

Vorlage für die Sitzung des Senats am 14.10.2025

16. Ortsgesetz

**zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen –
Schwachhausen und Bürgerpark zwischen Georg-Gröning-Straße,
Lürmanstraße, Wachmannstraße und Carl-Schurz-Straße
(Bearbeitungsstand: 05.08.2025)**

A. Problem

Das Baugesetzbuch ermächtigt in § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Gemeinde, ein Gebiet zur Erhaltung seiner städtebaulichen Eigenart auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt in einem gerechtfertigten Flächenumgriff in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung zu bezeichnen (Erhaltungssatzung).

In Ausschöpfung dieser Ermächtigung wird durch eine sonstige Satzung - in der Stadtgemeinde Bremen erlässt der kommunale Satzungsgeber sogenannte Ortsgesetze - ein Erhaltungsgebiet isoliert bezeichnet.

Das Gebiet zum 16. Ortsgesetz (Erhaltungssatzung) liegt im Stadtteil Schwachhausen in den Ortsteilen Schwachhausen und Bürgerpark zwischen Georg-Gröning-Straße, Lürmanstraße, Wachmannstraße und Carl-Schurz-Straße. Innerhalb seiner Abgrenzung weist das Gebiet einen prägnanten städtebaulichen Grundriss auf. Die Bebauung innerhalb des abgegrenzten Gebietes ist gekennzeichnet durch eine geschlossene Anordnung von Gebäuden des Typus „Alt-Bremer-Haus“ mit historischen Gestaltungselementen aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts. Die stadträumlichen Qualitäten und prägenden Bebauungsstrukturen fügen sich im Gebiet zu einem erhaltenswerten Gesamtensemble zusammen.

Da nur jeweils ein Gebäude in der Wachmannstraße und in der Brahmsstraße unter Denkmalschutz steht, ist das Gebiet mit seiner außergewöhnlichen städtebaulichen und architektonischen Eigenart mit den geltenden rechtlichen Möglichkeiten nur schwer zu bewahren. Es besteht die Gefahr, dass die städtebauliche Eigenart durch bauliche Veränderungen verloren geht. Diese können z.B. Umbaumaßnahmen, ergänzende bauliche Maßnahmen, der Abriss von historischer Bausubstanz sowie eine nicht den Gebietscharakter unterstützende Neubebauung sein.

B. Lösung

Aufstellung eines 16. Ortsgesetzes (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

C. Alternativen

Werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

Finanziellen und personalwirtschaftlichen Auswirkungen

Durch den Satzungsaufstellungsbeschluss entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

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 können Eigentümer:innen in diesem Falle von der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen die Übernahme des Grundstückes gegen Entschädigung verlangen. Dies kann der Fall sein, wenn es den Eigentümer:innen 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 sowie § 173 BauGB.

Das Risiko, unwirtschaftlich zu erhaltende Gebäude innerhalb des Satzungsbereiches zu übernehmen, wird als gering eingeschätzt, da etliche Gebäude bereits saniert sind und für die historische Bausubstanz eine große Nachfrage existiert.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Genderprüfung

Der Erhalt des Quartiers mit seinen hohen Aufenthaltsqualitäten kommt allen Nutzer:innen des öffentlichen Raums zugute.

Klimacheck

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage haben auf Basis des Klimachecks voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

E. Beteiligung/ Abstimmung

Im Rahmen des Verfahrens für den Erlass der Erhaltungssatzung ist am 22. Mai 2025 vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Anwohner:innenversammlung bzw. öffentlichen Beiratssitzung durchgeführt worden, in der Ziele und Auswirkungen der Satzung erörtert wurden. Das Protokoll zur Anwohner:innenversammlung ist dieser Vorlage beigelegt.

Anmerkungen der Bürger:innen (aus der öffentlichen Sitzung und nachträglich per E-Mail) wurden zur Kenntnis genommen und bei der Finalisierung der Begründung berücksichtigt. Hauptthemen der Anliegen der Bürger:innen waren energetische Maßnahmen.

Zu den Themen energetische Sanierung und Wärmeplanung fand eine Beratung durch das Klima Bau Zentrum statt. Diese hat noch einmal bestätigt, dass vielfältige Möglichkeiten der energetischen Sanierung und der Wärmeplanung zur Verfügung stehen, die mit den Schutzziele der Erhaltungssatzung in Einklang stehen.

Die Begründung für die Erhaltungssatzung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalschutz abgestimmt.

Die Senatorin für Justiz und Verfassung hat dem Entwurf zum 16. Ortsgesetzes (Erhaltungssatzung) nach rechtsförmlicher Prüfung zugestimmt.

Der Beirat Schwachhausen und das Ortsamt Schwachhausen/Vahr wurden informiert.

Dem Ortsamt Schwachhausen/Vahr wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat dem Erlass des 16. Ortsgesetzes am 18.09.2025 einstimmig zugestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem Gesetz über die Freiheit des Zugangs zu Informationen für das Land Bremen (Bremer Informationsfreiheitsgesetz - BremlFG) steht bei einer Unkenntlichmachung der personenbezogenen Daten nichts entgegen.

G. Beschluss

Der Senat schließt sich dem Beschluss der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und bittet die Stadtbürgerschaft, zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen-Schwachhausen und Bürgerpark zwischen Georg-Gröning-Straße, Lürmanstraße, Wachmannstraße und Carl-Schurz-Straße das 16. Ortsgesetz (Bearbeitungsstand: 05.08.2025) zu beschließen.

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 14. Oktober 2025**

**16. Ortsgesetz „Georg-Gröning-Straße“
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen –
Schwachhausen und Bürgerpark zwischen Georg-Gröning-Straße, Lürmanstraße,
Wachmannstraße und Carl-Schurz-Straße (Bearbeitungsstand: 05.08.2025)**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird das 16. Ortsgesetz (Erhaltungssatzung) (Bearbeitungsstand: 05.08.2025) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 18.09.2025 dem Erlass des 16. Ortsgesetzes (Erhaltungssatzung) zugestimmt.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft beschließt zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen-Schwachhausen und Bürgerpark zwischen Georg-Gröning-Straße, Lürmanstraße, Wachmannstraße und Carl-Schurz-Straße das 16. Ortsgesetz (Bearbeitungsstand: 05.08.2025).

**16. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in
Bremen Schwachhausen und Bürgerpark zwischen Georg-Gröning-Straße,
Lürmanstraße, Wachmannstraße und Carl-Schurz-Straße**

Vom

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Bezeichnung eines Gebietes zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches wird das in einem Lageplan im Maßstab von 1:2 000 in der Anlage 1 dargestellte Gebiet bezeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes.

(2) Der Lageplan nach Anlage 1 steht digital bei der Senatorin oder dem Senator für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zur kostenfreien Einsichtnahme zur Verfügung.

§ 2

Genehmigungspflicht

Mit der Gebietsbezeichnung des Erhaltungsgebiets nach § 1 bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Dasselbe gilt für die Errichtung baulicher Anlagen.

§ 3

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bremen,

Senat

*Begründung zum
16. Ortsgesetz zur Erhaltung
der städtebaulichen Eigenart
für ein Gebiet in Bremen
Schwachhausen und
Bürgerpark zwischen Georg-
Gröning-Straße, Lürmanstraße,
Wachmannstraße und Carl-
Schurz-Straße*

Bearbeitungsstand: 05.08.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Allgemeiner Teil	3
1. Anlass des 16. Ortsgesetzes	3
2. Gesetzliche Rechtswirkungen des 16. Ortsgesetzes	3
3. Verortung und Gebietsumgrenzung	5
4. Schutzziele des 16. Ortsgesetzes – Städtebauliche Eigenart und prägende Gestaltungsmerkmale	6
5. Planerische Ausgangslage	8
5.1 Geltendes Planungsrecht	8
5.2 Städtebau	9
5.3. Bebauung	10
B. Besonderer Teil	14
1. Zu § 1	14
2. Zu § 2	14
3. Zu § 3	14
C. Zusammenfassende Erklärung	14

A. Allgemeiner Teil

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermächtigt in § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 die Gemeinde, ein Gebiet zur Erhaltung seiner städtebaulichen Eigenart auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt in einem gerechtfertigten Flächenumgriff in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung zu bezeichnen (Erhaltungssatzung).

In Ausschöpfung dieser Ermächtigung wird durch sonstige Satzung - in der Stadtgemeinde Bremen erlässt der kommunale Satzungsgeber sogenannte Ortsgesetze - ein Erhaltungsgebiet isoliert bezeichnet.

1. Anlass des 16. Ortsgesetzes

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. Grundsätzlich sind die Ortsteile Schwachhausen und Bürgerpark baulich einem großen Veränderungsdruck ausgesetzt. In einigen Bereichen ist das Erscheinungsbild des Quartiers bereits beeinträchtigt, zum Beispiel durch das Erscheinungsbild beeinträchtigende Dachausbauten und -gauben, energetische Sanierungen sowie nachträglich eingebaute Garagen.

Es ist somit zu befürchten, dass die ortsbildprägende und stadtgestalterische Wirkung der bestehenden baulichen Anlagen im Zuge weiterer Veränderungen stark beeinträchtigt wird. Insbesondere auch bei notwendigen energetischen Sanierungen von Fassaden und Fenstern darf die Wirkung der Stadtgestalt und des Ortsbildes nicht über ein verträgliches Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Das 16. Ortsgesetz gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch soll weiteren gebietsunverträglichen Veränderungen entgegenwirken, den Erhalt der gestalterischen Eigenart des Gebietes sichern und entgegenstehende Entwicklungen verhindern.

2. Gesetzliche Rechtswirkungen des 16. Ortsgesetzes

Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche und gestalterische Eigenart des Gebietes zu bewahren. Der Bundesgesetzgeber hat in § 172 Absatz 1 Satz 2 BauGB für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung von baulichen Anlagen einen Genehmigungsvorbehalt eingeführt. Für Umbaumaßnahmen innerhalb eines Gebäudes wurde eine satzungsgestützte Freistellung normiert (siehe Kapitel B.2., Besonderer Teil, zu § 2).

Das Prüfungsergebnis hängt im Wesentlichen von den in § 172 Abs. 3 BauGB formulierten Voraussetzungen in Verbindung mit den in dieser Begründung formulierten Schutzziele ab (vergleiche Kapitel 4.). Danach darf eine Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage versagt werden, wenn diese allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

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. Im Falle einer Neuerrichtung darf die Genehmigung versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte Bebauung beeinträchtigt wird. Die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes steht im Vordergrund.

Mit Blick auf § 173 Absatz 4 BauGB, wonach landesrechtliche Denkmalschutzregeln unberührt bleiben, wurden denkmalschutzrechtliche Vorschriften beachtet. Daher sind im Lageplan zwei Gebäude rot markiert, um den gebäudebezogenen Denkmalschutz sichtbar zu machen.

Diese Erhaltungssatzung ist nach § 174 Abs. 1 BauGB nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Nach § 26 Nr. 2a BauGB ist das gemeindliche Vorkaufsrecht bei einem Kauf eines Grundstücks durch einen öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes ausgeschlossen. Der Kauf von Grundstücken durch Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes und der Seelsorge unterliegt ebenfalls nicht dem gemeindlichen Vorkaufsrecht (§ 26 Nr. 2b BauGB). Ebenso ist die Erhaltungssatzung nicht auf die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke anzuwenden. Danach ist das Vorkaufsrecht an Grundstücken ausgeschlossen, auf denen Vorhaben (das heißt bauliche Anlagen) errichtet werden sollen, für die ein in § 38 BauGB genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist (Grundstücke für privilegierte Fachplanungen wie z.B. von Fernstraßen, Abfallbeseitigungsanlagen, Wasserstraßen und -haushalt).

Die nach dem Gebäudeenergiegesetz und sonstigem Fachrecht für energetische Standards normierten Anforderungen bleiben von den Rechtswirkungen dieser Erhaltungssatzung unberührt. Das bedeutet jedoch auch, dass die nach diesem spezifischen Fachrecht verlangten energetischen Anforderungen bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einzuhalten sind. Dasselbe gilt von durch diese Satzung von einer Genehmigung freigestellten Umbaumaßnahmen innerhalb eines Gebäudes.

3. Verortung und Gebietsumgrenzung

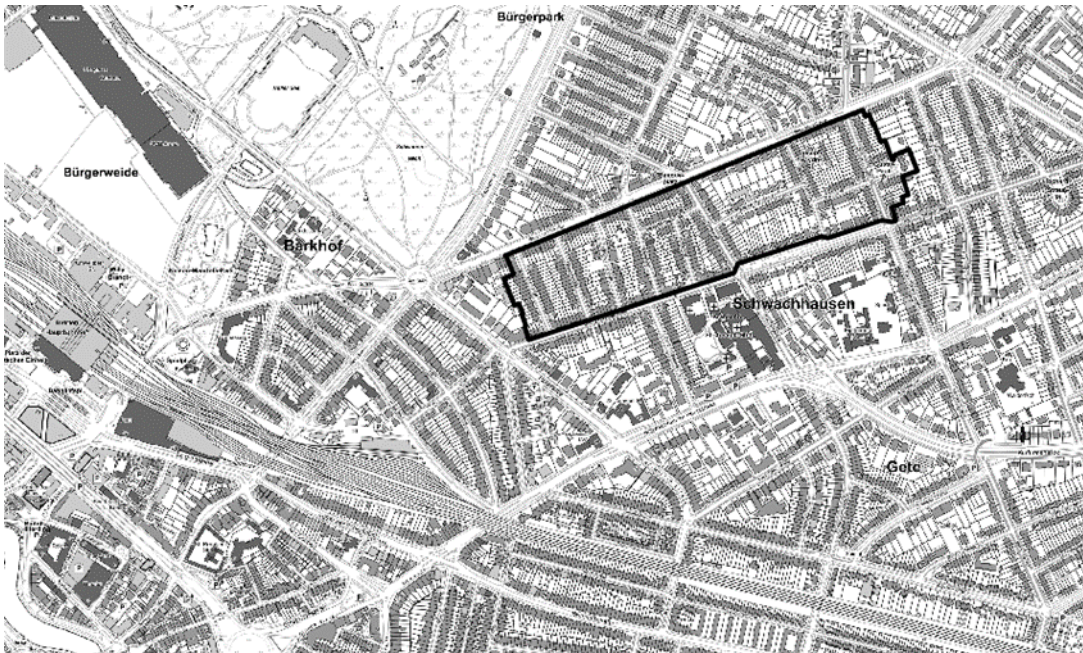


Abbildung 1: Verortung des Erhaltungsgebietes im Stadtraum

Das Gebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 18 ha wird im Norden von der Wachmannstraße begrenzt, im Osten von den rückwärtigen Grenzen der Flurstücke an der östlichen Straßenseite der Carl-Schurz-Straße und den rückwärtigen Grenzen der Flurstücke östlich des Gustav-Pauli-Platzes, im Süden von der Georg-Gröning-Straße und im Westen von den rückwärtigen Flurstücksgrenzen an der westlichen Straßenseite der Lürmanstraße. Es umfasst die Straßenzüge Lürmanstraße, Rembrandtstraße, Gabriel-Seidl-Straße, Brahmsstraße, Albrecht-Dürer-Straße, Holbeinstraße, den nördlichen Abschnitt der Schubertstraße, Max-Reger-Straße, Joseph-Haydn-Straße, Händelstraße und einen Abschnitt der Carl-Schurz-Straße.

Die Abgrenzung des Gebietes mit seinen erhaltenswerten Gebäuden ergibt sich durch die historische Entwicklung und den großen Anteil erhaltungswürdiger Gebäude, durch die eine einzigartige städtebauliche Gestalt entsteht. Es gibt bereits zwei Denkmäler im Gebiet, weitere Unterschutzstellungen befinden sich in Prüfung.

Südlich des Gebietes befindet sich eine ablesbar andere Stadtstruktur, die durch zum Teil größere Baustrukturen und das Krankenhaus St.-Joseph-Stift geprägt ist. Im Norden wurde zum Schutz der ebenfalls bedeutsamen städtebaulichen Eigenart bereits eine Erhaltungssatzung (5. Ortsgesetz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zwischen Parkallee, Schwachhauser Ring, Hartwigstraße, Wachmannstraße und Am Stern, in Kraft getreten am 16.03.1999) erlassen.



Abbildung 2: Abgrenzung des Erhaltungsgebietes mit den zwei Denkmälern

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- In nordwestlicher Richtung:
 - o Durch die straßenseitigen (nördlichen) Flurstücksgrenzen der Wechmannstraße 21 bis 139 (ungerade Hausnummern).
- In östlicher Richtung:
 - o Durch die rückwärtigen (östlichen) Flurstücksgrenzen der Carl-Schurz-Straße 85 bis 69 und 45 bis 35 (ungerade Hausnummern) und die rückwärtigen Flurstücksgrenzen des Gustav-Pauli-Platzes 2 bis 20.
- In südöstlicher Richtung:
 - o Durch die straßenseitigen (südlichen) Flurstücksgrenzen der Bebauung der Georg-Gröning-Straße 12 bis 92 (gerade Hausnummern).
- In westlicher Richtung:
 - o Durch die rückwärtigen (westlichen) Flurstücksgrenzen der Bebauung der Lürmanstraße 1 bis 27 (ungerade Hausnummern).

Die genaue Abgrenzung des Erhaltungsgebiets wird durch den Geltungsbereich im Lageplan zum 16. Ortsgesetzes bestimmt.

4. Schutzziele des 16. Ortsgesetzes – Städtebauliche Eigenart und prägende Gestaltungsmerkmale

Mit der städtebaulichen Erhaltungssatzung als Instrument sollen, neben den städtebaulichen Strukturen, die erhaltenswerten Gebäude hinsichtlich ihrer Fassaden und Kubatur geschützt und bewahrt werden. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten allgemeinen Gestaltungsmerkmale und spezifischen Stilmerkmale maßgeblich für die Beurteilung der Einhaltung der Schutzziele.

Auch Maßnahmen an nicht prägenden Gebäuden und Neubauten müssen nach diesen Gestaltungsmerkmalen geplant und umgesetzt sowie durch die Baubehörde genehmigt werden.

Allgemeine Gestaltungsmerkmale:

- kleinteilige Reihenhausbauung mit Orientierung der Schmalseite zur Erschließung.
- innerhalb eines Straßenzuges konstante Geschosshöhen und durchgehende Traufhöhen.
- gärtnerisch gestaltete Vorgärten, die auf Gehwegniveau der Wohnbebauung vorgelagert und zumeist mit Stabzäunen und Hecken eingefriedet und frei von jeglicher Bebauung sind.
- hochparterre-Geschosse mit schlicht gestalteten Eingangsbereichen, die asymmetrisch zu einer Gebäudeseite angelegt sind.
- geneigte, pfannengedeckte Dächer mit teilweise markanten, hinsichtlich der Kubatur jedoch untergeordneten Dachaufbauten.

Stilmerkmale der Bebauung mit Putzfassaden (z.B. Reformarchitektur, Historismus, Jugendstil):

- zur Straßenseite hin halbhohes Sockelgeschoss (Souterrain) mit vorgelagerten breiten Treppen zum Eingang im Hochparterre.
- teilweise geschmückte Giebel oder Zwerchhäuser.
- 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 in hellen Farben.

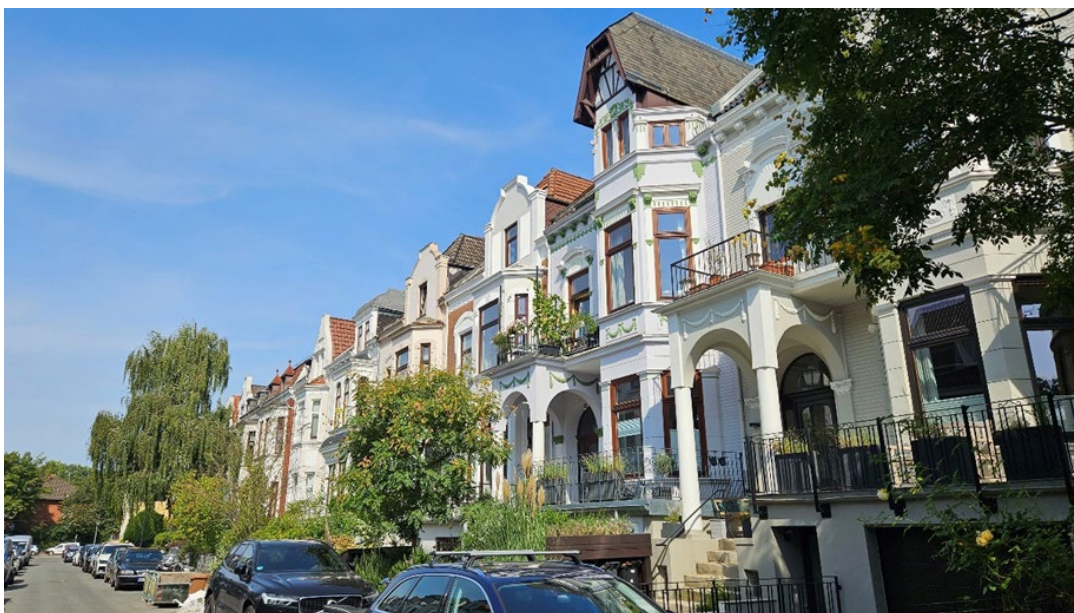


Abbildung 3: Gebäude mit aufwändig verzierten Putzfassaden

Stilmerkmale der Bebauung mit Backsteinfassaden (z.B. Neues Bauen, Backsteinexpressionismus):

- zurückhaltend angelegte Dachgauben, die nicht über die gesamte Dachbreite gehen.
- zur Straßenseite hin niedrige Sockelgeschosse (Souterrain) mit vorgelagerten schmalen Treppen zum Eingang im Hochparterre.
- durchgehende Trauflinien und einheitliche Dachformen und –neigungen.
- zur Straße hin orientierte eingeschossige Erker mit geringer Tiefe und flachen Dächern oder, selten, kleine Austritte auf den Erkern.
- Fenster mit kleinteiliger Sprossenteilung und hellen Fensterrahmen.
- gegliederte Mauerwerkfassaden, die mit horizontal orientierten Klinkerreliefs verziert sind.



Abbildung 4: Backsteinfassade mit horizontalen Klinkerreliefs

5. Planerische Ausgangslage

5.1 Geltendes Planungsrecht

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben in dem westlichen Teil des Erhaltungsgebiets richtet sich nach zwei Bebauungsplänen, dem Bebauungsplan 850, rechtskräftig seit dem 01.10.1971, und dem Bebauungsplan 727, rechtskräftig seit dem 07.01.1972. Beide Bebauungspläne weisen für weite Teile des Erhaltungsgebietes reines Wohnen aus. Das Planrecht im Erhaltungsgebiet regelt unter anderem die Überbaubarkeit der Grundstücke, die Anzahl der Geschosse und stellt sicher, dass rückwärtige Grundstücksteile von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Bis auf eine Baulücke in der Gabriel-Seidl-Straße werden alle Baufenster zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Satzung auch faktisch ausgenutzt.

Die Gebäude der Lürmanstraße und die westlichen Gebäude der Rembrandtstraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 850 mit der Festsetzung Reines Wohngebiet, dreigeschossig in geschlossener Bauweise (WR III g).

Die östlichen Gebäude der Rembrandtstraße, die Gebäude der Gabriel-Seidl-Straße, der Brahmsstraße, der Albrecht-Dürer-Straße, der Holbeinstraße und die westlichen Gebäude der Schubertstraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 727 mit den Festsetzungen Reines Wohngebiet, dreigeschossig in geschlossener Bauweise (WR III g). Entlang der Wachmannstraße ist die Festsetzung Mischgebiet, viergeschossig in geschlossener Bauweise (MI IV g) und entlang der Georg-Gröning-Straße gilt die Festsetzung Reines Wohngebiet, viergeschossig in geschlossener Bauweise (WR IV g). Die übrigen Straßen des Erhaltungsgebietes unterliegen nicht den Festsetzungen eines Bebauungsplans, hier wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 BauGB beurteilt.



Abbildung 5: Übersicht über die beiden Bebauungspläne im Gebiet.

5.2 Städtebau

Nachdem Schwachhausen Anfang des 19. Jahrhunderts Teil des Bremer Landgebietes wird, wird die Bebauung intensiviert; landwirtschaftliche Höfe werden verdrängt und durch Wohngebäude ersetzt. Ab 1900 werden ganze Straßenzüge geplant und mit verschiedenen Typen des Bremer Hauses bebaut. Der Stadtteil Schwachhausen wird zum bevorzugten Wohnquartier des Bremer Bürgertums.

Das Gebiet der städtebaulichen Erhaltungssatzung wurde zwischen 1903 bis Mitte der 1930er Jahre entwickelt. Innerhalb seiner Abgrenzung weist das Gebiet verschiedene städtebauliche Strukturen auf, die sich in den unterschiedlichen Bauzeitaltern begründen. Die frühere Bebauung findet sich im westlichen Teil des Gebietes und ist geprägt durch schmale straßenbegleitende Baublöcke, die nur kleine rückwärtige Gärten und Vorgärten ermöglichen. Die schmalen Flurstücke sind mit prachtvollen zweigeschossigen Bremer Reihenhäusern in geschlossener Bauweise bebaut. Diese Stadtstruktur findet sich westlich der Schubertstraße und im östlichen Bereich des Gebietes, der vor den 1930er Jahren bebaut wurde (siehe Abbildung 6: Übersicht über die Gebäudealter).

Mit dem Beginn der Bebauung in den 1930er Jahre verändert sich auch die städtebauliche Struktur; die nun parzellierten Grundstücke bieten mehr Platz. Die Blöcke sind größer und nicht mehr vollständig geschlossen bebaut, sondern

abschnittsweise von kleineren Gebäudegruppen oder freistehenden Gebäuden geprägt. Die freistehenden Gebäude stellen einen Bruch mit der bisherigen Stadtstruktur dar, man findet sie insbesondere an der Wachmannstraße und der Max-Reger-Straße.

Das für das Gebiet damals definierte Straßenraster ist bis heute erhalten. Auch die ursprünglichen Flurstückabgrenzungen lassen sich heute noch gut ablesen. Lediglich an einigen Stellen wurden Flurstücke zusammengeschlossen und mit größeren Gebäuden bebaut, die die ursprünglich einheitliche Körnigkeit ergänzen, zum Beispiel Georg-Gröning-Straße Ecke Brahmsstraße oder an der Händelstraße.



Abbildung 6: Übersicht über die Gebäudealter

5.3. Bebauung

Die für das Gebiet überwiegende, prägende Bebauung besteht aus geschlossener Blockrandbebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern, dem sogenannten Bremer Haus, mit rückwärtigen, geschützten Gärten und begrünten Vorgärten. An der Georg-Gröning-Straße und der Wachmannstraße sind die Gebäude teilweise dreigeschossig. Im Gebiet verteilt finden sich einige freistehende Einfamilienhäuser; lediglich die Max-Reger-Straße und Teile der Wachmannstraße bestehen aus überwiegend freistehenden Gebäuden. Der Gebäudebestand ist grundsätzlich in einem sehr gepflegten Zustand und überwiegend im privaten Einzeleigentum.



Abbildung 7: Luftbild mit Abgrenzung des Erhaltungsgebietes und der klar erkennbaren Blockstruktur

Das Bremer Haus

Das Gebiet wurde nahezu flächendeckend mit dem Gebäudetypus Bremer Haus bebaut. Das Bremer Haus folgt einem klaren Grundprinzip mit einer vorgelagerten Treppe zum Hochparterre und einem betonten Eingangsbereich. Oft ist neben dem Eingang ein Wintergarten oder ein Erker angeordnet, die Fenster sind vertikal ausgerichtet und mit Sprossen versehen. Den unteren Abschluss der traufständigen Satteldächer bildet ein in der Regel verziertes Traufgesims. Unabhängig von diesen prägenden allgemeinen Charakteristika kann die Gestaltung der Fassade von dem schmucklosen standardisierten Typ bis hin zur repräsentativ gestalteten Straßenfront variieren. Besonders typisch für das ausgewählte Gebiet sind die oft aufwändig verzierten Giebel der schmalen, seitlich angeordneten Zwerchhäuser und die oft zweistöckigen Risalite mit kleinen Balkonen. Den Häusern vorgelagert befinden sich gärtnerisch gestaltete Vorgärten mit - zumeist verzierten - Einfriedungen.



Abbildung 8: Gebäude der Rembrandtstraße und Carl-Schurz-Straße

Durch die einheitlichen Gebäudekubaturen und durchgehenden Trauflinien der Bremer Häuser entsteht ein geschlossenes Ortsbild. Die strukturelle Ordnung und der Rhythmus der Bebauung resultieren aus wiederkehrenden Elementen, wie Erker,

Zwerchhäuser, Giebel, stehende Fensterformate und Vorgärten. Trotz dieser Einheitlichkeit unterscheiden sich die einzelnen Häuser durch Details voneinander, wodurch ein abwechslungsreiches Gesamtbild entsteht.



Abbildung 9: Beispiele für unterschiedliche Zwerchgiebelformen in der Georg-Gröning-Straße

Im Gebiet der Erhaltungssatzung finden sich unter anderem Gebäude im Reformstil, Historismus und Jugendstil. Insbesondere die Gebäude der Lürmanstraße, der Rembrandtstraße, der Holbeinstraße und der Carl-Schurz-Straße weisen eine große Vielzahl an architektonischen Details auf, die für eine besondere architektonische und städtebauliche Qualität sorgen. Dabei fallen besonders die abwechslungsreichen Giebel- bzw. Zwerchhausgestaltungen und Erker auf. Oft verfügen die Gebäude über straßenseitige Balkone, die individuell gestaltet sind.

Prägend sind auch die verwendeten Materialien. Während die Bebauung bis in die 1920er Jahre meist von Stuck besetzten Putzfassaden in hellen Farben gekennzeichnet ist, kommen später vermehrt rote Backsteinbauten hinzu. In den 1920er und 1930er Jahren wurden einzelne Gebäude, Ensembles oder ganze Straßenzügen mit Klinkerfassaden errichtet, wie zum Beispiel in der Händelstraße oder der Carl-Schurz-Straße. Diese weisen eine eher schlichtere Gestaltung auf und sind in ihrer Einheitlichkeit sehr gut erhalten.



Abbildung 10: Übersicht über die Fassadenmaterialität

Die meisten Straßen wurden vom Krieg verschont, lediglich in einigen Bereichen wird die Einheitlichkeit des Ortsbildes durch mit dem Stadtbild unverträgliche, nachträgliche bauliche Veränderungen oder durch Nachkriegsbauten gestört. Die Lürmanstraße, die Holbeinstraße, die Joseph-Haydn-Straße und die Carl-Schurz-Straße sind nahezu vollständig in ihrer Erstbebauung erhalten, lediglich in der Gabriel-Seidl-Straße und der Max-Reger-Straße überwiegen die Nachkriegsgebäude.

Die meisten Vorkriegsgebäude sind gut erhalten; die ursprünglichen Gestaltungsabsichten sind gut ablesbar. Nachträgliche Umbauten betreffen in erster Linie später eingebaute Garagen im Souterrain, einige ausgebauten Dachgeschosse mit Dachgauben oder fehlende Fensterteilungen.

Oftmals wurden ganze Straßen, Straßenseiten oder größere Ensembleabschnitte von einem Bauherrn in Auftrag gegeben. Außerdem wurden in vielen Straßen Zwillingsgebäude errichtet, die zur Mittelachse gespiegelt sind. Die so entstandenen direkten architektonischen Bezüge der Gebäude untereinander entfalten eine harmonische Wirkung im Straßenbild. Zuträglich ist dabei, dass der Anteil gut erhaltener Gebäude in den meisten Straßen sehr hoch ist.

Ein gut erhaltenes Ensemble, beispielhaft für die zuvor beschriebenen Eigenschaften, ist in der Lürmanstraße zu finden, einem der ersten bebauten Straßenzüge des Gebietes. Die zweiachsigen Zwerchhäuser wurden zwischen 1903 und 1907 im Stil des Historismus errichtet. Trotz unterschiedlicher Giebelformen und Details, ergeben sie ein malerisches Gesamtbild. Ein weiteres Beispiel ist die Joseph-Haydn-Straße mit Gebäuden aus den 1920er und 1930er Jahren. Die Bauherren beauftragten für den Entwurf zwar verschiedene Architekten, durch die durchgehende Trauflinie und die einheitlichen Klinkerfassaden ergibt sich aber dennoch ein harmonisches Gesamtgefüge.

B. Besonderer Teil

1. Zu § 1

In § 1 Absatz 1 des 16. Ortsgesetzes ist der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung geregelt. Der Lageplan der Anlage 1 ist verbindlicher Bestandteil des Ortsgesetzes und steht nach Absatz 2 des § 1 digital bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zur kostenfreien Einsichtnahme zur Verfügung.

Das durch das 16. Ortsgesetz bezeichnete Erhaltungsgebiet befindet sich nach § 1 Absatz 1 dieses Ortsgesetzes in den Ortsteilen Schwachhausen und Bürgerpark im Stadtteil Schwachhausen, zwischen der Georg-Gröning-Straße und der Wachmannstraße, östlich des Verkehrsknotenpunktes Am Stern.

2. Zu § 2

§ 2 des Ortsgesetzes benennt die im Bundesbaugesetz normierte Rechtsfolge der satzungsgemäßen Gebietsbestimmung: Für im Erhaltungsgebiet vorhandene Gebäude tritt ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen ein. Dasselbe gilt in einem Gebiet nach § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB auch für die Errichtung baulicher Anlagen. Die vorstehenden Änderungen von Bestandsbauten oder die Errichtung von Neubauten bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde (vergleiche § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 172 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch).

3. Zu § 3

§ 3 des 16. Ortsgesetzes regelt das Inkrafttreten des Ortsgesetzes.

C. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist durch Verweis auf die entsprechende Anwendung auf § 16 Abs. 2 BauGB mit Weiterverweisung auf § 10 Abs. 3 Satz 2, 1. Halbsatz BauGB auch bei einer Erhaltungssatzung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen:

Das Gebiet im Geltungsbereich des 16. Ortsgesetzes zeichnet sich durch sein charakteristisches bauliches Erscheinungsbild und die außergewöhnliche Qualität des Ortsbildes und der Stadtgestalt aus. Auch die gute Ablesbarkeit der Entwicklung des Gebietes von Anfang des 20. Jahrhunderts bis in die 1930er Jahre mit den jeweiligen unterschiedlichen Stilrichtungen hebt die Bedeutung des Gebietes hervor. Hierbei treten die für das Gebiet prägenden Bebauungsstrukturen und die stadträumlichen Qualitäten nicht nur vereinzelt auf, sondern auch über das Gebiet verteilt als Ensembles. Dieses Gesamtbild verleiht dem Ortsbild eine außergewöhnliche Prägung und begründet die erhaltenswerte Bedeutung des Gebietes.

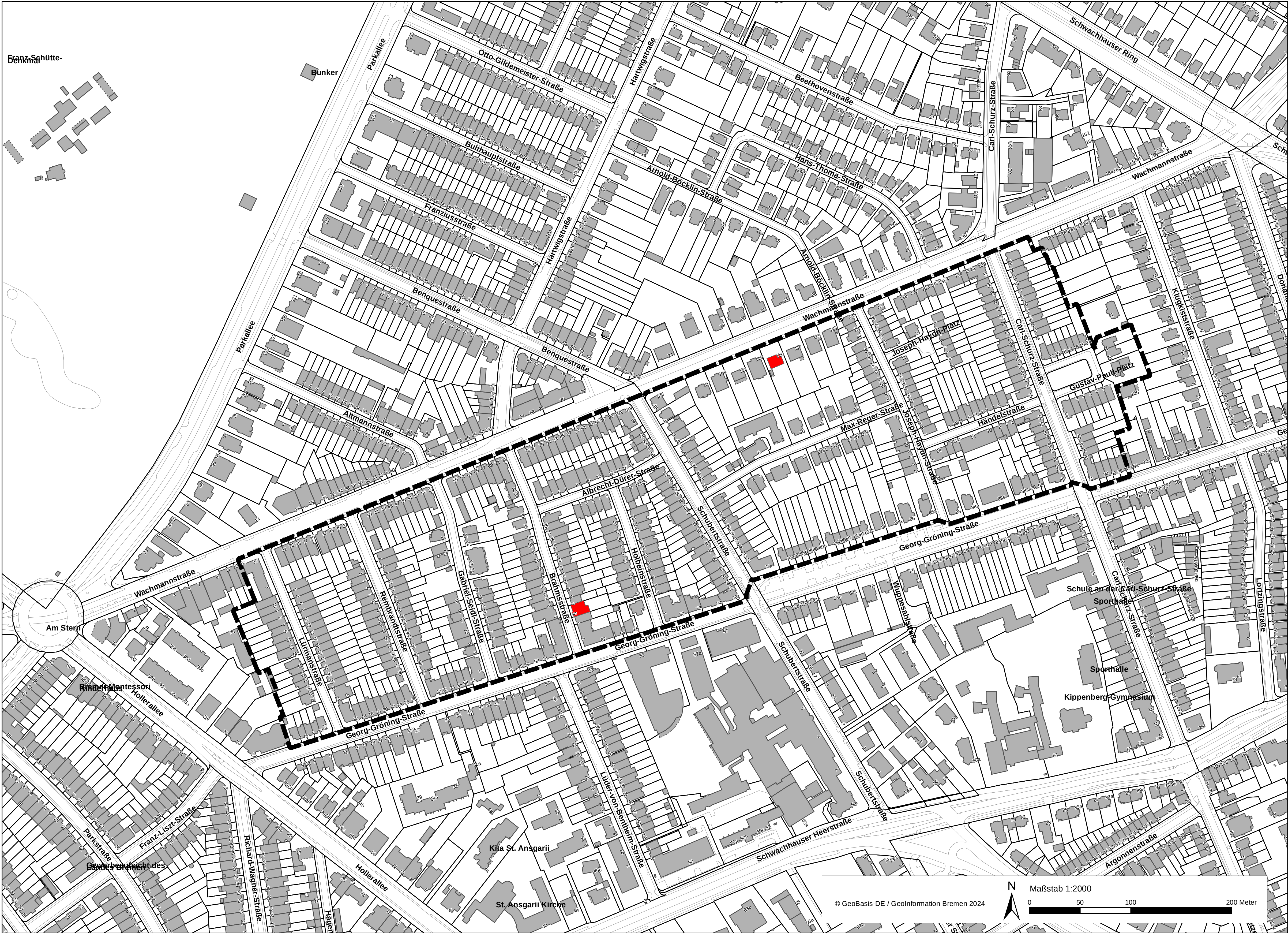
Mit der Aufstellung der Erhaltungssatzung soll das ursprüngliche stadtgestalterische Bild des Gebietes geschützt werden, das neben der Bebauung auch durch die dazugehörigen Straßenräume und begrünten Vorgärten geprägt wird.

Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Bau,
Mobilität und Stadtentwicklung

im Auftrag

Gez. Bewernitz

Bremen, 18.09.2025



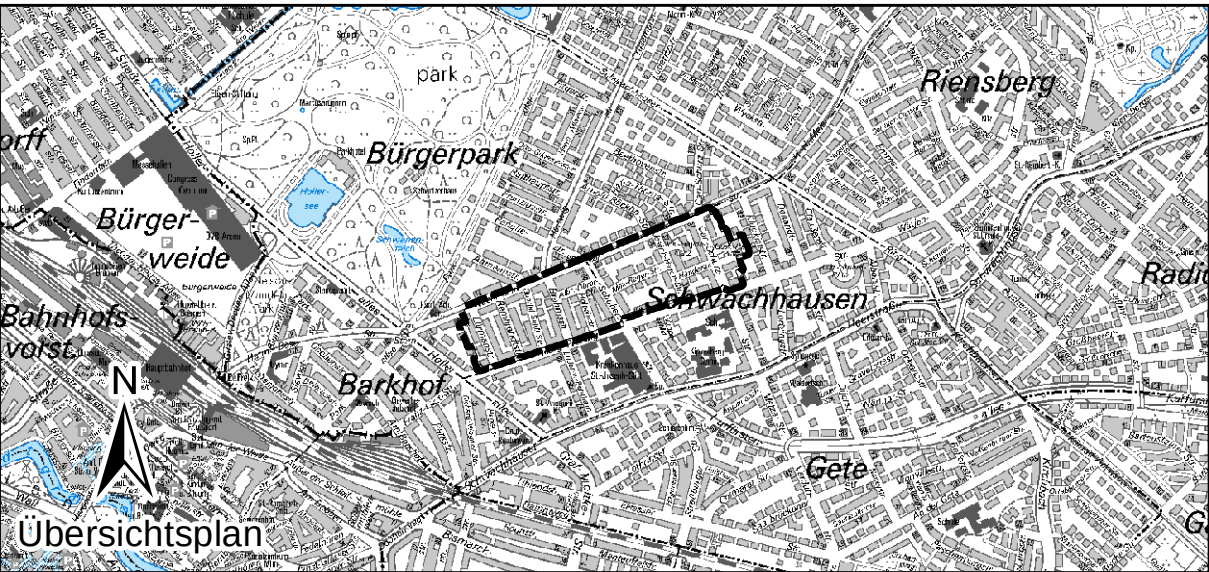
16. Ortsgesetz

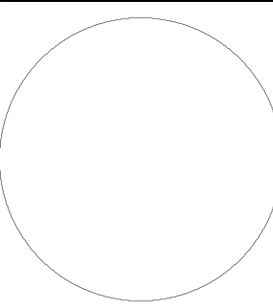
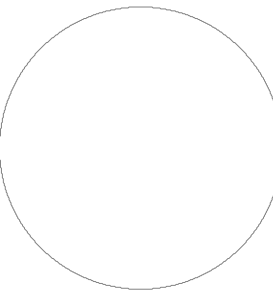
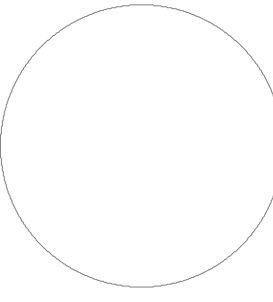
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen - Schwachhausen und Bürgerpark zwischen Georg-Gröning-Straße, Lürmanstraße, Wachmannstraße und Carl-Schurz-Straße

(Bearbeitungsstand: 05.08.2025)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Abgrenzung des Ortsgesetzgebietes
-  Denkmäler



	Für Entwurf und Aufstellung Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung Bremen, Im Auftrag
	Dieser Lageplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom zum 16. Ortsgesetz vorgelegen. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung Bremen, Senatorin
	Dieser Lageplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom zum 16. Ortsgesetz vorgelegen. Bremen, Ausfertigung vom Präsidenten des Senats am

Bekanntmachung des 16. Ortsgesetzes gemäß § 172 Absatz 1 Satz 3 BauGB i.V.m. §16 Absatz 2 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Bearbeitet: Keveloh
Gezeichnet: Schlüter 05.08.2025

Verfahren: Fahrenholz

16. Ortsgesetz (Erhaltungssatzung)