

## **In der Senatssitzung am 21. Februar 2023 beschlossene Fassung**

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

Datum: 13.02.2023

### **Vorlage für die Sitzung des Senats am 21.02.2023**

#### **15. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung) für ein Gebiet zwischen Großbeerenstraße, Großgörschenstraße, Bordenauer Straße und Loignystraße (Bearbeitungsstand: 17.11.2022)**

##### **A. Problem**

Die bauliche Struktur in dem Gebiet in Schwachhausen, welches die Großgörschenstraße, die Bordenauerstraße, Teile der Loignystraße und der Großbeerenstraße umfasst, ist vom Landesamt für Denkmalschutz als erhaltenswert eingestuft worden, kann jedoch nach derzeitigem Recht nicht ausreichend vor baulichen Veränderungen geschützt werden. Im Gebiet befinden sich die überwiegend vom Architekten Heinz Stoffregen geplanten Gebäude. Diese freistehenden Landhäuser und Doppelhäuser mit ihrem individuellen Aussehen bilden in ihrer Gesamtheit eine einzigartige städtebauliche Eigenart aus.

Da keine Gebäude im Gebiet unter Denkmal- oder Ensembleschutz stehen, ist das Gebiet mit seiner besonderen städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung mit den geltenden rechtlichen Möglichkeiten nur schwer zu bewahren. Hinsichtlich seiner städtebaulichen Gestaltung können die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans keinen ausreichenden Schutz bieten. Es besteht die Gefahr, dass die städtebauliche Eigenart durch bauliche Veränderungen verloren geht. Diese können sowohl Umbaumaßnahmen oder der Abriss der historischen Bausubstanz sein.

##### **B. Lösung**

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

##### **C. Alternativen**

Keine

## **D. Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen und Gender-Prüfung**

### Finanzielle 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 kann der Eigentümer in diesem Falle von der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen die Übernahme des Grundstückes gegen Entschädigung 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 sowie § 173 BauGB.

Das Risiko, unwirtschaftlich zu erhaltende Gebäude innerhalb des Satzungsgebietes 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.

### Gender-Prüfung

Der Erhalt des Quartiers mit seiner besonderen architektonischen Prägung und Gestaltqualität sowie hohen Aufenthaltsqualitäten kommt allen Nutzer:innen des öffentlichen Raums zugute.

## **E. Beteiligung und Abstimmung**

Der Text des Ortsgesetzesentwurfs wurde von der Senatorin für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft.

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 Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat der Aufstellung des 15. Ortsgesetzes zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung) für ein Gebiet zwischen Großbeerenstraße, Großgörschenstraße, Bordenauer Straße und Loignystraße (Bearbeitungsstand: 17.11.2022) nach dem Baugesetzbuch am 9. Februar 2023 mit folgendem Abstimmungsergebnis zugestimmt: einstimmig

## **F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

### Öffentlichkeitsarbeit

Nach Beschlussfassung im Senat Bekanntgabe über die Senatsinformation.

### Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches hat die Stadtbürgerschaft u.a. über die Bauleitplan- und sonstigen Satzungsverfahren abschließend zu entscheiden. Der Beschluss des 15. Ortsgesetzes zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung) für ein Gebiet zwischen Großbeerenstraße, Großgörschenstraße, Bordenauer Straße und Loignystraße (Bearbeitungsstand: 17.11.2022) nach dem Baugesetzbuch durch die Stadtbürgerschaft ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen bekannt zu machen. Im Übrigen bestehen gegen eine zusätzliche Veröffentlichung der Senatsvorlage über das zentrale elektronische Informationsregister keine Bedenken.

## **G. Beschluss**

Der Senat beschließt die Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft zum 15. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung) für ein Gebiet zwischen Großbeerenstraße, Großgörschenstraße, Bordenauer Straße und Loignystraße (Bearbeitungsstand: 17.11.2022).

### Anlagen

- Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft
- Text 15. Ortsgesetz
- Begründung zum 15. Ortsgesetz
- Übersichtsplan

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 21. Februar 2023**

**15. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung)  
für ein Gebiet zwischen Großbeerenstraße, Großgörschenstraße, Bordenauer Straße  
und Loignystraße (Bearbeitungsstand: 17.11.2022)**

Die bauliche Struktur in dem Gebiet in Schwachhausen, welches die Großgörschenstraße, die Bordenaustraße, Teile der Loignystraße und der Großbeerenstraße umfasst, ist vom Landesamt für Denkmalschutz als erhaltenswert eingestuft worden, kann jedoch nach derzeitigem Recht nicht ausreichend vor baulichen Veränderungen geschützt werden. Im Gebiet befinden sich die überwiegend vom Architekten Heinz Stoffregen geplanten Gebäude. Diese freistehenden Landhäuser und Doppelhäuser mit ihrem individuellen Aussehen bilden in ihrer Gesamtheit eine einzigartige städtebauliche Eigenart aus.

Da keine Gebäude im Gebiet unter Denkmal- oder Ensembleschutz stehen, ist das Gebiet mit seiner besonderen städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung mit den geltenden rechtlichen Möglichkeiten nur schwer zu bewahren. Hinsichtlich seiner städtebaulichen Gestaltung können die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans keinen ausreichenden Schutz bieten. Es besteht die Gefahr, dass die städtebauliche Eigenart durch bauliche Veränderungen verloren geht. Diese können sowohl Umbaumaßnahmen oder der Abriss der historischen Bausubstanz sein.

Zum Verfahren für den Erlass der Erhaltungssatzung

1. Beteiligung/Abstimmung

Im Rahmen des Verfahrens für den Erlass der Erhaltungssatzung ist am 24. November 2022 vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Beiratssitzung durchgeführt worden, in der Ziele und Auswirkungen der Satzung erörtert wurden. Der Beirat Schwachhausen hat dem Entwurf zum 15. Ortsgesetz mit einer Enthaltung zugestimmt.

Die Anwohnerinnen und Anwohner des Gebietes wurden per Postwurfsendung über die Einwohnerversammlung informiert und dazu eingeladen sich zu beteiligen. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bei dem Verfahren zum Erlass der Gestaltungssatzung sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt worden, deren Belange durch den Satzungsentwurf berührt sein können.

In enger Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalschutz wurden die Inhalte der Erhaltungssatzung abgestimmt.

Die Senatorin für Justiz und Verfassung hat dem Entwurf des 15. Ortsgesetzes nach rechtsförmlicher Prüfung zugestimmt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat, dem vorgelegten Entwurf des 15. Ortsgesetzes einschließlich Begründung am 9. Februar 2023 zugestimmt.

einstimmig

**Beschlussempfehlung:**

Der Senat überreicht der Bremischen Stadtbürgerschaft den Entwurf des 15. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung) für ein Gebiet zwischen Großbeerenstraße, Großgörschenstraße, Bordenauer Straße und Loignystraße (Bearbeitungsstand: 17.11.2022) mit der Bitte, dieses 15. Ortsgesetz zu beschließen.

## **15. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung) für ein Gebiet zwischen Großbeerenstraße, Großgörschenstraße, Bordenauer Straße und Loignystraße**

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

### **§ 1**

#### **Gebiet**

Dieses Ortsgesetz (Erhaltungssatzung) wird zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für die im Plan vom 17. November 2022 dargestellten Gebiete erlassen. Der Plan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes.

### **§ 2**

#### **Inhalt der Erhaltungssatzung**

Die Erhaltungssatzung nach § 1 hat zum Inhalt, dass in dem genannten Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde bedürfen (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 auch in Verbindung mit § 172 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch). Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 173 Absatz 2 in Verbindung mit § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuches.

### **§ 3**

#### **Begründung und Plan**

Diese Erhaltungssatzung mit Begründung sowie der Plan liegen bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zur Einsichtnahme aus.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

#### **Hinweis:**

Gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) - Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften – werden eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB

beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadtgemeinde Bremen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschrift des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 und Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

## Begründung

**zum 15. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung)**

**für ein Gebiet zwischen Großbeerenstraße, Großgörschenstraße, Bordenauer Straße und Loignystraße**

**(Bearbeitungsstand: 17.11.2022)**



Abb. 1 Großbeerenstraße, Quelle: Der Profanbau, 1914

### **1.1 Anlass der Erhaltungssatzung**

Die außergewöhnliche Qualität des Ortsbildes und der Stadtgestalt des Erhaltungsgebietes mit seinem charakteristischen baulichen Erscheinungsbild und seiner einheitlichen Gestaltung der räumlichen Struktur, wurde maßgeblich durch den bedeutenden Architekten Heinz Stoffregen geprägt.

Der Stadtteil Schwachhausen und der Ortsteil Radio Bremen sind baulich einem großen Veränderungsdruck ausgesetzt. In einigen Bereichen ist das Erscheinungsbild des Quartiers bereits gestört. So zum Beispiel durch einige wenige Dachausbauten oder unpassende Fensterteilungen.

Die Erhaltungssatzung soll weiteren gebietsunverträglichen Veränderungen entgegenwirken und den Erhalt der gestalterischen Eigenart des Gebietes sichern.

Es ist somit zu befürchten, dass die ortsbildprägende und gestalterische Wirkung der bestehenden baulichen Anlagen im weiteren Verlauf verloren geht. Mit der Erhaltungssatzung gem. § 172 Baugesetzbuch soll diese Entwicklung verhindert werden.

## 1.2 Wirkung der Erhaltungssatzung

Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung als Ortsgesetz wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche und gestalterische Eigenart des o. g. Gebietes zu bewahren.

Für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung von baulichen Anlagen wird ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 i.V. m. § 172 Abs. 1 S. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingeführt.

Das Prüfungsergebnis hängt im Wesentlichen von den in § 172 Abs. 3 BauGB formulierten Voraussetzungen ab. Danach darf eine Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage dann 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.

Diese Erhaltungssatzung ist nach § 174 Abs. 1 BauGB nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nr. 3 des Baugesetzbuches 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 (d.h. 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).

## 2 Lage und Abgrenzung des Erhaltungsgebietes

Das Gebiet befindet sich im Ortsteil Radio Bremen im Westen des Stadtteils Schwachhausen, zwischen der Kurfürstenallee und der Schwachhauser Heerstraße.



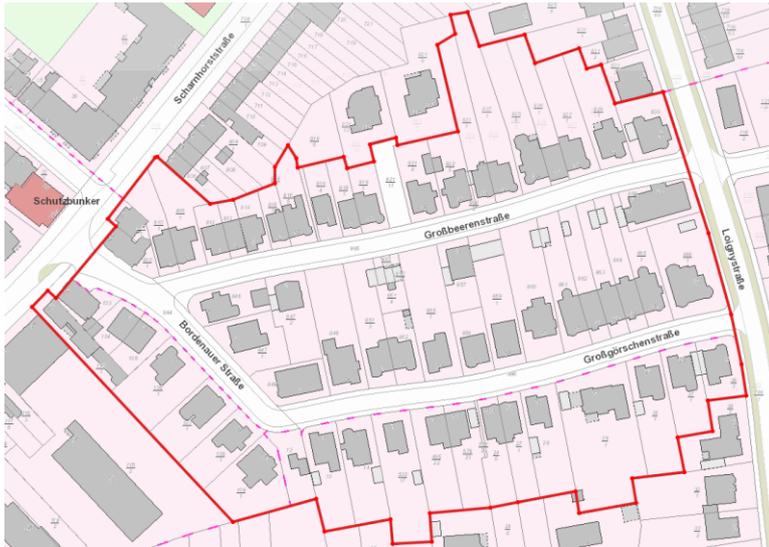


Abb. 3 Abgrenzung des Erhaltungsgebiets

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- In nördlicher Richtung:
  - Durch die straßenseitigen Flurstücksgrenzen der Scharnhorststraße 42 und 44
  - Durch die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Bebauung der Großbeerenstraße 2 – 40 (gerade Hausnummern)
- In östlicher Richtung:
  - Durch die straßenseitigen Flurstücksgrenzen der Bebauung der Loignystraße 29, 31 und 33
- In südlicher Richtung:
  - Durch die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Bebauung der Großgörschenstraße 3 – 25 (ungerade Hausnummern)
- In westlicher Richtung:
  - Durch die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Bebauung der Bordenauer Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11 und 11a

Die genaue Abgrenzung des Erhaltungsgebiets wird durch den Geltungsbereich in der Planurkunde des 15. Ortsgesetzes bestimmt.

### 3 Entwicklung

Die Vorstadt Schwachhausen wurde ab 1900 auf beiden Seiten der Schwachhauser Heerstraße entwickelt. Anders als in vielen anderen Straßenzügen in Schwachhausen wurde das Gebiet der Großgörschenstraße / Großbeerenstraße jedoch nicht mit den für Bremen typischen Reihenhäusern bebaut. Stattdessen erwarb ein Baugeschäft das Gebiet und beauftragte für eine einheitliche bauliche Entwicklung den damals noch jungen Bremer Architekten Heinz Stoffregen, der es nach dem Vorbild der Gartenstadtbewegung plante. Das so entstandene Gebiet ist mit seinen klaren Abgrenzungen und seinem einheitlichen Architekturstil einzigartig in Bremen und somit von hoher städtebaulicher und baugeschichtlicher Bedeutung.

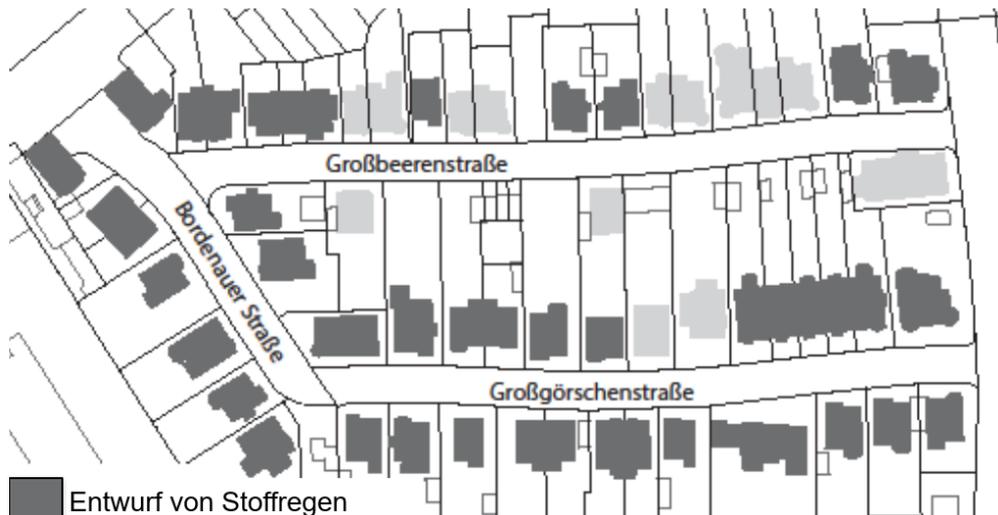


Abb. 4 Gebäude des Entwurfsverfassers Stoffregen

1907 begann der Bau der ersten Gebäude in der Bordenauer Straße, bei deren Entwicklung die Bezahlbarkeit der Gebäude für die bürgerliche Mittelschicht ein wichtiger Aspekt war. Neben einigen Doppelhäusern entstanden zahlreiche freistehende Landhäuser, welche sich durch individuelle Gestaltung der einzelnen Baukörper auszeichnen, sich aber durch gleiche architektonische Elemente und einer homogenen räumlichen Struktur, das Gebiet bis heute einheitlich prägen. Zeitgleich zur Bordenauer Straße wurden die Gebäude entlang der Großgörschenstraße errichtet. Einige Jahre später folgte die Errichtung der Wohngebäude entlang der nördlichen Seite der Großbeerenstraße. Die Bebauung des Gesamtgebietes wurde in den späten zwanziger Jahren abgeschlossen. Obwohl die Parzellen auf den historischen Plänen bereits abgetrennt waren, wurde die Großbeerenstraße auf der südlichen Seite nicht bebaut. Bislang wurden, neben dem Hochbunker an der Ecke Großbeerenstraße / Loignystraße, trotz bestehendem Planrecht für eine eingeschossige Bebauung, nur zwei Gebäude an der südlichen Seite der Großbeerenstraße errichtet.



Abb. 5 Entstehungszeit der Gebäude

Der Architekt Heinz Stoffregen entwickelte für das Gebiet verschiedene Typen von Einfamilienhäusern und standardisierte sie. Auf den Entwurfsunterlagen aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg sind vier Gebäudetypen gekennzeichnet. Diese finden sich in unterschiedlicher Anzahl im Gebiet wieder. Stoffregen nutzte die typologischen

Basisentwürfe und ließ die verschiedenen Gebäudetypen mit kleinen Variationen errichten, vermutlich um den Arbeitsaufwand zu verringern, die Kosten für die Käufer zu senken und die Gebäude so für die Mittelschicht erschwinglich zu machen. Lediglich vier Gebäude wurden nach dem 2. Weltkrieg errichtet. Diese gelten nicht als erhaltenswert und entfalten keine prägende Wirkung. Dies gilt ebenfalls für den umgebauten Bunker an der Ecke Großbeerenstraße / Loignystraße.

## 4 Städtebau und Bebauung

### 4.1 Städtebau

Die städtebauliche Struktur des Gebietes mit ihrer kleinteiligen Bebauung und den durchgrüntten Gärten ist bis heute noch weitgehend in ihrem Ursprungszustand und ihrer historischen Parzellenstruktur erhalten. Die homogene Bebauungsstruktur sorgt für eine besondere Qualität des Gebietes. Dennoch wirkt das Gebiet dank der Individualität der einzelnen Fassaden und Dachformen nicht eintönig. Die Bebauung des Gebietes ist geprägt von freistehenden Einzelhäusern und einigen Doppel- und Reihenhäusern. Die unterschiedlich großen rückwärtigen Gärten und gärtnerisch gestalteten Vorgärten sind zusätzlich von großer Bedeutung für das Erscheinungsbild und prägen das Quartier entscheidend.



Abb. 6 Luftbild mit Abgrenzung des Erhaltungsgebietes

Die Gebäude orientieren sich zur Straße hin und sind größtenteils giebelständig errichtet worden. Die Baufluchten der Großbeerenstraße und Großgörschenstraße folgen größtenteils, jedoch etwas versetzt, den leicht gekurvtten Straßenverläufen, wodurch ein differenzierter Straßenraum mit leichten Vor- und Rücksprüngen entsteht. Rückwärtige Bebauung besteht plangemäß lediglich an der nördlichen Seite der Großbeerenstraße und wird durch eine gesonderte Zuwegung erschlossen.

### 4.2 Geltendes Planungsrecht durch Bebauungsplan 870, rechtskräftig seit 05.06.1981

Der geltende Bebauungsplan weist für das Erhaltungsgebiet ein reines Wohngebiet mit hauptsächlich eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise aus. An der

Loignystraße und in Teilbereichen der Großgörschenstraße ist eine zweigeschossige Bebauung möglich. Entlang der Großbeerenstraße sind nur Einzelhäuser zulässig. Der im Plan vermerkte Schutzraum wurde nach dem Krieg in Wohnraum umgebaut.

Die Baufenster werden derzeit durch die Bebauungen nicht vollständig ausgenutzt. Es gibt bislang keine Überschreitungen der Baugrenze oder Geschossigkeit. Ziel des Plans war es, eine städtebaulich verträgliche Ein- bis Zweigeschossigkeit zu sichern und eine städtebauliche Ordnung zu schaffen. Außerdem sollte ungeordnete rückwärtige Bebauung verhindert werden, um so die großzügigen Gärten zu schützen.

Zudem regelt der Bebauungsplan für Teilbereiche die Dachformen, Firsthöhen und Dachneigungen.



Abb. 7 Ausschnitt des Bebauungsplanes 870 für den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

#### 4.3 Bebauung

Die Bebauung im Gebiet wird vorwiegend von giebelständigen Gebäuden geprägt. Dies betrifft sowohl die freistehenden Einfamilienhäuser als auch die Endhäuser der wenigen Reihenhauszeilen. Traufständige Gebäude finden sich in erster Linie bei den Reihemittelhäusern. Die Reihenhaussgruppen werden immer aus zwei giebelständigen Gebäuden, verbunden durch unterschiedlich viele traufständige Mittelgebäude, gebildet.

Eine Besonderheit des Gebietes stellen die asymmetrisch gestalteten Doppelhäuser dar. Hier weist zumeist eine Hälfte ein giebelständiges Satteldach auf, während die andere Hälfte mit einem giebelständigen Krüppelwalmdach errichtet wurde.

Je nach Lage sind die Grundstücke mit ein- oder zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Die Gebäude haben, mit Ausnahme der beiden Gebäude eingangs der Bordenauer Straße, alle eine ähnliche Höhenentwicklung, sodass ein harmonischer Gesamteindruck entsteht. Dies wird durch die unterschiedlich hohen Dachgeschosse ermöglicht, die bei den zweigeschossigen Gebäuden augenscheinlich nicht ausgebaut sind.



Abb. 8 giebelständiges Einzelhaus



Abb. 9 Asymmetrische gestaltetes giebelständiges Doppelhaus

Ein besonderes Merkmal des hier angewandten englischen Landhausstils ist der weitgehende Verzicht auf schmückende Elemente an den Fassaden. Diese zurückhaltende und auf das Wesentliche beschränkte Architektur mit vielfach rau geputzten Oberflächen sollte einen ländlichen Charakter widerspiegeln. Der dennoch bestehende Eindruck vielfältiger Gestaltung der Gebäude wird durch die aufwändigen und auch prägnanten Dachformen mit schmuckvollen Giebelausbildungen, variantenreichen Fensterformaten und -teilungen sowie durch Erker unterschiedlicher Größe und Ausbildung hervorgerufen.

Das Fassadenbild der Häuser wurde nicht durch Stuckverzierungen oder ähnliche Dekorelemente, sondern durch eine Vielzahl von Erkern, Loggien, Risalite und betonte Eingangsbereiche gegliedert. Die Elemente sind je nach Stil des Hauses an der Front oder der Seite zu finden und ordnen sich der Gesamterscheinung des Gebäudes deutlich unter. Es ist im Gebiet eine variantenreiche Vielfalt gegeben, die den Gebäuden eine individuelle Note verleiht.

Ein wichtiges, verbindendes Gestaltungsmerkmal im Gebiet sind die Erker. Sie finden sich an fast allen Gebäuden in ein- oder zweigeschossiger Form. Die Erker sind in ihrer Grundform rund oder eckig und weisen eine Vielzahl an unterschiedlichen Dachabschlüssen auf. Einheitliche Merkmale sind die schmalen Fenster und die Positionierung an der Gebäudefront.

Ebenso variabel war Stoffregen bei den Dachformen, auch wenn die Giebelständigkeit eindeutig prägend für alle Gebäudetypen ist. Je nach Gebäudetyp entwarf Stoffregen Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Kreuzdächer und Mansarddächer und kombinierte diese mit unterschiedlichen Arten von Gauben und Zwerchdach-Risaliten, wodurch sich ein abwechslungsreiches und harmonisches Gesamtbild ergibt.

Neben den Erkern und Vorbauten prägen die Fensterformate die Gliederung der Gebäudefassade. Hierbei werden diese fast durchgehend als schmale, stehende Fensterformate ausgebildet und weisen eine kleinteilige Fensterteilung auf.

Die Bebauung im Gebiet ist größtenteils gut erhalten und wenig von Überformungen oder unpassenden baulichen Veränderungen betroffen, jedoch sind bereits vereinzelte Beispiele von abweichenden Fensterformaten mit Verzicht auf Sprossenteilung wahrzunehmen.



Abb. 9 ursprünglich genehmigter Entwurf Einteilungen



Abb. 10 Veränderungen bei Fensterformaten und Einteilungen

Die ursprüngliche Symmetrie und Einheitlichkeit des Gebäudes wird durch die starken Veränderungen an der Fassade gestört.

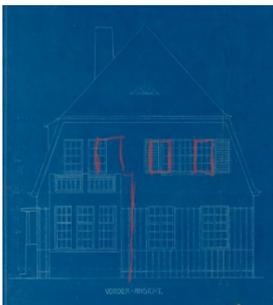


Abb. 11 Beispiele für den bis heute gut erhaltenen Gebäudebestand ohne störende Anpassungen

Die Bebauung des Erhaltungsgebiets umfasst vier Straßen bzw. Straßenabschnitte. Die im Westen in die Bordenauer Straße mündende Großbeerstraße durchquert das Gebiet von Westen nach Osten. Sie ist lediglich an der Nordseite durchgehend bebaut. Die Bebauung besteht aus Einzelhäusern, Doppelhäusern und zwei Reihenhausergruppen mit je drei Gebäuden. In dem Abschnitt der Großbeerstraße werden etwa die Hälfte der Gebäude dem Architekten Stoffregen direkt zugeschrieben. Prägend sind hier die asymmetrisch entworfenen Doppelhäuser und die Haugruppen bestehend aus drei Reihenhäusern.

Die Großgörschenstraße verläuft weitgehend parallel zur Großbeerstraße. Durch die fehlende Bebauung der südlichen Großbeerstraße sind die Gärten der nördlichen Seite der Großgörschenstraße vergleichsweise tief. Die Bebauung der Großgörschenstraße weist größtenteils giebelständige Einzelhäuser auf. Außerdem finden sich hier Doppelhäuser und eine Reihenhausergruppe mit fünf Gebäuden

Die Bordenauer Straße bindet die beiden Straßen im Westen an die Scharnhorststraße an. Sie ist recht kurz und umfasst sieben giebelständige Einzelhäuser und ein Doppelhaus.

Die Loignystraße verläuft entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs und bindet die beiden Straßen Großbeerstraße und Großgörschenstraße im Norden ebenfalls an die Scharnhorststraße und im Süden an die Kurfürstenallee an.

Außerdem umfasst der Geltungsbereich noch zwei Gebäude an der Scharnhorststraße. Die Nummer 42 ist die ehemalige Bordenauer Straße 1. Diese beiden Gebäude wurden vom Architekten Stoffregen als Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Auftakt- und Torsituation zur Gartenstadt entworfen. Ihre architektonische Durchbildung folgt ähnlichen Prinzipien wie jene der Einzelhäuser der Gartenstadt, hinsichtlich des Bautypus und der Volumina unterscheiden sie sich jedoch markant.

#### 4.4 Städtebauliche Eigenart und prägende Gestaltungsmerkmale

Die strukturelle Ordnung und der Zusammenhang der Bebauung ergeben sich zusammenfassend aus den wiederkehrenden städtebaulichen Gliederungen und der architektonischen Gestaltung mit folgenden Elementen:

- Freistehende Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser im englischen Landhausstil
- Geneigte Dächer (Sattel-, Krüppelwalm-, Kreuz- und Mansarddächer) mit teilweise sehr markanten Dachaufbauten ohne Einschnitte in die Dachflächen
- 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 begrünte Vorgärten
- Einfriedungen durch Stabzäunen mit rauverputzten gemauerten Pfosten und Sockel oder mit Hecken
- Zur Straße hin orientierte eingeschossige Erker oder zweigeschossige Risalite mit geneigten Abschlüssen oder kleinen Terrassen
- Anordnung der Hauseingänge zumeist seitlich
- Stehende, oft schmale Fensterformate mit kleinteiliger Sprossenteilung
- Gegliederte Putzfassaden, zumeist in Rauputz mit wenig bis keinen Schmuckelementen in hellen Farbtönen

## 5 Zusammenfassung

Das Gebiet im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zeichnet sich durch sein charakteristisches bauliches Erscheinungsbild und die außergewöhnliche Qualität des Ortsbildes und der Stadtgestalt aus. Hinzu kommt seine historische und architektonische Bedeutung. Die große Anzahl englischer Gartenstadthäuser, in einem klar abgegrenzten Gebiet, welche von nur einem Architekten geplant wurde, ist in dieser Form in Bremen einzigartig und damit unbedingt erhaltenswert.

Hierbei treten die für das Gebiet prägenden Bebauungsstrukturen und die stadträumlichen Qualitäten nicht nur vereinzelt auf, sondern formulieren die Bebauungsstruktur entlang der benannten Straßenzüge trotz der Individualität der Einzelgebäude zu einem Ensemble aus. Dieses Gesamtbild verleiht dem Ortsbild eine außergewöhnliche Prägung und begründet die besondere städtebauliche Eigenart des Gebietes.

Mit der Aufstellung der Erhaltungssatzung soll das ursprüngliche Bild des Gebietes geschützt werden, das neben der Bebauung auch durch die dazugehörigen Straßen- und Grünräume und die privaten, gärtnerisch gestalteten Vor- und Hintergärten geprägt wird.

Für Entwurf und Aufstellung

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

Im Auftrag

Bremen,

.....

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

Übersichtsplan zum

# 15. Ortsgesetz

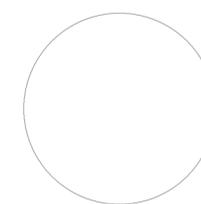
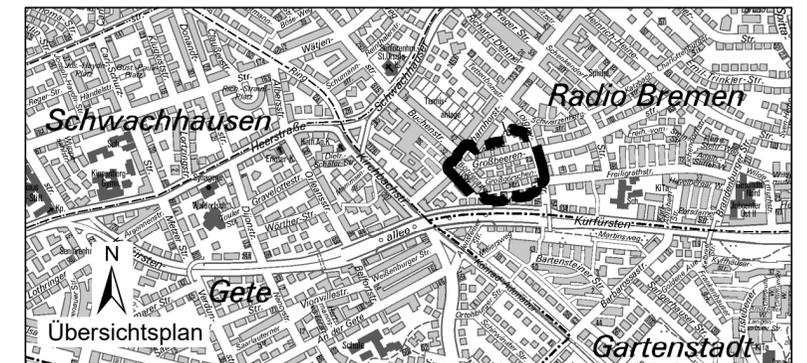
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen Radio Bremen zwischen Großbeerstraße, Großgörschenstraße, Bordenauer Straße und Loignystraße

(Bearbeitungsstand: 17.11.2022 )

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



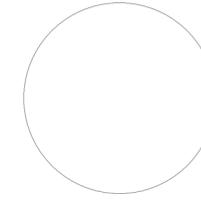
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



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

Bremen, .....

Im Auftrag .....

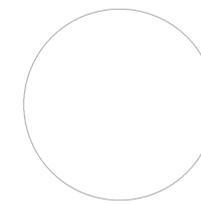


Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem  
Beschluss vom ..... zum 15. Ortsgesetz  
über eine Erhaltungssatzung vorgelegen.

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

Bremen, .....

Senatorin



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

Bremen, .....

Ausfertigung vom  
Präsidenten des Senats  
i. V. Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt  
Bremen vom ....., Seite .....

Bearbeitet: Keveloh/Dierks  
Gezeichnet: Scharf 17.11.2022

# 15. Ortsgesetz

Verfahren: Holstein

