossenteilung
- Gegliederte Putzfassaden mit bauzeittypischen Schmuckelementen
- Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, die auf Gehwegniveau der Wohnbebauung vorgelagert und zumeist mit Stabzäunen und Hecken eingefriedet sind

Schutzziele der Erhaltungssatzung

Stilmerkmale und Gestaltungselemente der Bebauung mit Backsteinfassaden:



Schutzziele der Erhaltungssatzung

Stilmerkmale und Gestaltungselemente der Bebauung mit Backsteinfassaden (Auszug):

- Kleinteilige Reihenhausbauung mit zwei Vollgeschossen und zurückhaltend angelegten Dachgauben mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze
- Hochparterre-Geschosse mit schlicht gestalteten Eingangsbereichen, die asymmetrisch zu einer Gebäudeseite angelegt sind
- Durchgehende Trauflinien und einheitliche Dachformen und -neigungen
- Zur Straße hin orientierte eingeschossige Erker mit geringer Tiefe und flachen Dächern
- Fenster mit kleinteiliger Sprossenteilung und hellen Fensterrahmen
- Gegliederte Mauerwerkfassaden, die mit horizontal orientierten Klinkerreliefs verziert sind
- Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, die auf Gehwegniveau der Wohnbebauung vorgelagert und zumeist mit Stabzäunen und Hecken eingefriedet sind

Ablauf der Aufstellung einer Erhaltungssatzung

- Informelle Beteiligung des Beirats in einer nicht-öffentlichen Sitzung des Fachausschusses "Bau und Stadtentwicklung" 09.12.2024
- Offizielle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- **Informelle Beteiligung des Beirats in einer öffentlichen Sitzung**
 - **22.05.2025**
- Satzungsbeschluss der Deputation
- Satzungsbeschluss der Bürgerschaft

Anwohnergversammlung zur Erhaltungssatzung Georg-Gröning-Straße

Zeit für Fragen aus dem Publikum hier vor Ort

Weitere Hinweise, Fragen und Anregungen nimmt das Ortsamt Schwachhausen/Vahr nach dieser Informationsveranstaltung unter office@oaschwachhausen.bremen.de entgegen und leitet diese an die zuständigen Stellen beim Bauressort weiter.