

**Vorlage
für die Sitzung des Senats
am 24.01.2023**

14. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Unter den Linden, Lesumer Heerstraße, Birkenhof, Neue Konsulinstraße, Bundesautobahn A 270 und Waldwinkel

(Bearbeitungsstand 11.11.2022)

A. Problem

Das Plangebiet umfasst die zwei Wohnsiedlungen „Waldwinkel“ und „Birkenhof/ Am Mammutbaum“ mit jeweils zeittypischen Wohnbauformen des Siedlungsbaus aus den Jahren 1937 (Waldwinkel, Teilgebiet A der Erhaltungssatzung) und 1962 – 1969 (Birkenhof/ Am Mammutbaum, Teilgebiet B der Erhaltungssatzung).

Die aufgelockerte Siedlung mit Einzel- und Doppelhäusern von 1937 auf großen Gartengrundstücken und die an skandinavische Siedlungs- und Wohnbaukonzepte der Nachkriegszeit angelehnte Bebauung mit gestaffelten Reihenhäusern an kleinen Wohnwegen zeichnen sich heute noch jeweils durch eine große Homogenität und Schlichtheit der architektonischen Gestaltung der Wohngebäude aus.

Die gute Erhaltung der ursprünglichen Bebauung und die unmittelbare Nachbarschaft ermöglichen dabei sehr gut eine örtliche Wahrnehmung und Lesbarkeit der unterschiedlichen Ansätze und der etappenweisen sowie moderaten Verdichtung der Wohnnutzungen am Rande des bebauten Siedlungsraumes von St. Magnus. Dabei gehen die Siedlungsanlage und die Gestaltung der Gebäude jeweils eine gelungene Verbindung ein.

Beide Baukonzepte beruhen auf jeweils auf eine geringe Anzahl von typisierten Wohngebäuden, die in unterschiedlichen Anordnungen kombiniert wurden.

Um die besondere städtebauliche Qualität der Wohnquartiere auch langfristig weiterhin zu erhalten, sind Regelungen zur Erhaltung der maßgeblichen Merkmale der Siedlungsanlage und der Wohngebäude erforderlich.

Derzeit existieren aber keine verbindlichen planungsrechtlichen Regelungen zur Erhaltung der besonderen städtebaulichen Charakteristik der Wohnquartiere.

B. Lösung

Aufstellung eines Ortsgesetzes (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt) gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

C. Alternativen

Keine

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen und Gender-Prüfung

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen keine Kosten durch den Erlass des 14. Ortsgesetzes.

Das Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Wohnquartiere Waldwinkel und Birkenhof soll dafür sorgen, dass diese attraktiven Wohnorte für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen erhalten bleiben. Durch diese Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

E. Beteiligung und Abstimmung

Dem Ortsamt Burglesum 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 11.11. 2022 übersandt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, hat den Bericht zum 14. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Unter den Linden, Lesumer Heerstraße, Birkenhof, Neue Konsulnstraße, Bundesautobahn A 270 und Waldwinkel (Bearbeitungsstand 11.11.2022) mit folgendem Abstimmungsergebnis beschlossen:

Zustimmung bei Enthaltung der Fraktion der CDU

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem BremIFG steht nichts entgegen.

G. Beschluss

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung einschließlich Anlagen zum Bericht an und beschließt, dass 14. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Unter den Linden, Lesumer Heerstraße, Birkenhof, Neue Konsulnstraße, Bundesautobahn A 270, Waldwinkel (Bearbeitungsstand 11.11.2022) entsprechend der Vorlage /22 der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung zuzuleiten.

Anlagen

- Mitteilung des Senats an die Bremische Bürgerschaft
- Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung
- Anlagen zum Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung
- Begründung zum 14. Ortsgesetz (Bearbeitungsstand: 11.11.2020)
- Übersichtsplan zum 14. Ortsgesetz

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 24. Februar 2023**

**14. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Unter den Linden, Lesumer Heerstraße, Birkenhof, Neue Konsulnstraße, Bundesautobahn A 270 und Waldwinkel
(Bearbeitungsstand 11.11.2022)**

Um die besondere städtebauliche Qualität der Wohnquartiere auch langfristig weiterhin zu erhalten, sind Regelungen zur Erhaltung der maßgeblichen Merkmale der Siedlungsanlage und der Wohngebäude erforderlich.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 12.01.2023 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft, das 14. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Unter den Linden, Lesumer Heerstraße, Birkenhof, Neue Konsuln-Straße, Bundesautobahn A 270 und Waldwinkel (Bearbeitungsstand 11.1.1.2022) zu beschließen.

14. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Unter den Linden, Lesumer Heerstraße, Birkenhof, Neue Konsulnstraße, Bundesautobahn A 270 und Waldwinkel

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Dieses Ortsgesetz (Erhaltungssatzung) wird zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt für den im Plan vom 23. August 2022 dargestellten Geltungsbereich erlassen. Der Plan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes.

§ 2 Sachlicher Inhalt

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 172 Absatz 3 und § 173 Absatz 2 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.

Bremen,

Der Senat

Begründung

Zum 14. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Unter den Linden, Lesumer Heerstraße, Birkenhof, Neue Konsulnstraße, Bundesautobahn A 270 und Waldwinkel (Bearbeitungsstand 08.08.2022)

1. 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 eingeführt.

Ob die Genehmigung erteilt wird 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. 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.

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.

2. Lage und Abgrenzung des Erhaltungsgebietes

Die Lage des Erhaltungsgebietes befindet sich westlich im Stadtteil Burglesum und im Ortsteil St. Magnus, zwischen dem Straßenzug Unter den Linden–Lesumer Heerstraße und der Bundesautobahn A 270.

Das Gebiet umfasst mit den Straßen Waldwinkel, Eibenstraße, Am Mammutbaum und Teilabschnitten der Straßen Lesumer Heerstraße, Birkenhof und Neue Konsulnstraße zwei etwa gleich große Einfamilienhaussiedlungen mit einer Gesamtfläche von 6,2 ha (s. Abb. 1).

Im Erhaltungsgebiet ist die westlich gelegene Einfamilienhaussitzung mit dem Wohnquartier Waldwinkel von 1937 als Teilgebiet A und die östlich gelegene Einfamilienhaussitzung Birkenhof mit Einfamilienhäusern aus der Zeit von 1962-1969 als Teilgebiet B bezeichnet.

Beide Wohnsiedlungen bestehen jeweils aus einer geringen Anzahl von typisierten Wohngebäuden, die in unterschiedlichen Anordnungen kombiniert wurden.



Abbildung 1: Geltungsbereich

3. Entwicklung

Teilbereich A „Waldwinkel“ (Deschimag)

Die Siedlung Waldwinkel mit heute 31 Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser entstand 1937 im Auftrag der Deutschen Schiffs- und Maschinenbau GmbH (Deschimag) im Ortsteil St. Magnus, am östlichen Rand der ehemaligen Ansiedlung Neu Friedrichsdorf (s. Abb. 2).

Das Waldwinkelquartier beginnt mit einem kleinen Platz in zweiter Reihe zur Straße Unter den Linden und wird im Süden heute begrenzt durch die Autobahn A 270. Vor dem Bau des Lesumer Schnellweges (ein Abschnitt der B 74 als Vorläufer der A 270) stand hier ein weiteres Doppelhaus an der Konsulnstraße und der Bremen-Vegesacker Bahnstrecke. Zur Verbindung mit dem östlich anschließenden Neubaugebiet Birkenhof wurde in den 1960er Jahren zu Lasten der südlichen Gartenfläche des Doppelhauses am Waldwinkelplatz die Eibenstraße eingefügt (s. Abb. 3).

Der Architekt der Siedlung Waldwinkel, Albert Thölken, war auch verantwortlich für die Planung der Siedlung „Am Lindenberg“ nördlich des Waldwinkels in 120 m Entfernung. Am Lindenberg wurden im Auftrag der AG Weser 1938 fast zeitgleich 22 Einfamilienhäuser im Heimatstil errichtet. Diese Siedlung steht bereits seit dem 01.12.1998 im Bebauungsplan 365 unter Erhaltungsschutz.

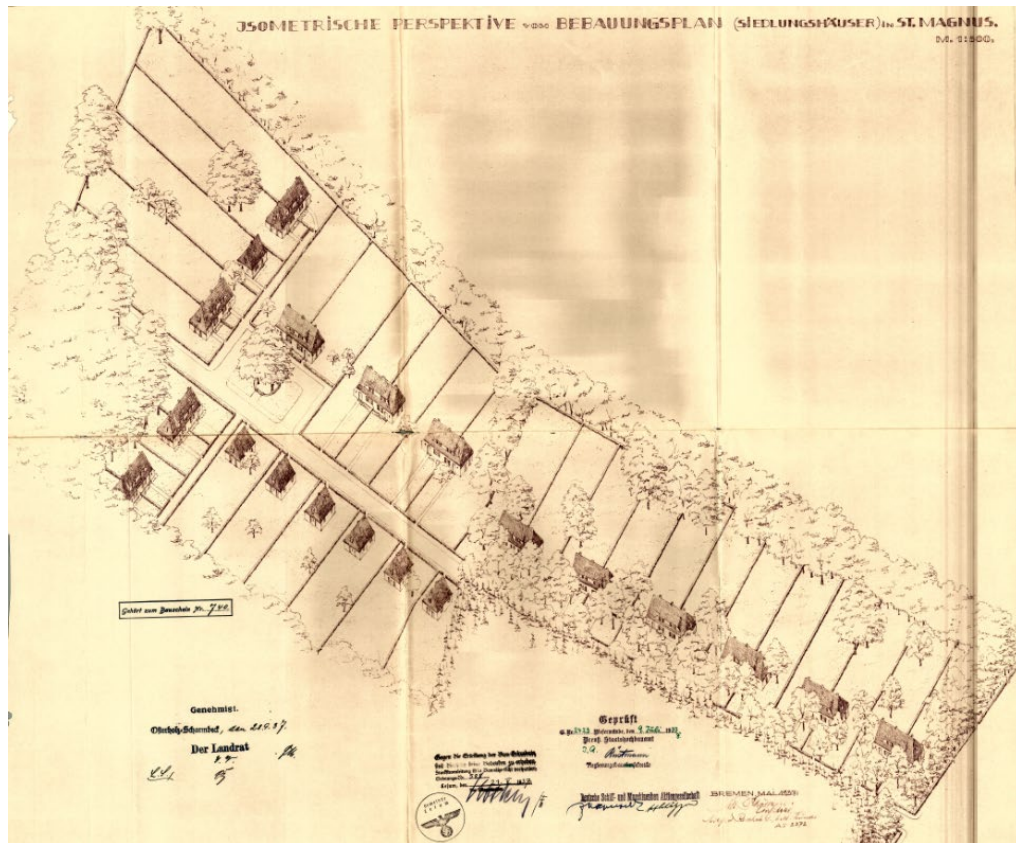


Abbildung 2: Aus dem Bauantrag 1937

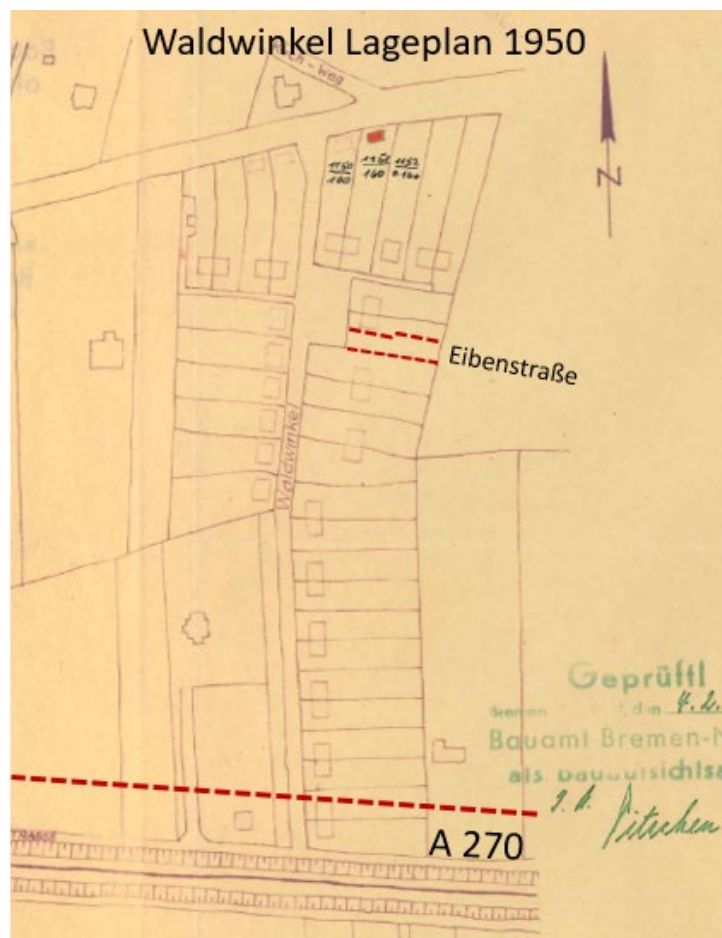


Abbildung 3: Lageplant (1950)

Teilbereich B Birkenhof (Bremer Treuhand)

Das damals als „Parkwohnanlage St. Magnus“ bezeichnete Quartier wurde in den zwei Bauabschnitten „Birkenhof“ (ab 1965) und „Schellhaas Park“ im Norden (ab 1969) hergestellt. Die innenliegende Ringerschließung der Siedlung Birkenhof wurde im Westen mit einem Durchstich (Eibenstraße) zum Waldwinkel angebunden.

Die Bebauung erfolgte auf der Grundlage eines Erschließungsplanes (Konklusion) und eines Bebauungsplanvorentwurfes mit der Nr. 303 (Planaufstellung 6.11.1964). Maßgeblich war eine mit der Bremer Treuhandgesellschaft abgestimmte planerische Konzeption von 1961 mit der Verwendung einer Reihe von standardisierten Haustypen. Beauftragt mit der Baudurchführung war die Nordbremische Gesellschaft für Wohnungsbau. Die zahlreichen Großbäume des unbebauten Innenbereiches wurden in das Bebauungskonzept integriert (s. Abb. 4).



Abbildung 4: Bebauungskonzept und Bauphasen

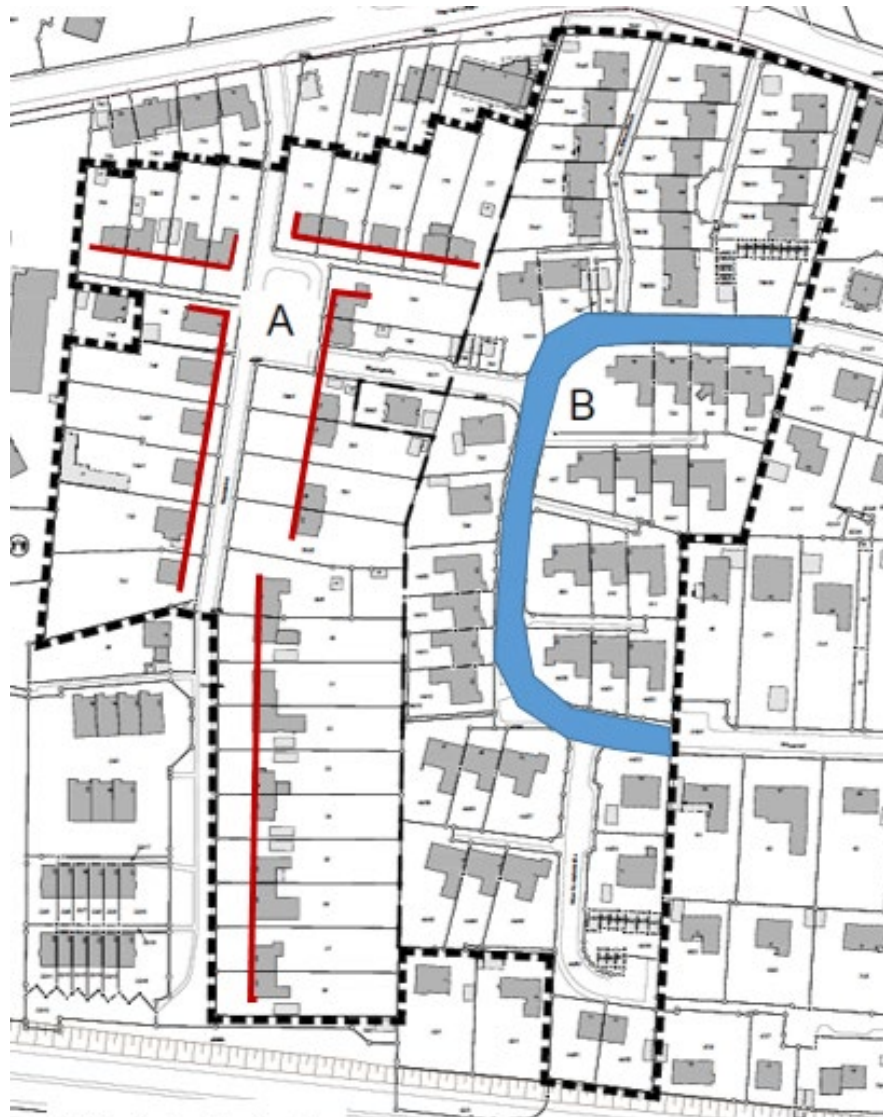
4. Städtebau

Teilbereich A. Siedlungsanlage Waldwinkel – Linearität und Bewegung

Die Siedlung Waldwinkel aus den 1930er Jahren zeigt eine überraschende Variabilität in der Gestaltung der Quartiersräume und Freiflächen auf der Basis einer stringenten Linearität von Baufluchten, indem für kleine Gebäudegruppierungen die jeweiligen Baufluchten in unterschiedlichen Abständen von je 2,0 m bis 22,0 m zu den Erschließungsflächen der Straße und Wohnwege angeordnet werden. Der Rhythmus dieser Gruppierungen mit jeweils angepassten Vorgartentiefen wird ergänzt durch einen kleinen baumbestandenen Platz als Quartiersmitte. An diesen Platz grenzen vier der insgesamt fünf Gebäudegruppen mit den jeweils unterschiedlichen Abstandstiefen der Vorgärten zur Verkehrsfläche. Hierdurch entsteht ein abwechslungsreiches Wechselspiel zwischen Gebäudefluchten, privaten und öffentlichen Freiräumen sowie Straßenverkehrsflächen; die markante Hausgruppe der engstehenden Einfamilienhäuser ist 5 m von der Straße abgesetzt, die gegenüberstehenden Doppelhäuser 22 m und die südliche Doppelhausreihe 12 m (s. Abb. 5).

Durch die architektonische Homogenität der jeweils baugleichen Einzel- und Doppelhäuser kann die einzelne Hausgruppe immer wieder in Bezug zur Gesamtanlage gesetzt werden. Die schlichten weißen Fassaden und die großen Dachflächen mit den markanten Schlepp- und Fledermausgauben sind hierbei elementar für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage (s. Abb. 6 u. 7). Die ausgeprägt senkrecht wirkenden Gebäudeformate der Einzelhäuser mit den sehr steilen Walmdachabschlüssen und Schleppgauben begegnen den „waagrecht liegenden“ Formaten der Fronten und Gauben der Doppelhäuser (s. Abb. 8).

Die Siedlung Waldwinkel stellt daher mehr dar als eine streng lineare ausgerichtete Wohnanlage mit standardisierten Gebäuden. Obgleich der architektonischen Bezüge auf eine ländlich geprägte Baugestaltung, führen die Differenzierungen im Rhythmus der Gebäudeanzahl, der Gruppenlänge, der Gebäudeformate und der raumbildenden Tiefen zu einer Dynamik und Bewegung in der Gesamtanlage, die auch in zeitlich späteren Modellen von Quartiersplanungen für verdichtete Innenstadtwohnquartiere wiederzufinden sind.



Waldwinkel Birkenhof

Abbildung 5: Teilbereich A, Baufuchten an der Straße Waldwinkel



Abbildung 6: Doppelhäuser (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 7: Einfamilienhaus (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 8: Reihe der Einfamilienhäuser (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Teilbereich B. Siedlungsanlage Birkenhof - frei fließende offene Räume mit kleinen Nachbarschaften

Trotz der verdichteten Reihenhausbauweise wurde ein aufgelockerter freier Straßenraum mit kleinteilig gruppierten Hausgruppen und freistehenden Wohnhäusern sowie kleinen Wohnwege-Erschließungen geschaffen. Hinzu kommt die Integration von zahlreichen Großbäumen aus dem Altbestand. Die konsequente Staffelung der

Gebäudestellungen, der geschwungene Verlauf der Straße, die zaunlosen offenen Vorgartenzonen und die gestreuten Standorte der Großbäume führen zu einem einheitlichen Siedlungsbild einer organisch gegliederten Bebauung mit Parkbezügen (s. Abb. 9 u. 10).

Trotz der verhältnismäßig großzügig bemessenen Verkehrsfläche entsteht in der Siedlung durch den Maßstab der gestaffelten eingeschossigen Wohngebäude mit flachen Dachneigungen und niedrigen Traufhöhen sowie den kurzen Wohnwegen eine kleinteilig gegliederte Nachbarschaft (s. Abb. 11 u. 12). Die Winkelbauweise schafft in den rückwärtigen Zonen abgeschirmte Terrassenbereiche.



Abbildung 9: Siedlung Birkenhof (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 10: Freistehendes Einfamilienhaus (Quelle, N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 11: Teilbereich B mit der Straße Birkenhof und 8 Wohnwegen



Abbildung 12: Wohnweg mit fußläufiger Erschließung (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Ruhender Verkehr

Das Konzept der frei fließenden offenen Räume mit kleinen Nachbarschaften wurde kombiniert mit einer Lösung zur Integration der dynamisch fortschreitenden Automobilisierung der Gesellschaft. Zwischen 1960 und 1970 verdreifachte sich die Anzahl der zugelassenen Personenkraftwagen in der Bundesrepublik. In der Wohnsiedlung wurde für jede Wohneinheit eine Garage errichtet. Auf den Einzelgrundstücken mit Zufahrten zur Straßenverkehrsfläche wurden die Garagen entweder seitlich angebaut oder in die Wohngebäude integriert. Im zweiten Fall unterstützt die vorgezogene Garagenfront die gestaffelte Anordnung der Reihenhauszeilen an den Straßen. Für die Wohneinheiten an den Wohnwegen wurden zwei Gemeinschaftsanlagen errichtet (s. Abb. 13 bis 15).

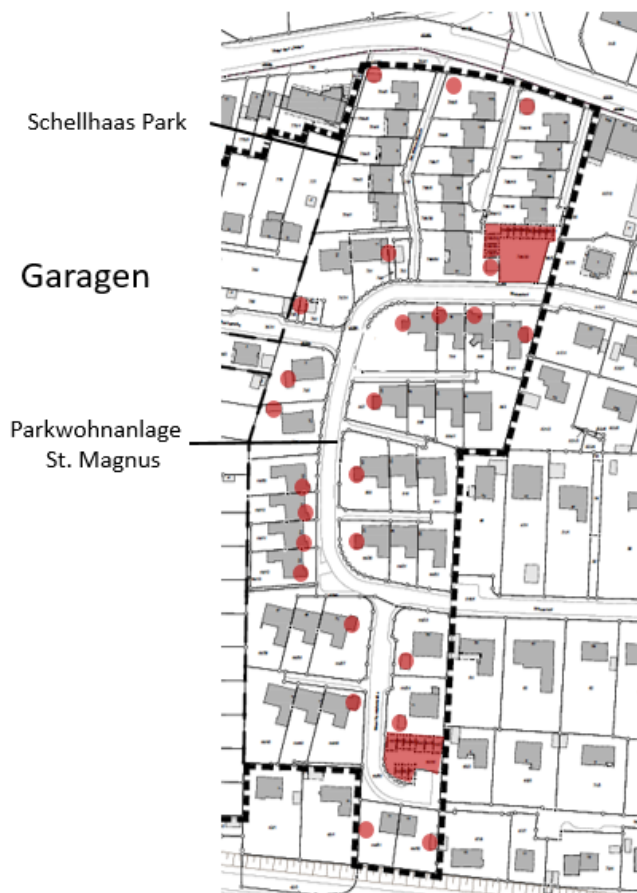


Abb. 13 (oben): Wohnhaus mit Garage (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Abb. 14 (links): Standorte der Garagen im Quartier



Abbildung 15: Sammelanlage an der Straße Birkenhof (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

5. Gestaltungsmerkmale der Bebauung

Teilbereich A. Waldwinkel

Die Bebauung der Siedlung Waldwinkel besteht aus zwei Gebäudetypen. Die sieben Einzelhäuser und zwölf Doppelhäuser sind jeweils baugleiche Standardgebäude mit einheitlichen Abmessungen und Höhen. In der Ausführung handelt es sich um schlichte weiß geputzte Bauten mit steil abgewalmten Dächern.

Die Hauseingänge der Einzelhäuser sind seitlich angeordnet und die zur Straßenseite symmetrisch angeordneten Fenster werden betont durch Fensterläden (s. Abb. 16 und Abb. 17). An den steilen Stirnseiten der Dachflächen befinden sich in der Mittelachse kleine Schleppgauben. In die knapp bemessene Grundfläche des Wohngebäudes (8,02 m x 8,85 m = 70,97 m²) wurden rückwärtig Wirtschaftsräume für Tierhaltung und Gartenbewirtschaftung integriert.

Auch die Doppelhäuser sind zur Straßenseite gestalterisch besonders ausgearbeitet. Hier sind neben den Fensterläden besonders die sehr breiten Fledermausgauben hervorzuheben. Die niedrige seitliche Trauflinie mit dem tief herabgeschleppten Walmdach ist charakteristisch für diesen bremischen Wohnhaustypus aus den 1930er Jahren und markiert in diesem Fall den ländlich geprägten Nutzungsanteil der dort integrierten Wirtschaftsräume für die Tierhaltung und gärtnerische Selbstversorgung. Die ruhige und sparsame Gestaltung der Fassaden mit symmetrisch angeordneten Öffnungen der Türen und Fenster betont die Wirkung der Doppelhäuser als Einheit. (s. Abb. 18 u. 19).

Straßenseitig sind je Doppelhaus im Erdgeschoss ein Fenster und der Hauseingang und im Obergeschoss eine große gemeinsame Fledermausgaube mit Fenstern in senkrechter Achse zu den Erdgeschoss-Fenstern angeordnet. Die Fenster sind mit als Sprossenfenster mit Fensterläden und die Haustüren ebenfalls mit gesprossenen Verglasungen ausgeführt. An den Gebäudeschmalseiten sind jeweils eine weitere Tür zum Hauswirtschaftsraum und eine kleine Schleppgaube im steilen Walmdach angeordnet.

Einige Details der Bauantragsunterlagen sind in dieser Form nicht zur Ausführung gekommen: das kleine Fenster in der Straßenfront neben der Haustür zur Belichtung des Schweinestalls entfiel und die weitere zweite geplante seitliche Zugangstür wurde als Fenster ausgeführt. Veränderungen des Grundrisses reduzierten den Anteil der ursprünglich größer geplanten seitlichen Wirtschaftsräume zugunsten einer zusätzlichen Wohnkammer bzw. eines separaten Küchenraumes. Die Grundfläche je Doppelhaushälfte beträgt knapp 70 m².

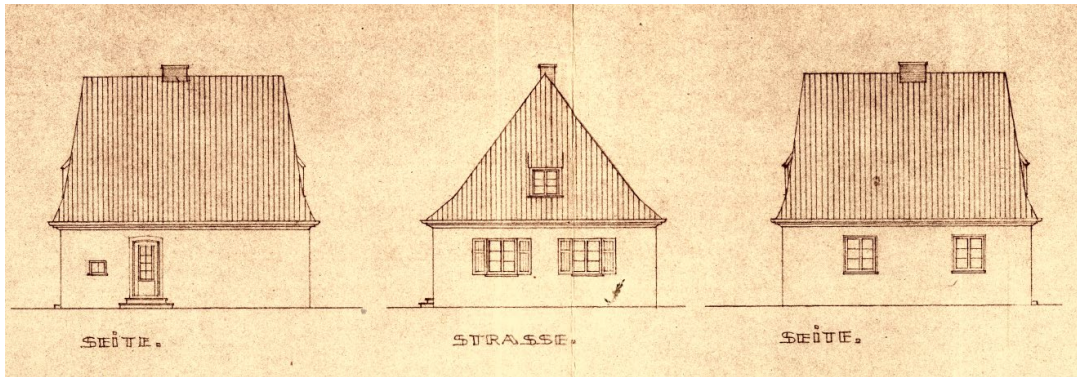


Abbildung 16: Bauakte Einzelhaus 1937



Abbildung 17: Fotoaufnahme ca. 1938/39 (Quelle: Anwohnerin Waldwinkel)

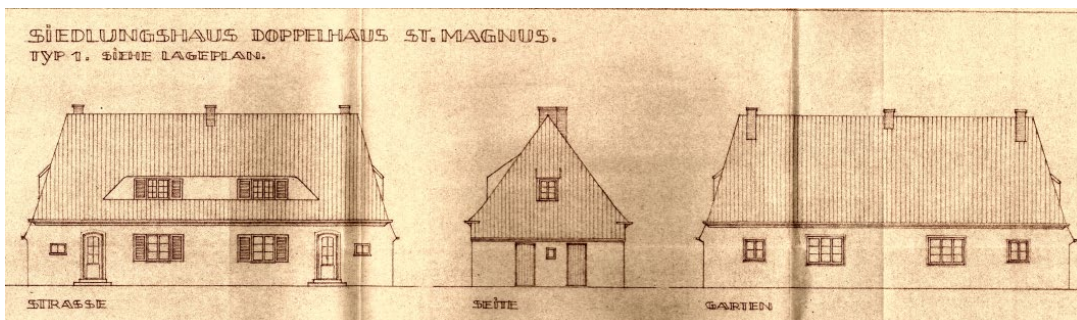


Abbildung 18: Bauakte Doppelhaus 1937



Abbildung 19: Fotoaufnahme ca. 1938/39 (Quelle: Anwohnerin Waldwinkel)

Heutiger Zustand

Trotz der langen Nutzung der Gebäude in Einzeleigentum sind viele Elemente der ursprünglichen Gestaltung noch erhalten. Die Gebäude sind nahezu durchgehend in weißen oder hellen Putzfassaden gehalten und mit rotbraunen Eindeckungen versehen. In der Straßenansicht sind lediglich drei Doppelhaushälften durch Anbauten einschließlich des Daches verlängert worden; die weiteren 21 Doppelhaushälften sind unverändert 8,67 m breit. Auch die Hausbreite der Einzelhäuser ist in der Straßenansicht unverändert. Anbauten und Erweiterungen wurden bei beiden Haustypen auf den Rückseiten vorgenommen und in wenigen Fällen seitlich zurückgesetzt angebaut. Die gemeinsame Fledermausgaube ist bei 9 von 12 Gebäuden erhalten, lediglich 3 von 24 Gaubenhälften sind mit senkrechten seitlichen Abschlüssen oder in der Länge baulich verändert. Dacherverweiterungen mit Gauben befinden sich bei den Einzelhäusern auf den Längsseiten und bei den Doppelhäusern auf den Rückseiten.

Die Lochfassaden der Gebäude sind dagegen häufiger durch zusätzliche Öffnungen und veränderte Fensterformate überformt. Die in einer gewissen Anzahl noch erhaltenen Fensterläden stärken den thematischen Zusammenhang der Gebäude als Gesamtanlage.



Abbildungen 20 bis 25: Erhaltung und Überformungen (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Teilbereich B. Birkenhof

Die zu kurzen Zeilen gruppierten 38 Einfamilienhäuser und die neun freistehenden Einzel- oder Doppelhäuser sind in ihren Grundelementen einheitlich konzipiert und gestaltet.

Die Straßenseiten mit den Hauszugängen zeigen flache Dachneigungen mit niedrigen Trauflinien und einfache Lochfassaden mit weißen Fenstern und Türen sowie weißen Einrahmungen (Faschen) der Öffnungen. Die zur Straße oder Wohnweg einheitlich mit rotem Ziegelstein verblendeten Fassaden sind rückwärtig differenziert in Fassadenabschnitte mit Holzverkleidung und Putzausführung für den zurückgesetzt zweigeschossigen Gebäudeteil (im Erdgeschoss Putz und im Dachgeschoss Holz) und mit Ziegelsteinverblender im vorgezogenen Erdgeschoss der gartenseitigen Winkelbauten (s. Abb. 26 bis 29).

Südlich der Straßen Unter den Linden und der Lesumer Heerstraße sind die Rückseiten der Reihenhäuser ohne Dacherker konzipiert und im Erdgeschoss anteilig mit Ziegelstein- und Putzfassade ausgeführt.

Die für die Außenwahrnehmung des Quartiers wichtigen Giebelansichten der einsehbaren Zeilenabschlüsse an den Straßen und der senkrecht zur Straße stehenden Reihenhäuserzeilen sind gleichfalls wie die frontalen Straßen-/Wohnwegansichten mit rotem Ziegelstein verblendet (s. Abb. 30).

Neben den weißen Fenstern und Türen sind als weiteres Gestaltungselement weiße Stirnbretter oder Putzbänder in der Ortgangzone zwischen dem giebelseitigen Dachabschluss und der Fassade angeordnet. Diese entweder sehr feinen Trennlinien aus schmalen Stirnbrettern oder stärkeren Putzstreifen der nördlichen Bebauung bewirken eine Trennung und gleichzeitig aber auch die explizite Wahrnehmung der sichtbaren Gebäudeaußenhülle als strukturierte Wand- und Dachflächen (s. Abb. 29-31).

Die herausgestellten Materialien und Flächen der Gebäudehülle sind im Kontext der städtebaulichen Konzeption und Grundidee eines organischen Miteinanders von Siedlungsanlage und Freiraum, von gruppierten gleichen Einzelnen als Teil eines organischen Ganzen zu verstehen. Es ist das Versprechen dieser Architektur- und Städtebauidée mit einer organisch-funktionellen Organisation und der Einbindung von Natur, Stadtraum, Architektur und Grundriss die Widersprüche der modernen Arbeitsteilung, der Spezialisierung und Fragmentierung, der Kollektivierung und Vereinzelung in einem großen Ganzen zu fassen und zu überwinden. Im Sinne dieses Ganzheitlichkeitsanspruches ist auch die einheitliche Gestaltung der Wohngebäude als Teil des Städtebaukonzepts für den Birkenhof zu lesen. Neben den additiv lesbaren Flächen der Dächer und Wände sind auch die weißen Trennlinien ein frisches und belebendes Merkmal der Quartiersbebauung, indem der Kubatur des Einzelhauses gestalterisch „aufgelockert“ zu einem leichten und natürlich tragenden Dach verholfen wird (s. Abb. 29 bis 32).

Für die Einzelhäuser und die Reihenhäuser an den Wohnwegen südlich der Lesumer Heerstraße und Unter den Linden sind die Putzbändern außer in der Ortgangzone auch an den Gebäudetraufseiten als Fenster- und Türensturz und Mauerankerzonen ausgeführt. Gestalterisch wird hierdurch der Wandabschluss zum Dach markiert, da

bei diesen Typenbauten anders als bei den Reihenhäusern am Birkenhof die Traufe ohne Dachüberstand ausgebildet wurde (s. Abb. 33).

Einzel- und Doppelhäuser

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern handelt es sich um standardisierte Typenbauten mit klaren rechteckigen Baukörperabmessungen, einfachen Kuben und flachen Dachneigungen.

Die Materialien und Farben entsprechen dem Gestaltungskanon der Reihenhäuser: Rotziegel, dunkle Dacheindeckungen, flache 30 Grad Dachneigungen, weiße Fenster u. Haustüren. Unterkellert, kein Dachausbau (s. Abb. 34)

Der Typenbau Heike mit längsseitiger flächiger Fassadenaufteilung in Rotziegel und weißem Putz, entsprechend den Rückseiten der Reihenhäuser (s. Abb. 35).

Der Doppelhaustyp Nora mit Dachausbau.

Auch die an eine Reihenhausezeile angebaute Einzelplanung Birkenhof 31 fügt sich gestalterisch in die Typenprojekte der Bauträger ein. (Rotziegel, Dacheindeckung, Wandabschluss durch weißen Maueranker).

Das Wohnhaus Eibenstraße 4 ist eine individuelle Architektenplanung ohne den typischen Fassadenanteil in Rotziegel. Insbesondere in der Maßstäblich und der Bauweise (Grundfläche, Geschossigkeit, Dachform) fügt sich das Wohngebäude aber in das Erhaltungsgebiet ein.



Abbildung 26: Reihenhausansichten Straßenseite (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 27: Reihenhausansicht Gartenseite (Quelle: Bauamt Bremen-Nord)



Abbildung 28: Reihenhausansicht Wohnweg (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 29: Reihenhausansicht Wohnweg (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 30: Reihenhaus Ansicht Giebel (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 31: Reihenhaus Ansicht Giebel (Quelle: Bauamt Bremen-Nord)



Abbildung 32: Reihenhaus Weiße Trennlinie (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 33: Reihenhaus Ansicht mit Putzband (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 34: Ansicht Einzelhaus (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 35: Ansicht Einzelhaus Typ Heike (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Garagen

Die Ausführung der Einzel- und Doppelgaragen und der 2 Garagenhöfe sind in den Materialien und Farben an die Wohngebäude angepasst. Die von den Rotziegeln abgesetzten weißen Torstürze der Garagen entsprechen den Traufbandstürzen und Ortgangbändern der Wohngebäude. Die in die Wohngebäude integrierten Garagen verstärken durch eine den Baufluchten vorgelagerte Garagenfront mit weißen oder hellen Garagentoren die gestaffelte Anordnung der beiden Reihenhauszeilen an der Straße Birkenhof (s. Abb. 36 bis 39).



Abb. 36 bis 38: Garagen und Garage mit Wohnhaus (Quelle N. Wolff, Fotoetage)

Abb. 39: unten rechts, Wohngebäude und Garagen (Quelle: Bauamt Bremen-Nord)

Heutiger Zustand

Die Wohngebäude sind in den für das Erscheinungsbild wichtigen Straßen- und Wohnwegeansichten noch weitestgehend im Erbauungszustand erhalten. Nachträgliche Dachausbauten sind auf den Gebäudevorderseiten bis auf eine Ausnahme nicht erfolgt. Auch die Ziegelsteinansichten sind unverändert erhalten. Bei ca. 20 % der Gebäude sind die weißen Fenster und Türen ersetzt durch Fenster mit dunklen oder farbigen Rahmen. Einzelne Fenster sind durch weiße Fenster mit Teilungen ersetzt worden, die ursprünglichen Fenster sind ohne Teilungen. Auch die weißen Stirnhölzer und Putzbänder an den Giebel- und Traufseiten sind zu gut 75 % farblich erhalten. Die südliche Stellplatzanlage Anlage an der Neuen Konsulnstraße ist durch einen weißen Farbüberstrich der Rotziegel verfremdet.

Beispielhafte Darstellung der farblichen Überformung der weißen Anstriche der Fenster und Stirnbretter bzw. Putzstreifen:

Originalzustand



Giebel mit schwarzem Stirnholz



Fenster, Giebel- und Trauflinien mit dunklen Anstrichen



Abb. 40: Überformung der weißen Trennlinien und Fenster (Quelle: Bauamt Bremen-Nord)

4. Zusammenfassung der städtebaulich prägenden Gestaltmerkmale

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

Teilbereich A „Waldwinkel“

- offene Bauweise der Wohnhäuser mit Aufstellungen in Gruppen und klaren Baufluchten
- raumbildende Vorgartenzonen ohne bauliche Anlagen zwischen Wohngebäude und Straße
- einheitliche Traufhöhen der Einzel- und Doppelhäuser
- seitlich niedrigere Trauflinie der Doppelhäuser mit tief herabgeschleppten Walmdach
- straßenseitig einheitliche Gebäudebreiten von 8,67 m je Doppelhaushälfte und 8,02 m je Einzelhaus
- weiße Putzfassaden
- abgewalmte Dächer mit dunklen Dacheindeckungen ohne Glasuren (dunkle rotbraune Dächer) und einheitlich steile Dachneigungen
- gemeinsame Fledermausgauben der Doppelhäuser, weiße Frontansichten der Fledermausgauben der Doppelhäuser
- gemeinsame Dachflächen (Aufbauhöhe und Farbe)
- senkrechte Fensterachsen zwischen EG und Gaube und symmetrische Fassadenansichten der Doppelhäuser
- Ansicht der Einzelhäuser mit symmetrische angeordneten Fenstern und kleiner SchlepPGAube in der Mittelachse
- Fensterläden auf den straßenseitigen Fronten der Gebäude einschließlich der Fledermausgaube
- offene durchsichtige Einfriedigungen oder Hecken
- Garagen hinter der Gebäudeflucht mit seitlichem Abstand zum Hauptgebäude

Teilbereich B „Birkenhof“

- der Gliederung der Hausgruppenfront zur Straße oder Wohnweg (gestaffelte Aufstellung der Wohngebäude)
- eingeschossige Bauweise zur Straßen- bzw. Wohnwegseite
- einheitlich niedrige Traufhöhen und flache Dachneigungen
- zur Straße und den Wohnwegen frei sichtbare Dachflächen ohne Dachausbauten
- straßen- und wohnwegseitige Fassaden mit rotem Ziegelsteinverblander
- Giebelseiten mit Ziegelsteinverblander
- dunkle Dacheindeckungen ohne Glasuren (Schwarz, Grau, dunkle Brauntöne)
- weiße Bänderungen (Stirnbretter der Orgänge oder Putzbänder der Orgänge und Wandabschlüsse)
- weiße Türen und Fenster, mit weißen Deckleisten zwischen Fenster-/Türrahmen und Mauerwerk
- Straßenseitig offene Vorgärten ohne Sichtschutzzäune und Mauern mit Ausnahme der Grundstücke an der Hauptverkehrsstraße Unter den Linden-Lesumer Heerstraße

5. Die erhaltenswerte Bedeutung des Gebiets

Mit den Einfamilienhausbebauungen im Waldwinkel und am Birkenhof wurden in St. Magnus zwei unterschiedliche Quartiere zur Bildung von Gemeinschaften und Nachbarschaften des Eigenheimwohnungsbaus aus der ersten Hälfte und dem zweiten Drittel des 20. Jahrhunderts verwirklicht. Die gute Erhaltung der ursprünglichen Bebauung und die unmittelbare Nachbarschaft der beiden Quartiere ermöglichen dabei sehr gut eine örtliche Wahrnehmung und Lesbarkeit der unterschiedlichen Ansätze und der etappenweisen sowie moderaten Verdichtung der Wohnnutzungen am Rande des bebauten Siedlungsraumes von St. Magnus.

Neben den zeitgeistgeprägten ideellen und ideologischen Zuweisungen wie Heimatschutz, Gartenstadt, Lohnarbeit mit Selbstversorgung auf der einen Seite und der Wohnpark zur Erholung, der Haushalt als Konsument, Eigenheim als Familienheim und autointegrierter Siedlungsbau auf der anderen Seite, lässt sich an beiden Konzepten eine Kontinuität in der Auseinandersetzung der klassischen Moderne mit der sozialen Frage der Wohnraumversorgung durch Eigenheimbau innerhalb einer zunehmend industrialisierten Gesellschaft mit kollektivierten Arbeits- und Lebenswelten ablesen.

Beide Quartiere des Erhaltungsgebiets können hierzu als gut ausgeführte exemplarische Beispiele innerhalb eines besonders geprägten Naturraumes zwischen der Schönebecker Aue und der Lesumer Geest angeführt werden. Die Parkwohnanlage St. Magnus (Birkenhof) und die Siedlung der Deutschen Schiffs- und Maschinenbau AG Bremen (Waldwinkel) zeigen innerhalb eines räumlich schnell überschaubaren Gebiets die Qualitäten der Stadträume in Verbindung mit den jeweils spezifischen Vorstellungen und Zielen zum landschafts- und naturräumlichen Einfügen und Gestalten der Siedlung und der Einzelbauwerke. Dabei gehen die Siedlungsanlage und die Gestaltung der Gebäude eine gelungene Verbindung ein.

Für den Entwurf und die Aufstellung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Stadtplanung, Bauordnung Nord (Bauamt Bremen-Nord)

Im Auftrag

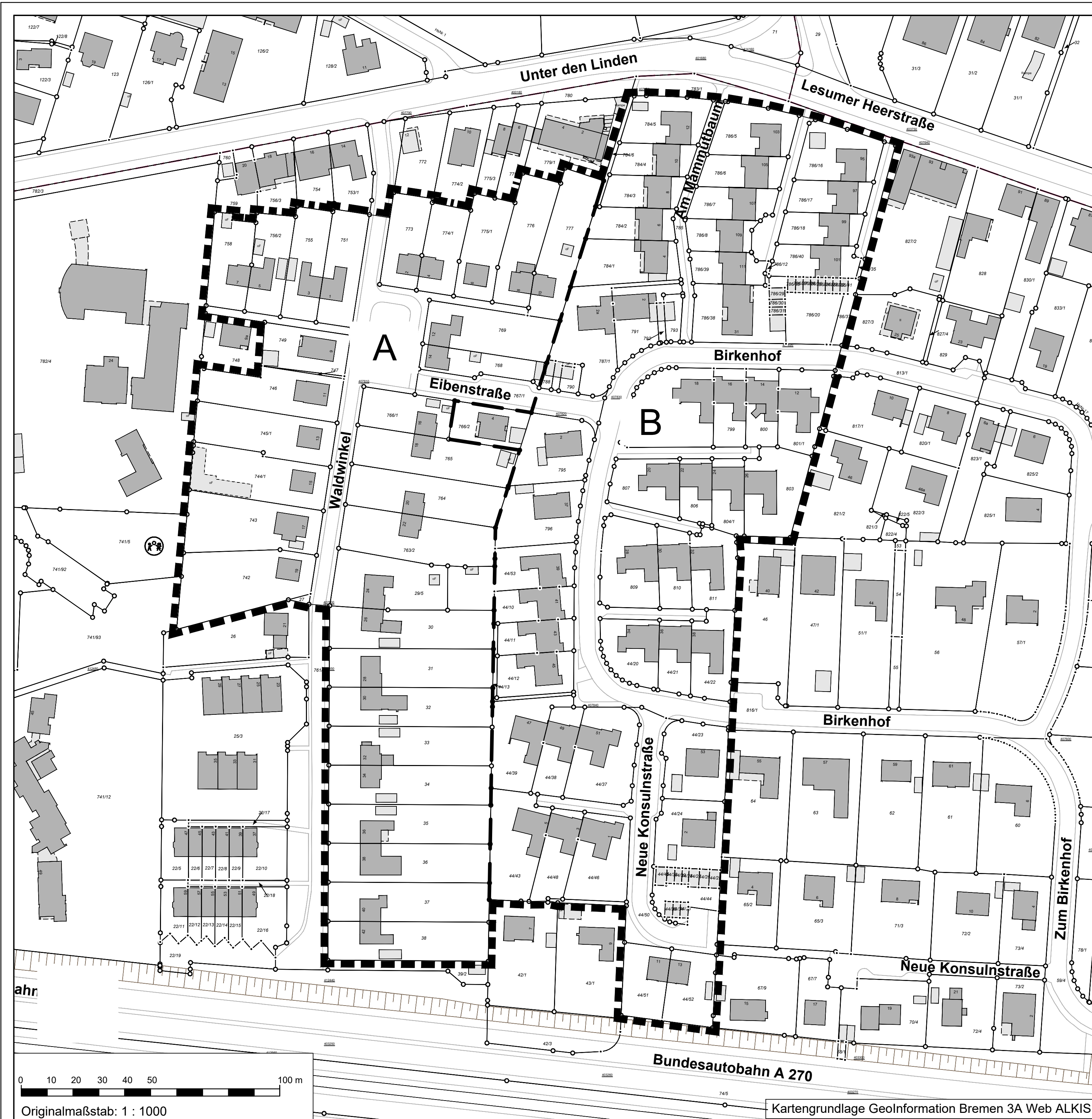
.....

Bremen,



14. Ortsgesetz

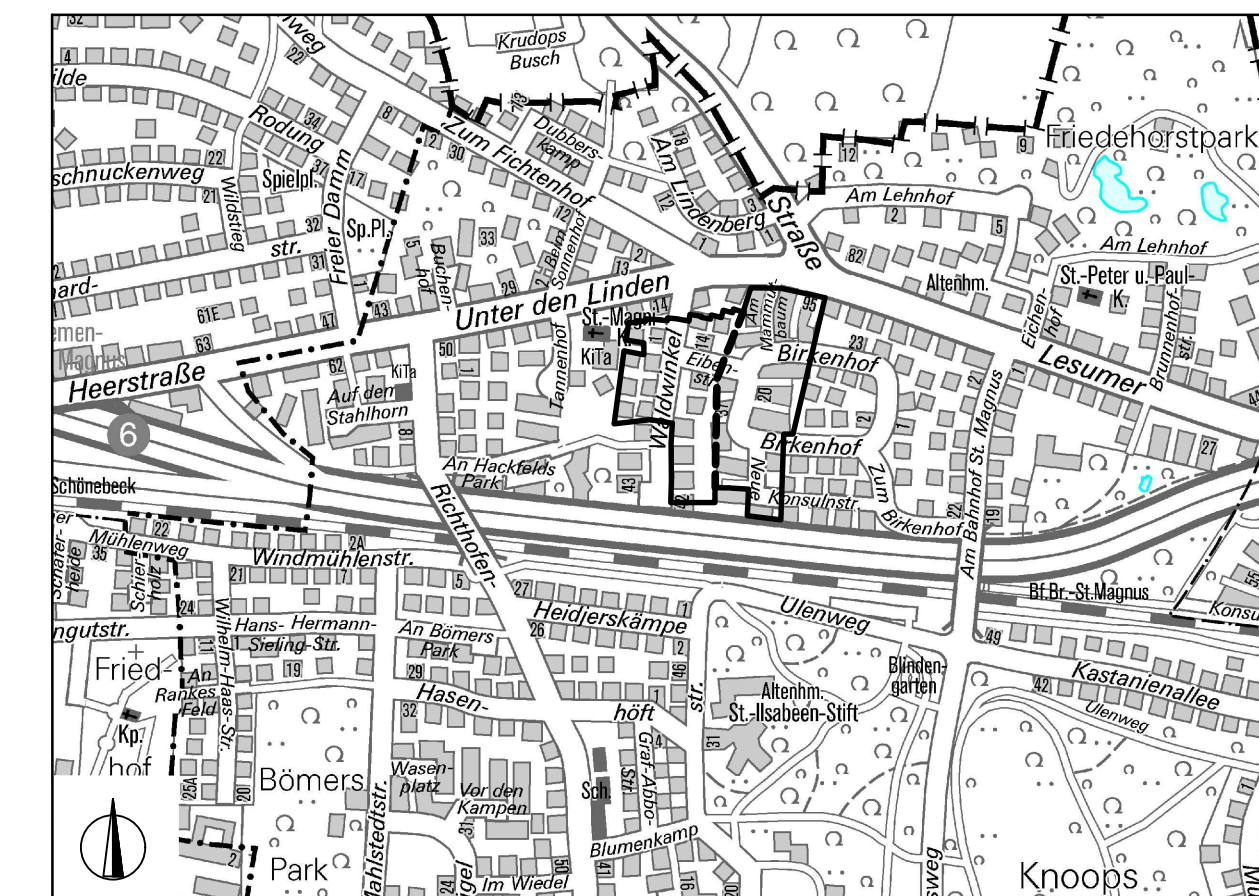
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen- Burglesum zwischen Unter den Linden, Lesumer Heerstraße, Birkenhof, Neue Konsulinstraße Bundesautobahn A 270 und Waldwinkel

(Bearbeitungsstand: 11.11.2022)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Grenze der Teilbereiche A/B



Ausschnitt aus dem Stadtplan M. 1:10000 mit Änderungsbereich

Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Bauamt Bremen-Nord

Bremen,
Referatsleiter

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Mobilität,
Bau und Stadtentwicklung bei ihrem
Beschluss vom
zum 14. Ortsgesetz über eine Satzung zur Erhaltung der
städttebaulichen Eigenart vorgelegen.

Bremen,
Vorsitzende/r Sprecher/in

Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem
Beschluss vom zum 14. Ortsgesetz
über eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen
Eigenart vorgelegen.

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

Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft
bei ihrem Beschluss vom zum
14. Ortsgesetz über eine Satzung zur Erhaltung der
städttebaulichen Eigenart vorgelegen.

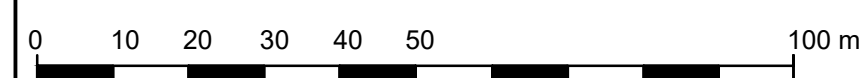
Bremen,
Ausfertigung vom Präsident des Senats
i.V. Bürgermeisterin

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

Bearbeitet: Hafke
Gezeichnet: Hartlage 11.11.2022

Verfahren: NN

Übersichtsplan zum
14. Ortsgesetz
(Erhaltungssatzung)



Originalmaßstab: 1 : 1000

Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

14. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- **Unter den Linden**
- **Lesumer Heerstraße,**
- **Birkenhof**
- **Neue Konsulnstraße**
- **Bundesautobahn A 270**
- **und Waldwinkel**

(Bearbeitungsstand 11.11.2022)

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 13.01.2022 einen Aufstellungsbeschluss für das 14. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen-Burglesum gefasst. Dieser wurde am 12.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB ist ein Beteiligungsverfahren gesetzlich nicht vorgeschrieben. Die Öffentlichkeit wurde aber am 5.05.2022 in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Forum des Nebelhaugymnasiums in St. Magnus über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet.

Es wurden jeweils Fragen der Bürgerinnen und Bürger zu der beabsichtigten Planung Erhaltungssatzung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Satzungsentwicklung wurden. Die Niederschrift der Einwohnerversammlung ist als Anlage beigefügt. Die Wohnbevölkerung war vorab aufgefordert worden, besonders geschätzte und erhaltenswerte Charakteristika ihrer Wohnsiedlung zu benennen. Diese schriftlichen Beiträge wurden auf einer für die Beteiligungs-Pinnwand vom 5.05.2022 gesammelt und sind in Form einer tabellarischen schriftlichen Zusammenfassung ausgewertet und geprüft worden.

Am 12.10.2022 wurde in Form eines Quartiersspaziergangs ein weiteres Informations- und Beteiligungsangebot gemacht. Dabei sind offene Fragen und die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Erhaltungssatzung erörtert worden. Insbesondere wurde auch der künftige Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen besprochen. Änderungen in den Erhaltungszielen haben sich auf Grund der Beteiligung nicht ergeben.

3. Beteiligung des Beirats Burglesum und des Landesamtes für Denkmalpflege

Das Baugesetzbuch enthält keine Vorgaben für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Erarbeitung von Erhaltungssatzungen.

Der Entwurf der 14. Rechtsverordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets in Burglesum wurde dem Beirat Burglesum im Rahmen der öffentlichen Beirats-sitzung vom 30.08.2022 vorgestellt und erläutert. Der Beirat Burglesum hat die Aufstel-lung der Erhaltungssatzung einstimmig begrüßt und im Beschluss auf die Notwendigkeit der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen hingewiesen. Die Stellungnahme des Beirats Burglesum ist dieser Vorlage ebenfalls als Anlage 3 beigefügt.

Das beteiligte Landesamtes für Denkmalpflege hat den Entwurf der 14. Rechtsverord-nung positiv begrüßt und zugestimmt.

4.

B) Information des Beirates

Das Ortsamt Burglesum hat eine Ausfertigung der Deputationsvorlage erhalten.

C) Beschluss

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadt-bürgerschaft, das 14. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Ge-biet in Bremen-Burglesum zwischen Unter den Linden, Lesumer Heerstraße, Birkenhof, Bundesautobahn A 270 und Waldwinkel (Bearbeitungsstand: 11.11.2022) zu beschlie-ßen.

Vorsitzender

Sprecher

Anlagen:

- **Anlage 1:** Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 5.05.2022
- **Anlage 2:** Schriftliche Zusammenfassung der Pinnwandbeiträge
- **Anlage 3:** Beschluss des Beirats Burglesum vom 30.08.2022
- **Anlage 4:** Dokumentation des Quartiersspaziergangs vom 12.10.2022

Einwohnerinformation „Waldwinkel“ am 05. Mai 2022

Hier: Zusammenfassung der Fragen aus der Anwohnerschaft

Architektur und Siedlungsgeschichte

Inhalt und Wirkung der Erhaltungssatzung

Energetische Gebäudesanierung –

Information, Förderungsmöglichkeiten und praktische Beispiele von

Sanierungsmaß-

nahmen an vergleichbaren Wohngebäuden

energiekonsens - die gemeinnützige Bremer Klimaschutzagentur

Teilnehmer*innen:

OAL Florian Boehlke

Abwesenheitsvertreterin OAL Sabine Tietjen

Bauamt Bremen-Nord Stadtplanung, Herr Hafke

Architektin Frau Dechantsreiter (Referentin im Auftrag von Energiekonsens),

Energiekonsens, Herr Pollkläsener

Anwohner*innen: ca. 40 Personen anwesend

Das Vorhaben wird von Herrn Hafke und zwei Vertretungen von Energiekonsens mittels Power-Point-Präsentation vorgestellt.

Es handelt sich bei der Veranstaltung um eine erste Information und einen Austausch über Anregungen und Fragen zur Aufstellung der Erhaltungssatzung.

Folgende Fragen/Anregungen wurden von den Anwohner*innen gestellt:

Wie sieht es aus, wenn man ein neues Dach errichten möchte? Können neue Dachformen gebaut werden?

Wenn „Frankfurter Ziegel“ verbaut wurden (1965), müssen diese erneuert werden? Herr Hafke: Nein, diese müssen nicht erneuert werden.

Müssen im Falle einer Modernisierung, wenn zurzeit braune Fenster vorhanden sind, diese in weiße Fenster ausgetauscht werden? Was ist, wenn nur ein Fenster defekt ist? Muss dieses dann in weiß eingebaut werden?

Herr Hafke führt aus, im Modernisierungsfall sind weiße Fenster einzubauen. Für den Austausch eines einzelnen Fensters bei ansonsten dunklen Fenstern ist vorzugsweise die Sanierung des alten Fensters anzustreben, um nach Ende der Lebensdauer aller Fenster

einen Gesamtaustausch in Weiß vorzunehmen. Je nach Einzelfall wird man über einzelne Fenster sprechen und entscheiden müssen (Lage des Fensters und Gesamteindruck, Restlebensdauer der anderen Fenster).

Ein Bürger befürchtet, dass man den Aussagen des Bauamtes nicht trauen kann in Bezug auf §34 und der Beurteilung, was sich einfügt. Wenn ein Bebauungsplan vor Jahren entwickelt worden wäre, hätte es keine Erhaltungssatzung geben müssen.

Herr Hafke gibt zu bedenken, dass auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Konsequenzen hat. Nach § 34 Baugesetzbuch gibt es einen gewissen Beurteilungsspielraum. Es gibt ständig Entwicklungen und Veränderungen, die zum Zeitpunkt einer Bebauungsplanbeschlussfassung nie alle vorhergesehen werden können.

Warum ist nur der halbe Birkenhof in der Erhaltungssatzung erfasst? Warum nicht auch der hintere Teil? Ist es möglich, diesen mit zu erfassen? Er bestätigt, dass in der Tat im hinteren Teil eine andere bauliche Situation, als im vorderen Teil besteht. Die Frage, was mit den anderen Bereichen ist, ist berechtigt und wird nochmals geprüft.

Wie wird zukünftig gesichert, dass nicht ständig neu festgelegt wird, was erhaltenswert ist? Kann die Erhaltungssatzung in zwei Jahren erneut geändert oder ergänzt werden?

Herr Hafke teilt mit, dass ein Ortsgesetz beschlossen wird und diese s auch verbindlich bleibt, eine Änderung oder Aufhebung bedarf eines neuen Verfahrens mit Bürgerbeteiligung. Es kann keine abschließende Rechtsfassung für jedes Detail geben, der Erhaltungsschutz wird für die grundlegenden Elemente formuliert.

Sind Photovoltaik-Anlagen nur für die rückwärtige Bebauung zulässig, oder auch für den vorderen Teil und angrenzende Garagen? Dürfen bereits erfolgte Bebauungen bleiben?

Herr Hafke informiert, dass bereits erfolgte Bebauungen bleiben können, wenn sie genehmigt wurden. Dafür gilt der Bestandsschutz. Solarthermie ist grundsätzlich erwünscht, daher sind Kompromisse auch in den gestalterisch sensiblen Vorderansichten zu finden (dunkle Elemente zur Anpassung an die Farbe der Eindeckung).

Wie stark sollte man im Bereich der Heizungen dämmen, sollte man den Bereich komplett dichtmachen?

Dieser sollte komplett geschlossen werden.

Zur Grenzziehung wundert es einen Anwohner, weshalb das Grundstück Unter den Linden 2-4 ausgespart wurde. Er regt an, dieses mit einzubeziehen.

Herr Hafke teilt mit, dass dieses Einzelgebäude natürlich erhaltenswert ist. Bei der vorgestellten Erhaltungssatzung geht es aber darum, die Besonderheit der einheitlich geplanten Wohnquartiere zu erhalten. Aber er wird das prüfen und die Anregung mit aufnehmen.

Eine weitere Frage bezieht sich auf eine eventuelle Wertsteigerung des Gebietes, ist diese zu erwarten? Das würde ja auch Auswirkungen auf die Grundsteuer haben.

Es könnte eine Wertsteigerung bedeuten, da es das Quartier erhält. Aber wie die Auswirkungen auf die Grundsteuer sind, kann von Seiten des Bauamtes nicht beantwortet werden. Herr Hafke wird diese Frage mitnehmen.

Wenn eine Erhaltungssatzung kommt, sollte man dann einen Passus in den Kaufvertrag aufnehmen? Herr Hafke findet das nur seriös, wenn dem Erwerber die Erhaltungssatzung mitgeteilt wird.

Ist es grundsätzlich erlaubt, ein Gebäude abzureißen, wenn man es genauso wiederaufbaut?
Diese Frage kann nicht pauschal beantwortet werden, da ist der Einzelfall mit dem
Erhaltungszustand zu prüfen.

I.A.

Tietjen

Anlage 2: Zusammenfassung der Pinnwandbeiträge vom 5.05.2022

In Vorbereitung der Einwohnerversammlung vom 5.05.2022 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Quartiere Waldwinkel und Birkenhof (14. Ortsgesetz) wurden im Quartier Handzettel mit der Frage nach den Qualitäten der Wohnquartiere verteilt.

Unter den Überschriften „Was schätzen Sie an Ihrem Wohnquartier besonders und sollte erhalten werden?“ und „Was sollte nicht passieren?“ konnten die Beiträge am Veranstaltungstag an eine Pinnwand angebracht werden. Insgesamt wurden 19. Notizzettel mit Beiträgen angebracht.

Als zu erhaltene Qualitäten wurden in den Einzelbeiträgen genannt:

- Erhalt der ruhigen Wohnqualität, des dörflichen Charakters allgemein
- Erhaltung des alten Baumbestands
- Erhaltung der Fußwege, Straßen und Grünflächen
- Verkehrsreduzierung
- Vorgärten ohne Zäune und Hecken, natürliche Einfriedigungen,
- Gebäudehöhe, Dachform und Kubatur erhalten,
- Erhalt der Fledermausgauben
- Einheitlichkeit der Fassadenfarbe (weiß)
- Erhalt des Ziegelmauerwerks
- Dunkle Holzverkleidung auf den Rückseiten

Nicht passieren sollte:

- Abbruch von Wohngebäuden zur Nachverdichtung durch Reihenhäuser anstelle von Einzel- und Doppelhäusern, keine zweite Baureihe, keine Mehrfamilienhäuser
- Steingärten
- Außenverkleidungen im Wärmeverbundsystem, zusätzliche Gauben an der Eingangsseite, störende Sichtschutzwände

Ermöglicht werden sollte:

- Photovoltaik auf den Dächern

Einzelne Beiträge mit Fragen wurden auf der Veranstaltung am 5.Mai 2022 erörtert, so zum Beispiel zum Erhalt des weißen Anstrichs der Fenster bei Austausch, zum Material der Dachhaut, Photovoltaik und den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.

Beschlüsse der 34. Beiratssitzung
vom 30.08.2022

*

Tagesordnungspunkt:
Hundefreilaufflächen im Stadtteil

Beschluss: (einstimmig)

Der Beirat Burglesum stimmt der Ausweisung aller drei Flächen (Knoops Wald, Pellens Park und südlicher Teil am Sportparksee Grambke) zu und erwartet eine schnelle Umsetzung.

Der Beirat erwartet, dass neben der direkten Beschilderung der Flächen die Gesamtbeschilderung des Knoops Park auf der Basis einer zu erstellenden Parkordnung in Zusammenarbeit mit Beirat und Förderverein Knoops Park so dargestellt wird, dass alle BesucherInnen wissen, wo welche Aktivität gestattet ist und wo welche nicht gestattet ist. Begonnen werden soll mit der Kennzeichnung bei Woldes Wiese.

Neben der Ansprache durch MitarbeiterInnen von Umweltbetrieb Bremen erwartet der Beirat auch eine Begleitung durch den Ordnungsdienst, um die angepassten Regeln schnellstmöglich allen näher zu bringen bzw. Verstöße zu ahnden.

In einem halben Jahr soll dem Fachausschuss über alle drei Maßnahmen berichtet werden, um evtl. über Anpassungen zu beraten.

Tagesordnungspunkt:
Erhaltungssatzung „Waldwinkel und Birkenhof“

Beschluss: (einstimmig)

Der Beirat begrüßt die Aufstellung der Erhaltungssatzung „Waldwinkel und Birkenhof“. Die Verwendung von Photovoltaikanlagen dürfen den EigentümerInnen durch die Erhaltungssatzung bzw. durch die Genehmigungsbehörde nicht verwehrt werden. Der Beirat erwartet in dieser Sache vom Bauamt Bremen-Nord einen konstruktiven Dialog mit den AntragstellerInnen.

Tagesordnungspunkt
Hochwasserschutz in Burglesum

Beschluss: (13 Ja-Stimmen, eine Nein-Stimme)

Der Beirat nimmt die Beantwortung der Fragen zum Hochwasserschutz zur Kenntnis und kritisiert, dass nicht alle zuständigen Stellen zur Auskunft zur Beiratssitzung erschienen sind.

In Bezug auf die Ausgleichsfläche „Lesumwiesen“ erwartet der Beirat, dass über die immer wieder stockende Umsetzung aktiv informiert wird. Darüber hinaus fordert der Beirat die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau auf, dass endlich die Planung der Herstellung eines Weges um die Baumaßnahme herum durchgeführt und mit den zu erwartenden Kosten dem Beirat vorgestellt wird.

Anlage 4: Dokumentation des Quartiersspaziergangs vom 12.10.2022

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Fachbereich 02 Stadtplanung, Bauordnung Nord (Bauamt Bremen-Nord)

20-4 Hafke

Bremen, den 14.10.2022

Protokollnotiz

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart Waldwinkel/ Birkenhof in Bremen-St. Magnus

hier: Veranstaltung zur Bürgerinformation über den geplanten Erlass des 14. Ortsgesetzes zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart.

Am 12. Oktober von 17.00 bis 19.30 Uhr vor Ort in den Quartieren Waldwinkel und Birkenhof

Mit den insgesamt ca. 18 Teilnehmenden wurden quartiersweise an zwei Treffpunkten vor Ort die zukünftig zu berücksichtigenden Regelungen bei baulichen Maßnahmen an den Wohngebäuden erörtert und Fragen beantwortet.

Neben dem zuständigen Stadtplaner Herr Siegfried Hafke hat Herr Arne Koenig als Vertreter der Bauaufsichtsbehörde die Verfahrensweise bei Genehmigungen nach § 172 Absatz 3 und § 173 Abs. 2 des Baugesetzbuches erläutert.

Dabei wurden insbesondere folgende Aspekte hervorgehoben:

Die bislang nach der Landesbauordnung Bremen genehmigungsfreie Maßnahmen an den Gebäuden bedürfen zukünftig einer Genehmigung nach § 173 Baugesetzbuch, soweit die geplanten Maßnahmen von Bedeutung für die städtebauliche Gestalt des Quartiers haben. Dabei sind in der Regel alle Maßnahmen auf den Vorderseiten und gegebenenfalls auch auf den Schmalseiten der Gebäude betroffen, da auf diesen Seiten sich das städtebauliche prägende Bild der Siedlung gegenüber den öffentlichen Raum zeigt.

Verfahrensfrei nach § 61 BremLBO	Genehmigungspflichtig nach § 173 BauGB
Terrasse/ Wintergarten	Rückwärtig verfahrensfrei, vorne pflichtig
Photovoltaik	Genehmigung erforderlich
Öffnen der Wandfläche/bodentiefe Fenster	Genehmigung erforderlich, rückwärtig frei
Garagen (nicht notwendige bis insgesamt 50 m ²)	Genehmigung erforderlich
Dachhaut erneuern	Genehmigung erforderlich
Außenverkleidungen	Genehmigung erforderlich

In der Praxis wird bei Überlegungen zu baulichen Veränderungen empfohlen, frühzeitig ein kostenloses Beratungsgespräch mit Herrn Koenig zu führen, hier können Ideen skizzenhaft anhand formloser Unterlagen durchgesprochen werden. Soweit von der Baugenehmigungsbehörde festgestellt wird, dass von dem Vorhaben keine verändernden Auswirkungen auf die städtebauliche

Anlage 4: Dokumentation des Quartiersspaziergangs vom 12.10.2022

Gestalt ausgehen, wird auch kein zusätzliches Genehmigungsverfahren nach § 173 BauGB erforderlich. Darunter fallen beispielsweise auch Erneuerungen von Fenstern und Türen, wenn diese in den Ursprungsformaten und der Ursprungsfarbe Weiß erneuert werden oder untergeordnete Maßnahmen auf den rückwärtigen Gebäudeseiten.

Ein zusätzliches Genehmigungsverfahren gemäß § 173 ist beispielsweise bei der Montage von Fotovoltaik-Anlagen auf den vom Straßenraum einsehbaren Dachflächen erforderlich. Hier reichen zur Abstimmung die Montagepläne der Fachbetriebe als Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage aus, gesonderte Architektenleistungen sind nicht erforderlich. Die Nutzung der Dachflächen für Fotovoltaik ist grundsätzlich zulässig, gestalterisch ist aber die Lesbarkeit der jeweils typischen Merkmale der Dachflächen zu berücksichtigen und im Einzelfall abzustimmen. Ein Rückbau der Fledermausgauben zur Gewinnung von zusätzlichen Dachflächen für Fotovoltaik-Anlagen ist beispielsweise nicht zulässig.

Alle bereits genehmigten oder durchgeführten genehmigungsfreien Maßnahmen der Vergangenheit haben selbstverständlich unabhängig von den neuen Beurteilungskriterien nach Erlass der Erhaltungssatzung als 14. Ortsgesetz weiterhin Bestandsschutz.

Auf das Solarkataster der Stadt Bremen wurde hingewiesen. Hier können erste Anhaltspunkte zu der Wirtschaftlichkeit einer Solarnutzung auf den Dachflächen für jedes Einzelgrundstück ermittelt werden. Da dieses Solarkataster für alle Grundstücke in der Stadtgemeinde konzipiert und in der Körnung entsprechend grobmaschig und typisierend ist, sind in Einzelfällen abweichende Ergebnisse bei qualifizierter Betrachtung möglich. Hier wurde auf die Beratungsangebote der Stadtgemeinde (Klimaschutzagentur Energiekonsens) und allgemein auf die Beratung durch geeignete und qualifizierte Fachbetriebe hingewiesen. Von einzelnen Anwohnern und Anwohnerinnen wurde auf abweichende Ergebnisse von den Erstbewertungen des Solarkatasters hingewiesen. Eine Solarnutzung ist selbstverständlich Eigenverantwortlich unabhängig von den Darstellungen des Solarkatasters zulässig.

Weitere Detailfragen wurden mit der Teilnehmergruppe teils allgemein erörtert und auch in Einzelgesprächen weitergeführt, wie die Beispiele einer Aufsparrendämmung, eines seitlichen Wintergartenanbaus und die Gestaltung von überdachten Fahrradunterstellmöglichkeiten im Vorgarten. Dabei wurde immer auf die notwendige Einzelfallbetrachtung hingewiesen, beispielsweise auf die Einbeziehung der lagebedingt ruhebedürftigen Nutzung des Außenbereiches eines Grundstücks direkt an der Autobahn (zur Frage eines Wintergartens an der Gebäudeseite zur Straße) oder die Ausbildung einer Aufsparrendämmung ohne einen Dachkasten im Dachüberstand zur Erhaltung der markanten und filigranen Trennung von Wand- und Dachfläche.

Für das Protokoll

Siegfried Hafke