

Erhaltungssatzungen in Bremen-Nord

Die Senatorin für Bau, Mobilität
und Stadtentwicklung



Freie
Hansestadt
Bremen

Impressum

Herausgeberin:

Freie Hansestadt Bremen
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Contrescarpe 72, 28195 Bremen
www.bau.bremen.de

Bearbeitung und Gestaltung:

Bauamt Bremen-Nord
Merle Tönsmeier

Grafiken und Bildnachweis:

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS)
Bauamt Bremen-Nord
Merle Tönsmeier

Druck:

Der Senator für Finanzen
der Freien Hansestadt Bremen

Titelbild:

Bauamt Bremen-Nord
Merle Tönsmeier

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Erhaltungssatzungen in Bremen-Nord

Übersicht über die geschützten Siedlungen
in Vegesack, Burglesum und Blumenthal

Übersichtskarte der Erhaltungssatzungen



in Bremen-Nord



Warum Erhaltungssatzungen?

Mit Erhaltungssatzungen nehmen Städte und Gemeinden Einfluss auf den erhaltenswerten Baubestand. Dieses Instrument des Städtebaurechts dient vor allem dazu, besonders erhaltenswerte Bausubstanz vor Verlust zu bewahren, auch wenn diese nicht unter Denkmalschutz steht.

Seit 1976 sieht das deutsche Baurecht die Möglichkeit vor, festgelegte Siedlungsbereiche unter besonderen Schutz zu stellen. Im damaligen Bundesbaugesetz (BBauG) wurde den Kommunen erstmalig das Instrument der Erhaltungssatzung an die Hand gegeben, mit der festgelegte Siedlungsbereiche unter besonderen Schutz gestellt werden. Eine entsprechende Regelung wurde in § 39 h getroffen.

Die Zielsetzung

Mit der Aufstellung einer Erhaltungssatzung werden Siedlungen oder Teile einer Siedlung, die für die Stadt von wichtiger städtebaulicher, bau- oder stadtgeschichtlicher Bedeutung sind, unter Schutz gestellt; Überformungen oder Veränderungen, die die Charakteristik des Bestandes nachhaltig negativ beeinflussen, werden so unterbunden. Städtebauliche Qualitäten, historisch gewachsene Nachbarschaften und ortsbildprägende Strukturen sollen bewahrt werden und für die Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher erlebbar bleiben. Städtebauliche Entwicklungen sind zwar weiterhin möglich, sind aufgrund der Zielsetzung jedoch stark an die Umgebung gebunden. Veränderungen müssen sich hinreichend harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

Im Jahr 1987 wurde § 39 h BBauG in die §§ 172 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) überführt, die noch heute die Rechtsgrundlage für neue Erhaltungssatzungen bilden („Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten [Erhaltungssatzung]“).

Erhaltungssatzungen können als eigenständige Satzung erlassen werden, sollte für den erhaltenswerten Bereich kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB vorliegen, dessen Aufstellung oder Änderung nicht absehbar oder mehrere Bebauungspläne betroffen sein (ggf. kann die Bezeichnung abweichen: bei-

spielsweise „Ortsgesetz“ der Stadt Bremen). In diesem Fall wird ein eigenständiger Geltungsbereich gezogen. Dabei ist es unerheblich, ob sich der identifizierte Bereich innerhalb einer zusammenhängenden Bebauungsstruktur nach § 34 BauGB befindet („Vorhaben innerhalb der im **Zusammenhang bebauten** Ortsteile“) oder ob der Erhaltungsbereich in Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB ausgeweitet wird. Die Ziele sind in allen Fällen klar zu definieren und zu benennen und die Beweggründe darzulegen. Entgegen der Möglichkeiten eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB kann eine Erhaltungssatzung keine neuen Baurechte schaffen, sodass nur auf das bestehende Baurecht – in Form von Abriss- und Ersatzmaßnahmen oder Maßnahmen der Nachverdichtung – eingewirkt wird.

Befinden sich bauliche Anlagen innerhalb eines Gebietes, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, können Festsetzungen zur Erhaltung nach § 172 ff. BauGB auch in Bebauungsplänen aufgenommen werden. Stimmen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und erhaltenswerter Bestand nicht komplett überein, sind detaillierte Aussagen über den betroffenen Erhaltungsbereich zu tätigen (zeichnerische Darstellung: ☉).

Städtebaulich relevante Merkmale

Unter die vorab genannte städtebauliche, bau- oder stadtschichtliche Bedeutung können insbesondere die nachfolgend aufgeführten Merkmale fallen:

- ... Bebauungsstruktur des Gebietes
- ... Kubatur der Gebäude
- ... Gebäudestellung auf dem Grundstück
- ... Dächer und Dachaufbauten
- ... Fassaden
- ... Fenster, Eingänge usw.
- ... verwendete Materialien
- ... Freiräume
- ... Straßenverläufe
- ... Platzanlagen

Die Folgen für Grundstückseigentümer:innen

Innerhalb einer Erhaltungssatzung sind bauliche Maßnahmen genehmigungspflichtig. Befindet sich ein Gebäude oder Grundstück im Bereich einer Festsetzung nach § 172 BauGB, ist bei beabsichtigten baulichen Änderungen, Nutzungsänderungen, Abbruch oder Errichtung ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Baubehörde zu stellen. Zusätzlich sind weiterhin die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen einzuhalten (u.a. Festsetzungen des Bebauungsplanes, das Bauordnungsrecht oder weitere formale Satzungen). Betroffen sind neben bestehenden Gebäuden, die umgenutzt, baulich verändert oder abgerissen und neu gebaut werden sollen, auch Neubauvorhaben auf bisher unbebauten Flächen. Insbesondere Neubauten können eine empfindliche Störung des Gesamteindruckes verursachen. Genehmigungsfreistellungen nach § 62 Bremische Landesbauordnung (BremLBO) sind innerhalb des Erhaltungsbereiches unzulässig.

Nach Antragseingang prüft die zuständige Behörde, ob die beabsichtigte Planung mit den aufgestellten Erhaltungszielen vereinbar ist, oder ob sie ihnen entgegensteht und entscheidet daraufhin über die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens.

Die Genehmigung darf nur dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist und die Umsetzung zu einer Veränderung der vorgenannten Gesichtspunkte führt. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets hierdurch beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 BauGB).

Vorkaufsrecht der Stadt Bremen, Enteignung sowie Anspruch auf Übernahme durch die Stadt

Der Stadt Bremen steht innerhalb des Geltungsbereiches einer Erhaltungssatzung gem. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Die Stadt kann das Vorkaufsrecht beim Kauf bebauter und unbebauter Grundstücke ausüben.

Droht der Verfall erhaltenswerter Bausubstanz und kommt die oder der Eigentümer:in der Instandhaltung nicht nach, kann in förmlich festgelegten Erhaltungsgebieten zur Erhaltung die Enteignung nach § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB vollzogen werden. Sie kommt in Betracht, wenn nur noch durch die Enteignung dem Verfall eines erhaltenswerten Gebäudes entgegengewirkt werden kann und das öffentliche Interesse an der Erhaltung das private Interesse überwiegt.

Wird eine Genehmigung zur (Nutzungs-) Änderung, zur Errichtung oder zum Abriss baulicher Anlagen endgültig nicht erteilt, kann die oder der Eigentümer:in gem. § 173 Abs. 2 i.V.m. § 40 Abs. 2 BauGB in diesem Falle von der Stadt unter bestimmten Voraussetzungen die Übernahme des Grundstückes verlangen, sofern ihr oder ihm daraus finanzielle Auswirkungen entstehen. Dies kann der Fall sein, wenn die Erhaltung der baulichen Anlage für die oder den Eigentümer:in wirtschaftlich unzumutbar ist. 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 BauGB.

Abgrenzung zum Denkmalschutz

Denkmalschutz und Erhaltungssatzungen verfolgen das Ziel, historische Bestandsstrukturen zu erhalten und vor negativen Veränderungen zu bewahren.

Die Gegenüberstellung der beiden Instrumente zeigt, dass durch eine städtebauliche Erhaltungssatzung bei baulichen Anlagen nur äußere Charakteristika geschützt werden können, da diese direkten Einfluss auf das Ortsbild und städtebauliche Strukturen nehmen. Innenliegende bauliche Maßnahmen bedürfen einer Genehmigung, jedoch ist in diesem Fall die historische Bedeutung der Bausubstanz bei der Bewertung unerheblich.

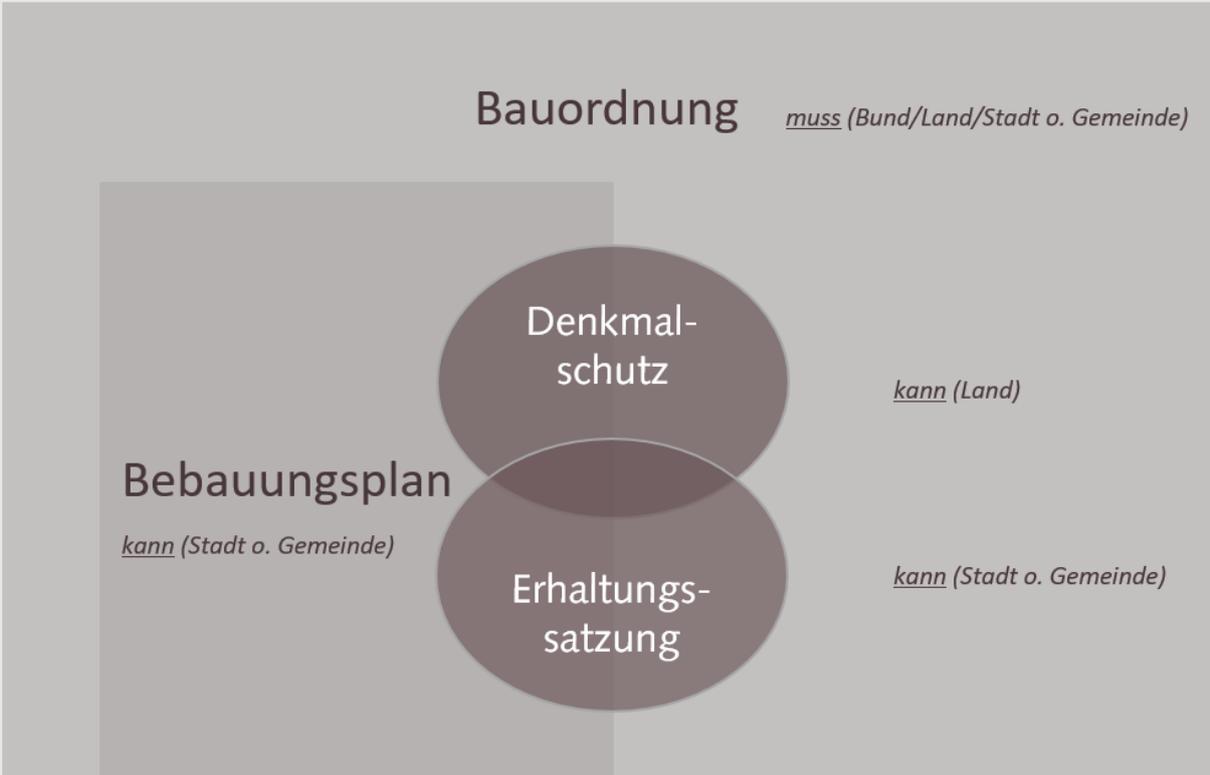
Der Denkmalschutz hingegen greift in den Bestand weiter ein, indem auch das Gebäudeinnere unter Denkmalschutz gestellt werden kann, sodass auch hier bauliche Veränderungen eine vorherige Genehmigung der Baubehörde sowie des Denkmalschutzamtes benötigen. Die gesetzlichen Vorschriften sind enger gefasst, da das Denkmalschutzgesetz Berücksichtigung finden muss. Auf Grundlage der vorliegenden Gesetze ist über die Aufnahme in die Denkmalschutzliste zu entscheiden, d.h. die Voraussetzungen für den Denkmalschutz sind gesetzlich geregelt. Neben der Denkmalfähigkeit muss ein Gebäude bzw. ein Ensemble auch die Denkmalwürdigkeit aufweisen. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Gebäude ist von besonderer Bedeutung, da der Denkmalschutz den Art. 14 des Grundgesetzes (Eigentum) in seiner Funktion einschränkt.

Aus dem Bremischen Denkmalschutzgesetz (in der aktuellen Fassung vom 21.12.2018) können gemäß § 2 BremDSchG Kulturdenkmäler aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, technikgeschichtlichen, heimatgeschichtlichen oder städtebaulichen Gründen des öffentlichen Interesses unter Schutz gestellt werden.

Erhaltungssatzungen sind in der kommunalen Planungshoheit verankert, sodass Städte und Gemeinden diese selbst erlassen. Es gibt keine formalrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung, sodass die Begründung dessen allein bei den Städten und Gemeinden liegt. Der Denkmalschutz sowie dessen Gesetzgebung wird auf Ebene der Länder vorgenommen, sodass Entscheidungen auf Landesebene getroffen werden. Gemeinden und Städte sind an diese Entscheidungen gebunden und müssen diese umsetzen.

Die unterschiedlichen Ebenen, auf denen über Erhaltungssatzungen (Kommunalebene) und Denkmalschutz (Landesebene) entschieden wird, bewirkt eine Entkopplung der beiden Instrumente. Denkmalgeschützte Objekte sind daher nicht zwingend innerhalb einer Erhaltungssatzung zu finden; eine Erhaltungssatzung erfordert hingegen nicht das Vorliegen eines denkmalgeschützten Objektes innerhalb ihres Geltungsbereiches.

Was kann, was muss beim Bauen?



Quelle: Bauamt Bremen-Nord, eigene Darstellung (2023)

Verfahren

Die Aufstellung von Erhaltungssatzungen liegt im Zuständigkeitsbereich von Städten und Gemeinden. Ob eine Erhaltungssatzung als eigenständige Satzung oder als Teil eines Bebauungsplanes aufgestellt wird, liegt in den Händen der Städte und Gemeinden.

Das Verfahren

Erhaltungssatzungen werden auf Grundlage der kommunalen Planungshoheit von den Städten und Gemeinden erarbeitet und müssen zur Erlangung der Rechtskraft von deren Gremien beschlossen werden.

Werden Inhalte nach § 172 BauGB in einem Bebauungsplan aufgenommen, ist hier das Bauleitplanverfahren nach §§ 2 bis 4c BauGB anzuwenden. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Ziele der Erhaltungssatzung mit planungsrechtlichen Sicherungen eines Bebauungsplanes verbunden werden sollen.

Je nach Gegenstand der vorliegenden Planung sind Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange mindestens einmal für nicht weniger als einen Monat zu beteiligen (Veröffentlichung im Internet gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB). Bei umfangreichen Bebauungsplänen findet zuvor eine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB statt, sodass zweimal die Möglichkeit zur Äußerung bzw. Stellungnahme gegeben wird. Erst nach der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen durch das zuständige Amt kann die Bauleitplanung wieder in die städtischen Gremien gegeben werden. Fasst der Bremer Senat sowie die Bürgerschaft den Beschluss über die Satzung, wird diese nach der formellen Bekanntmachung rechtskräftig und tritt in Kraft. Die beschlossenen Inhalte sind nachfolgend zu berücksichtigen.

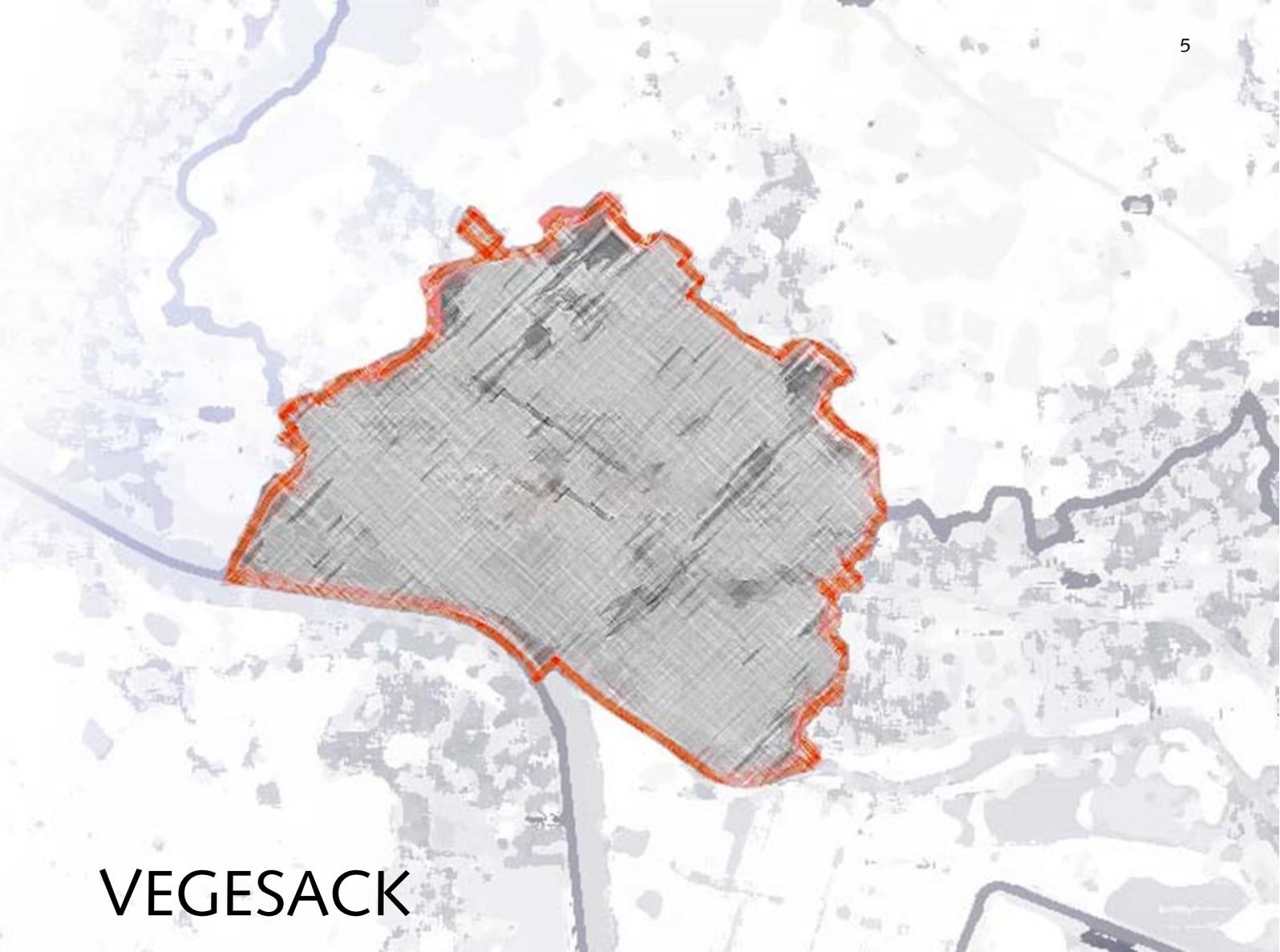
Eigenständige Erhaltungssatzungen in Form von Gemeindegesetzen - in Bremen als Ortsgesetze - sind nicht an das förmliche Verfahren gebunden. Öffentliche Auslegung oder andere Beteiligungsformate sind rechtlich nicht verbindlich vorgeschrieben.

Im Sinne einer transparenten und nachvollziehbaren Stadtentwicklung bietet es sich jedoch an, über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung zu informieren. Dies kann unterschiedliche Formen annehmen, so ist neben einer Informationsveranstaltung auch die Möglichkeit einer schriftlichen Stellungnahme denkbar. Der Kreis derer, die aktiv in den Prozess einbezogen werden, ist somit je nach Gegenstand der Planung individuell zu bestimmen. Bevor das Gemeinde- bzw. Ortsgesetz Rechtskraft erlangt, ist der Beschluss durch die politischen Gremien und den Senat sowie dessen Bekanntmachung erforderlich.

Die zuständige Baugenehmigungsbehörde wird durch die Einleitung eines förmlichen Aufstellungsverfahrens befähigt, ein Vorhaben gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für bis zu ein Jahr zurückzustellen, sofern vorher ein Aufstellungsbeschluss nach § 172 Abs. 2 BauGB gefasst und ortsüblich bekanntgemacht wurde. Insofern bietet sich dieser Schritt gerade dort an, wo mit einem konfliktträchtigen Fall zu rechnen ist.

Den Abschluss der Satzungsaufstellung bildet die ortsübliche Bekanntmachung nach § 172 Abs. 1 S. 3 BauGB, die eine Anstoß- und Warnfunktion erfüllen muss, um den Eigentum besitzenden Personen auf die Erfassung des Geltungsbereiches hinzuweisen.

Erhaltungsbereiche werden in der Stadt Bremen grundsätzlich als Ortsgesetz im Sinne einer sonstigen Satzung (Erhaltungssatzung) beschlossen. Neben den Festsetzungen zum Erhalt der baulichen Struktur beinhalten die Ortsgesetze mitunter auch gestaltungswirksame öffentliche Bauvorschriften. Insgesamt gibt es acht beschlossene und wirksame, eigenständige Erhaltungsgebiete in der Stadt Bremen, eine davon in Bremen-Nord.



VEGESACK

Vegesack ist mit ca. 34.750 Einwohner:innen auf 1.186 ha der flächenmäßig kleinste wie auch bevölkerungsmäßig größte Stadtteil im Bremer Norden. Seit etwa fünf Jahrhunderten geprägt durch die Schifffahrt, entwickelte sich rund um die Lesummündung in die Weser der Hafensstandort, der Vegesacker Hafen.

Noch heute prägen und zeugen eine Vielzahl an Gebäuden im Zentrum Vegesacks von der schifffahrtgeprägten Entwicklung und Bauweise, teils noch aus dem 19. Jahrhundert. Ca. 70 Gebäude sind in der Bremer Denkmalliste aus Vegesack aufgeführt, davon stehen etwa 60 in der Vegesacker Ortsmitte: in Hafennähe oder in unmittelbarer Nähe der heutigen Fußgängerzone.

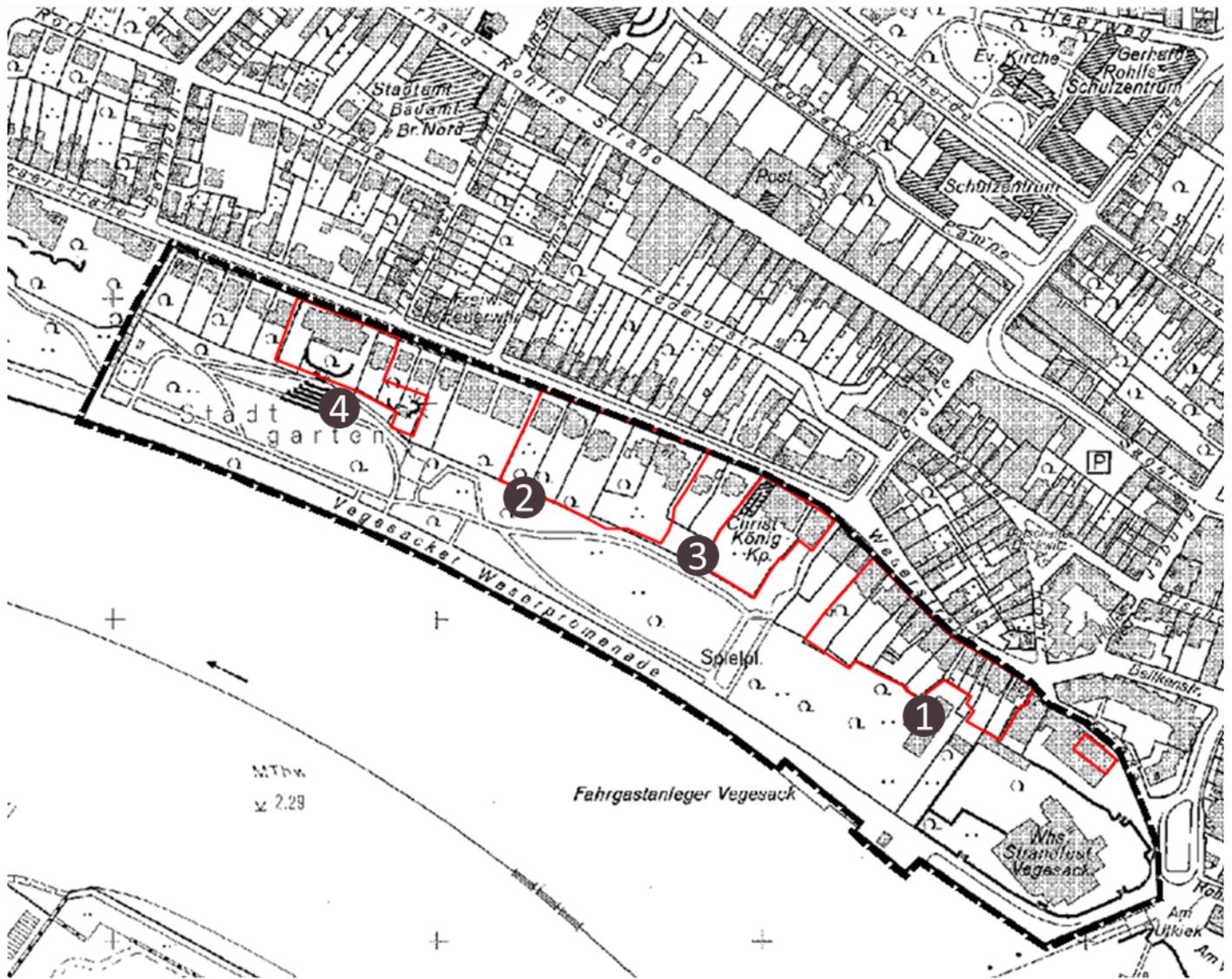
In einer Vielzahl an Bebauungsplänen wurden daher Festsetzungen getroffen, die ebenfalls auf die Erhaltung dieser ortsbildprägender Gebäude abzielen.

Bereits 1982 wurde im Bebauungsplan Nr. 909 eine Erhaltungssatzung in Form einer textlichen Festsetzung implementiert, diese ist für Bremen-Nord die bis heute älteste noch rechtskräftige.

Mit den Jahren folgten 16 weitere Bebauungspläne, in denen erhaltenswerte Städtebaustrukturen identifiziert und in Folge dessen unter besonderen Schutz gestellt wurden.

Weserstraße

Rohrstraße



Festsetzungen nach Bundesbaugesetz (BBauG)



Rohrstraße 31 + 33

Weserstraße 75 + 75 A (sowie nicht überbaubare Flächen von 75 B + C), 77 A – 78 A, 80, 84 – 96



Bebauungsplan Nr. 909

(Weser/Strandtreppe/Weserstraße/Rohrstraße)



Übergeordnete Ziele:

- Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich der bebauten Gebiete
- Sicherung der zum Teil historisch wertvollen Bausubstanz



Festsetzungen:

- Bestandsorientierte überbaubare Flächen
- Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung (Farbe, Form) sowie Vorgabe zum Fensterformat (nur stehend)
- Zulässigkeit von Doppel- und Einzelhäusern
- Erhaltung von Grünstrukturen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

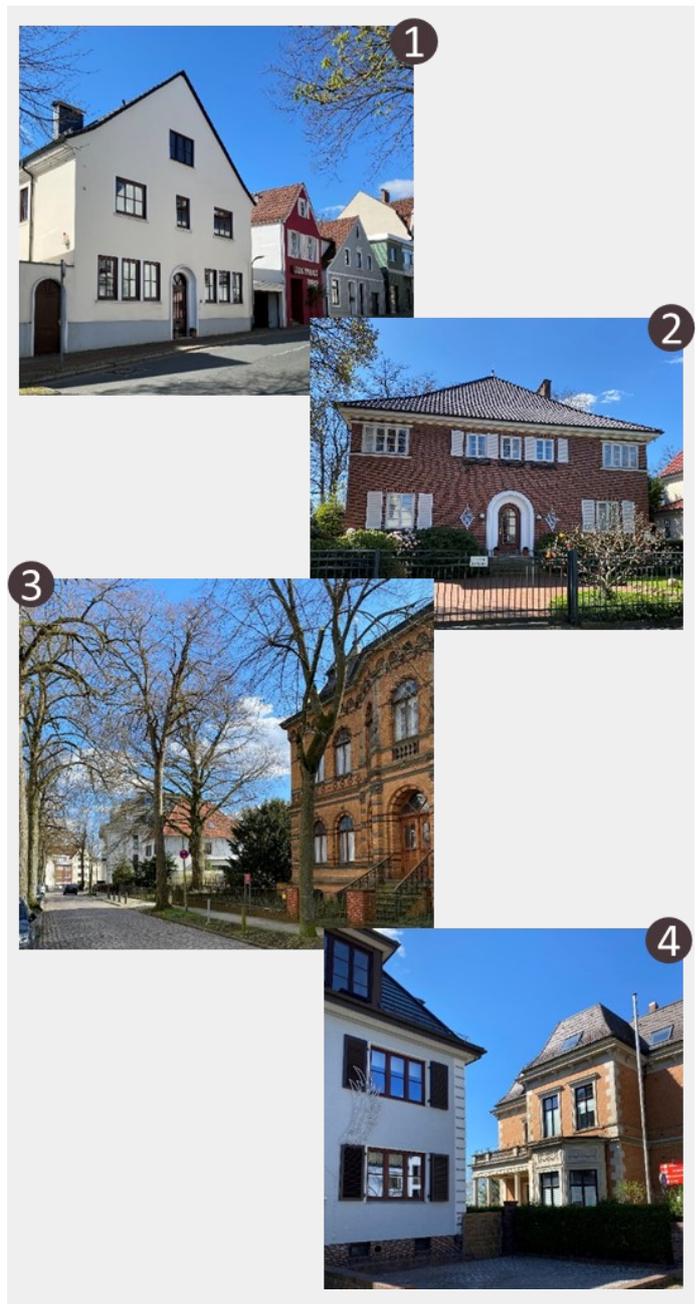
Innerhalb des Straßenzuges stehen eine Vielzahl an Gebäuden mit einer nahezu unveränderten Bausubstanz aus dem 19. Jahrhundert. In ihnen ist der Zeitgeist der damaligen Baukultur wiederzufinden, mit einer bis heute andauernden Prägung der Straßenzüge sowie der benachbarten Straßenzüge. Dafür wurden für weite Teile des Bereiches Erhaltungsmaßnahmen für bauliche Anlagen vorgesehen, die auch die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung Weser umschließen. Neben den baulichen Strukturen werden somit auch die vorhandenen Grünstrukturen zwischen Weser und Weserstraße besonderer Wert zugeschrieben, den es zu wahren gilt.

Es dominieren insbesondere große Einzelhäuser das Straßensbild, die mit umlaufenden Gärten einen Blick auf die rückwärtig gelegene Weser bzw. den Stadtgarten bieten.

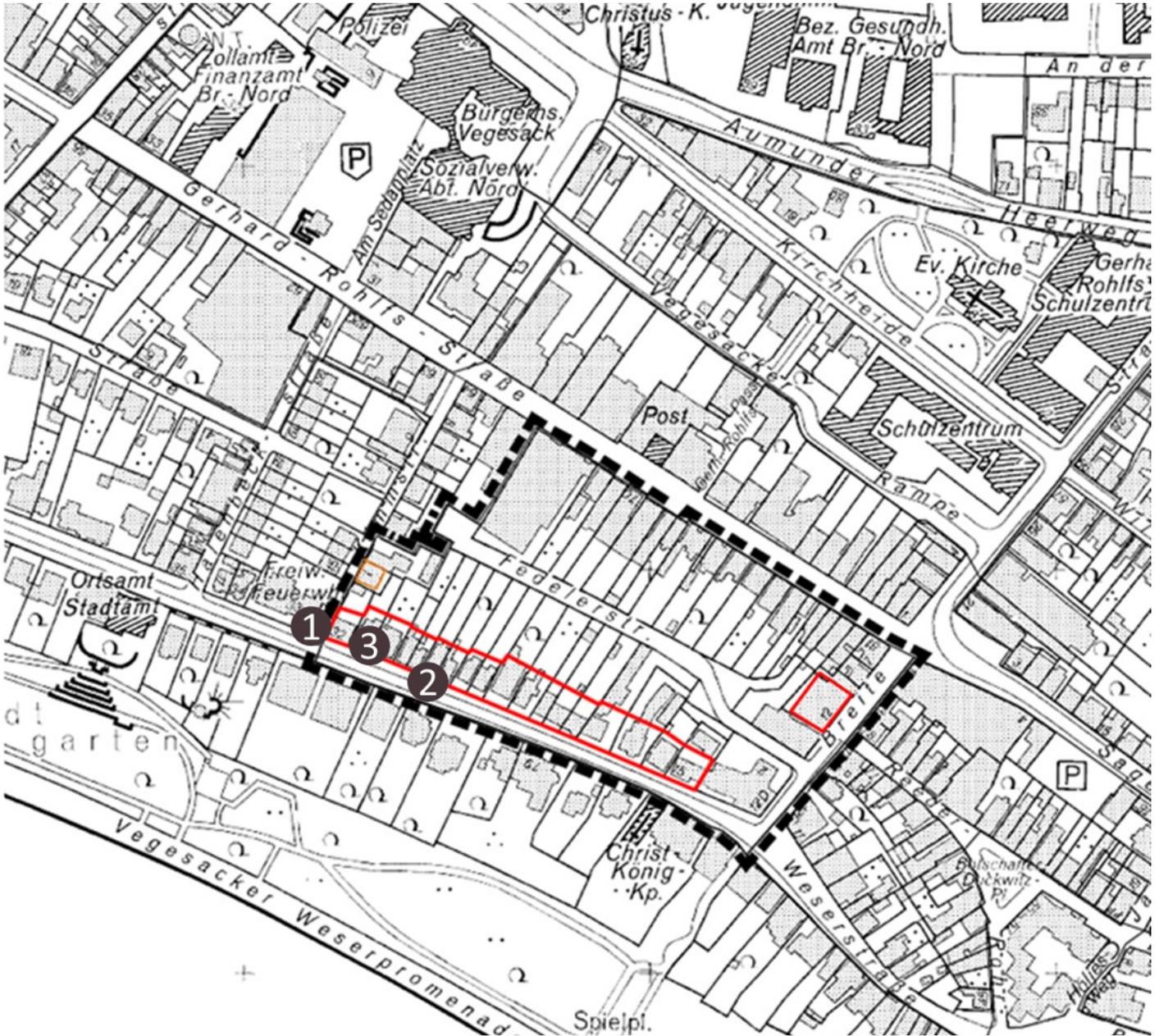
Durch weitere begleitende Baum- und Grünfestsetzungen wird die Erhaltungsfestsetzung der Bausubstanz ergänzt und das Ortsbild umfänglich vor Veränderungen geschützt.

In der Weserstraße stehen u.a. die *Villa Steinbrügge* (Nr. 85), die *Villa Schröder* (Nr. 78 A + 79) sowie das *Haus Buermeyer* (Nr. 78).

Das Ortsbild wird nicht nur durch die südlich der Weserstraße gelegenen Gebäude geprägt, auch die nördliche Seite trägt mit ihrer prägnanten Baustruktur maßgeblich zum Erscheinungsbild der Weserstraße bei. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle auf den nachstehenden Bebauungsplan Nr. 1578 verwiesen, der ebenfalls Erhaltungsmaßnahmen vorsieht.



Weserstraße



Weserstraße 15 – 32



Bebauungsplan Nr. 1578
(Gerhard-Rohlf's-Str./Weserstraße)



Übergeordnete Ziele:

- nicht beschrieben



Festsetzungen:

- Bestandsorientierte überbaubare Flächen
- Festsetzungen zur Dachgestaltung und (Farbe, Form)
- Vorgabe zur Straßenrandbebauung
- Erhaltung von Grünstrukturen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Verbot von Baustoffimitationen
- Erhaltung der Baugliederungselemente (u.a. Fensterrahmen, Gesimse, Fenster- und Türöffnungen)

Entlang der Weserstraße steht eine Vielzahl an Gebäuden mit einer nahezu unveränderten Bau-substanz aus dem 19. Jahrhundert (Klassizismus). In ihnen ist der Zeitgeist der damaligen Baukultur wiederzufinden, mit einer bis heute andauernden Prägung der Weserstraße, der benachbarten Straßenzüge sowie der Vegesacker Ortsmitte.

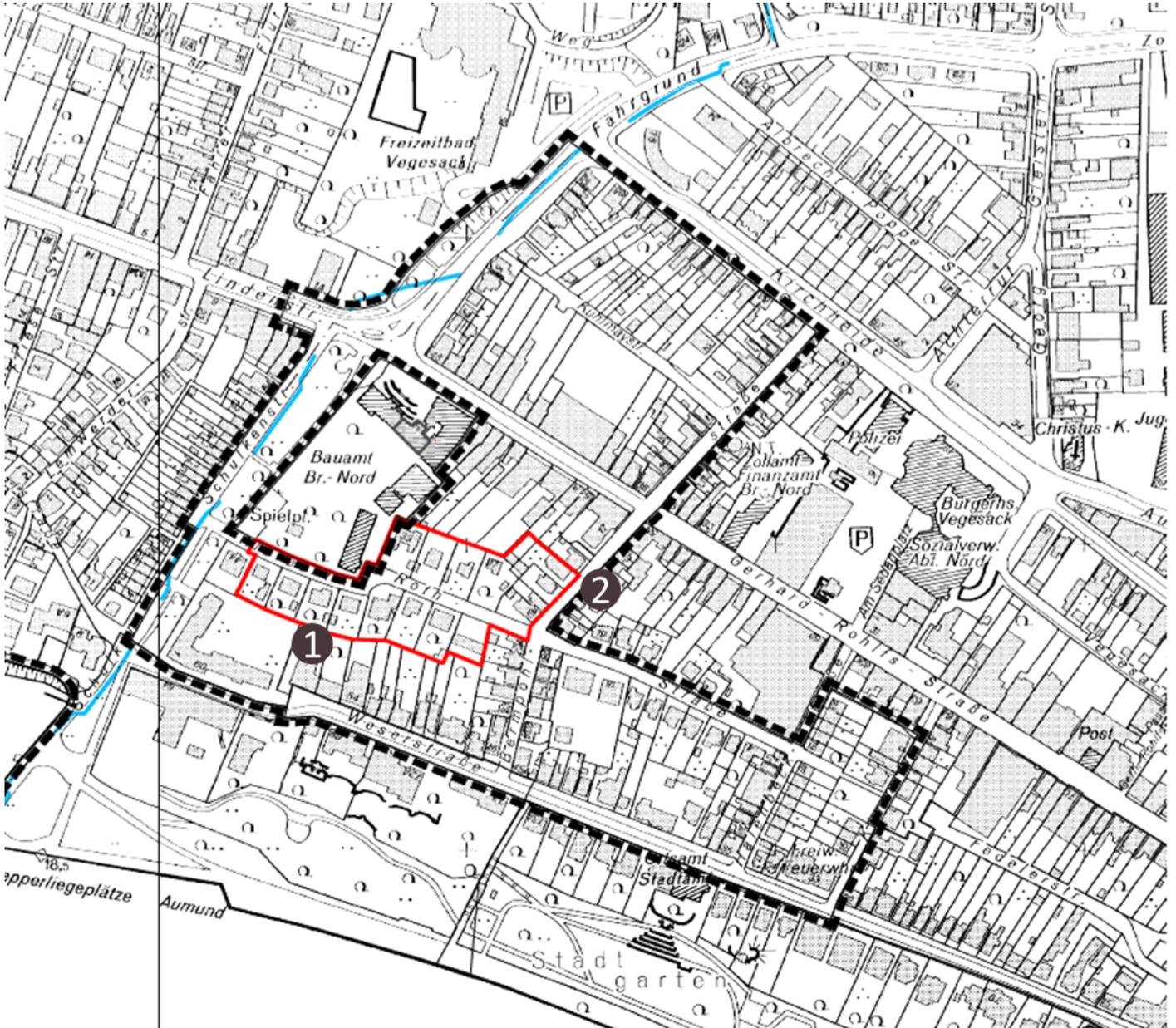
Die mit hellen Putzfassaden und Satteldächern erbauten Gebäude – meist Einzelhäuser, die in Zweier-gruppen arrangiert sind - geben in ihrer Gesamtheit ein abgestimmtes Bild. Wenn sich auch die Grundrisse der Gebäude unterscheiden, die Gebäudehöhen unterschiedlich sind und auch in der Form keine einheitliche Dacheindeckung vorliegt, erzeugen die Wohnhäuser mit ihren kleinen Vorgärten dennoch den Eindruck der Geschlossenheit. Die Fensterformate sind gleich, Fensterrahmen und Gesimse sind aus der damaligen Zeit erhalten, ebenso die vielen Türen. Die Dachflächen sind ohne große Fenster- oder Gaubeneinbauten ruhig gehalten, in ihrer Farbgebung jedoch nicht einheitlich.

In der Weserstraße steht u.a. das *Haus Kapitän Hilken* (Nr. 30), *Haus Kapitän Vespermann* (Nr. 27 A), *Haus Kapitän Hollmann* (Nr. 27), *Haus Kapitän Behring* (Nr. 26), *Haus Kapitän Schilling* (Nr. 24) sowie *Haus Kapitän Lauer* (Nr. 22).



Albrecht-Roth-Straße

Berpohlstraße



Albrecht-Roth-Straße 30 – 42, 27 – 33,
Berpohlstraße 18 – 19 A



Bebauungsplan Nr. 911
(Berpohlstraße/Albrecht-Rothstraße/Halenbeckstraße/Kimmstraße/Weserstraße/ Schulkenstraße/
Fahrgrund/Kirchheide)



Übergeordnete Ziele:

- Erhalt der gewachsenen baulichen und räumlichen Siedlungsstruktur der Albrecht-Roth-Straße durch gestalterische Festsetzungen und Ausweisung eines Erhaltungsbereiches



Festsetzungen:

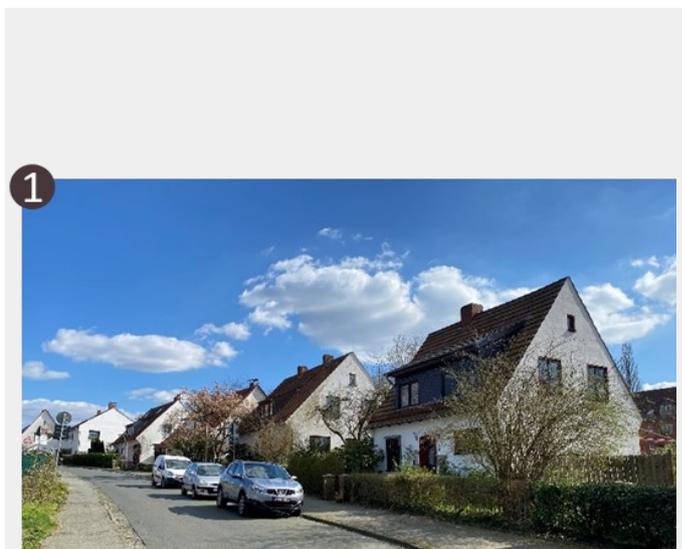
- Bestandsorientierte überbaubare Flächen
- Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung (Farbe, Form) sowie Vorgabe zu Einfriedungen
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Vorgabe der Firstrichtung
- Vorgabe zur Straßenrandbebauung
- Erhaltung von Grünstrukturen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Zentral in der Vegesacker Ortsmitte gelegen, sind im Bebauungsplan Nr. 911 beide Seiten der Albrecht-Roth-Straße (zwischen Schulkenstraße und Bermpohlstraße) sowie die Bermpohlstraße mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt. Einer der Gründe ist die Baugeschichte dieses Abschnittes, die bereits 1939 begann und 1961 abgeschlossen wurde. Drei der Einfamilienhäuser wurden noch 1939 erbaut, durch den II. Weltkrieg wurde die Bebauung mit weiteren Gebäuden in den 50er Jahre fortgesetzt. Fünf der Gebäude wurden vom Vegesacker Architekten Ernst Becker entworfen, der die „Vorschriften für die Gestaltung von Bauten und Nebenanlagen an der verlängerten Albrecht-Roth-Straße konzipierte. Auf dessen Grundlage erfolgte der Bau von drei weiteren Einzelhäusern durch den Bremer Vulkan.

An den sieben, in ihren Grundzügen baugleichen Einzelhäusern auf der südlichen Seite der Albrecht-Roth-Straße wurden teilweise geringfügige Anbauten vorgenommen, die jedoch den Eindruck dieser Baureihe nicht schmälern und den damaligen Charakter noch heute wiedergeben.

Durch die im Bebauungsplan implementierte Vorgabe der Firstrichtung ist die gesamte Dachgestaltung einheitlich (Satteldächer, dunkle Eindeckung, Firstrichtung parallel zur Straße). Die abgestimmte Bauflucht sowie die homogene Fassadengestaltung (heller Putz) tragen zum einheitlichen Bild bei. Auch die Geschossigkeit sowie die Grundfläche der Gebäude zeugt von einem Gebäudetypen, der das Bild auf der südlichen Straßenseite prägt.

Entlang der Bermpohlstraße findet sich keine so einheitliche Gebäudestruktur, dennoch sind die Gebäude von historischer Bedeutung und auch von ihrer Wirkung erhaltenswert. Erbaut zwischen 1900 und 1935 zeugen sie von der damaligen Baukultur mit Schmuckelementen an den Fassaden, geringen Abständen zur Straße und giebelständigen Häusern. Dieser Straßenzug zeugt von der sukzessiven Bebauung in der Ortsmitte Vegesacks.



Wilmannsberg

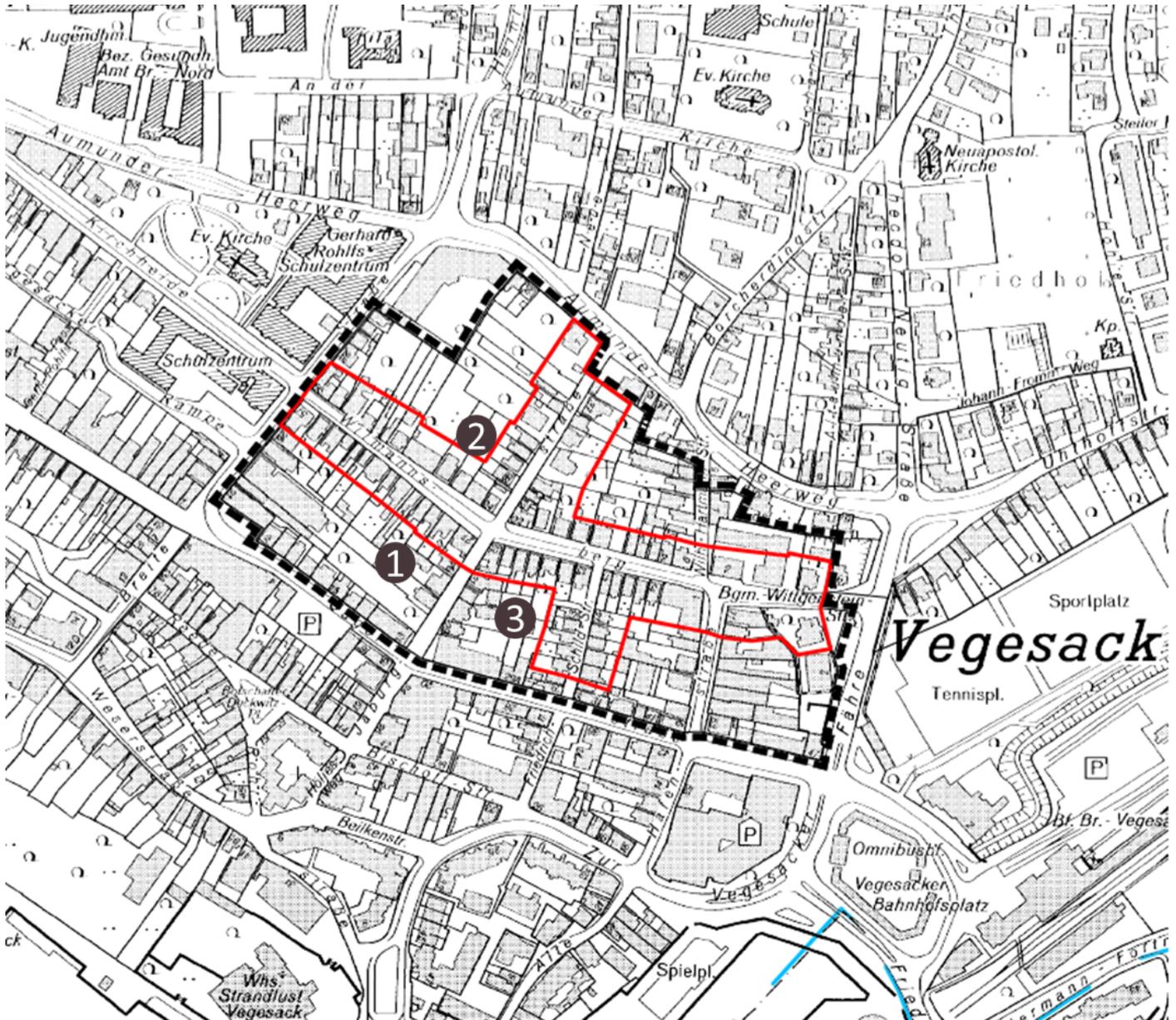
Jaburgstraße

Bürgermeister-Wittgenstein-Straße

Friedrich-Schild-Straße

Wilhelm-Hartmann-Straße

Alte Hafenstraße



Wilmannsberg

Jaburgstraße 1 – 8 B, 32 - 37

Bürgermeister-Wittgenstein-Straße 1, 2 - 4

Friedrich-Schild-Straße 3 – 7, 17 - 21

Wilhelm-Hartmann-Straße 6

Alte Hafenstraße 70 + 71



Bebauungsplan Nr. 950

(Sagerstraße/Breite Straße/Aumunder Heerweg/Wilhelm-Hartmann-Straße/ Bürgermeister-Wittgenstein-Straße/Zur Vegesacker Fähre)



Übergeordnete Ziele:

- Erhaltung des ortstypischen Straßenbildes und der charakteristischen Merkmale der Bebauung



Festsetzungen:

- Bestandsorientierte überbaubare Flächen
- Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung (Farbe, Form) sowie Vorgabe zum Fensterformat
- Zulässigkeit von Doppel- und Einzelhäusern
- Erhaltung von Grünstrukturen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 950 prägen durch die Nähe zum Vegesacker Hafen alte Bürgerhäuser und Kapitänshäuser. Diese säumen beidseitig die Straße Wilmannsberg, benannt nach dem ersten Amtmann Vegesacks, August Christian Willmanns (1757-1839) der einst auch in der Nähe wohnte.

Die Straßenzüge bilden das ortstypische Bild aus dem 19. Jahrhundert und der Hafennutzung ab; im Zentrum Vegesacks erhält man den Eindruck einer eigenen Nachbarschaft. In ihrer Form, ihrer Positionierung sowie der Architektur grenzen sich die Gebäude von den umgebenden Straßenzügen ab. Die giebelständigen Sattel- und Walmdächer zeugen vom damaligen Baustil in Hafennähe, die verputzten Außenwände unterstreichen diesen homogenen Eindruck. Neben der Erhaltungsfestsetzung gem. § 172 BauGB wurde im Bebauungsplan zusätzlich eine textliche Festsetzung für den Bereich des Wilmannsbergs implementiert, die explizit die Ausgestaltung der Dächer, der Außenwände sowie der Fensterformate (nur stehende Fensterformate zulässig) vorgibt. Das Erscheinungsbild der Straßenzüge wirkt dadurch abgestimmt.

Eine einheitliche Bauflucht der Einzelhäuser wird durch die Festsetzung einer Straßenrandbebauung erzeugt, sodass der homogene Charakter der Siedlung abermals verstärkt wird. Durch die Errichtung als Einzelhäuser kann jedes Gebäude für sich wirken, die Gestaltung des Erscheinungsbildes ist im Rahmen der Vorgaben individuell umgesetzt. Auch die Dachlandschaft vermittelt durch die dunkle Farbwahl sowie durch die Sattel- und Walmdächer einen klar gefassten Gesamteindruck. Insgesamt wird jedoch ein harmonisches Gesamtbild erzeugt, dass sich klar in seiner Erscheinung von den umliegenden Nachbarschaften abgrenzt.



Uhthoffstraße



Uhthoffstraße 44 – 76, 31 – 45



Bebauungsplan Nr. 988

(Uhthoffstraße/Bürgermeister-Wittgenstein-Straße/Aumunder
Johann-Fromm-Straße/Hohle Straße)

Heerweg/Theodor-Neutig-Straße/



Übergeordnete Ziele:

- Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Lenkung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich vorhandener Bebauung



Festsetzungen:

- Bestandsorientierte überbaubare Flächen
- Unzulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen

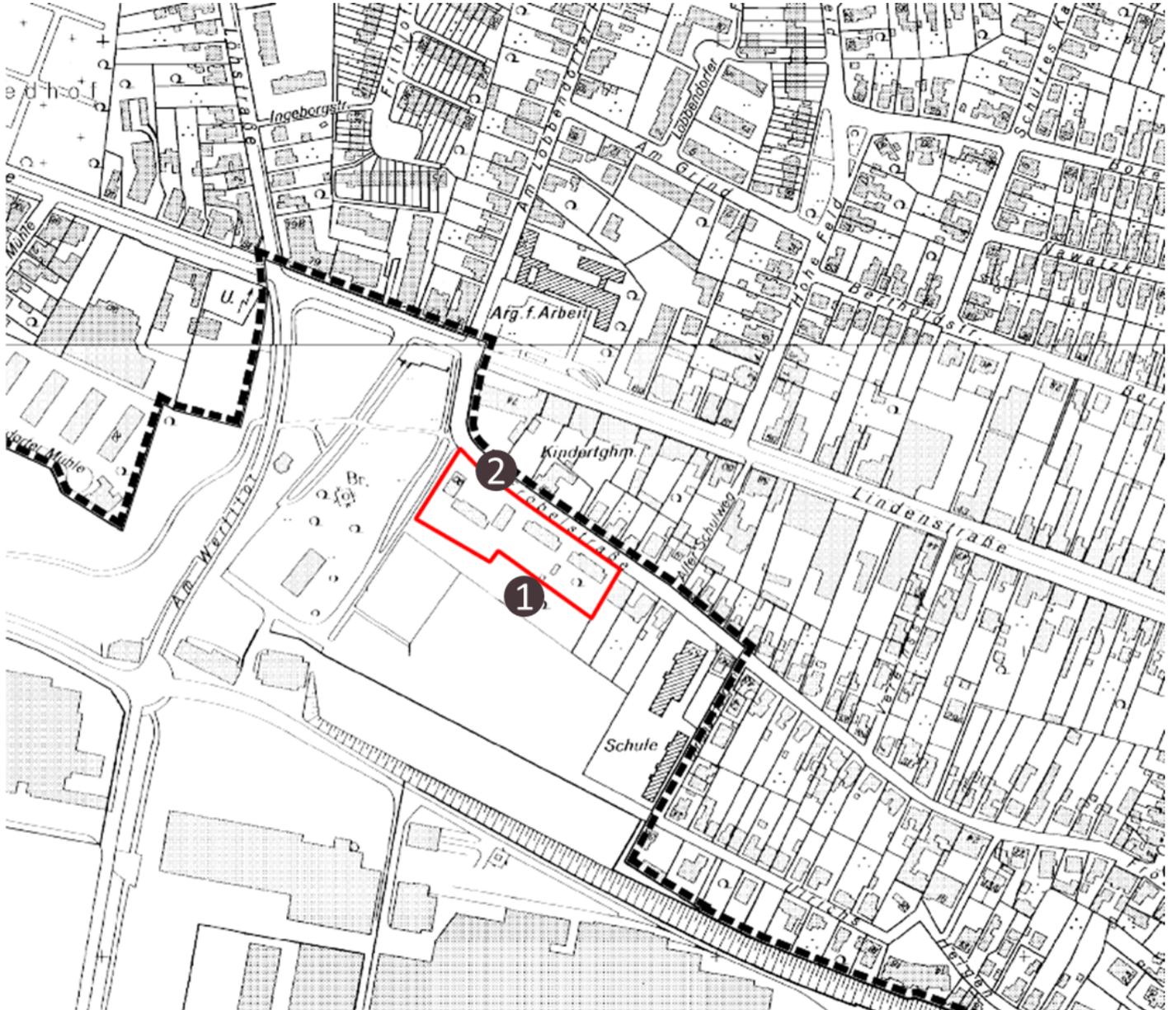
Die Baustruktur entlang der Uthhoffstraße stammt größtenteils von Anfang des 19. Jahrhunderts und prägt den Straßenzug historisch wie städtebaulich.

Die Bürgerhäuser sind meist in einer zweigeschossigen Bauweise entstanden und weisen zueinander geringe Abstände auf. Diese „Gänge“ zwischen den Gebäuden sind für das Gebiet charakteristisch und wurden planerisch unterstützt, indem geringfügige Grenz-abstände zulässig sind. Für den Straßenzug unmaßstäbliche Bebauung wird hingegen ausgeschlossen, so dass die bestehende Einzelhausstruktur weiterhin Ziel ist.

Die Gebäudefassaden zeigen oftmals noch die Schmuckelemente aus der Zeit der Erbauung, so beispielweise mit Stuck verzierte Dachüberstände oder Fassadenteile. Die Dächer sind ebenfalls charakteristisch für die Zeit, u.a. Mansardenwalmdächer mit Dacherkern oder großen Giebelgauben. Entlang der Uthhoffstraße dominieren heute hell gestrichene, verputzte Fassaden, ein Charakteristikum, das sich in der nahen Umgebung des Vegesacker Hafens durchzieht und von der städtebaulichen Entwicklung zeugt.



Fröbelstraße



Fröbelstraße 60 – 90



Bebauungsplan Nr. 1240, 1. Änderung
(Landrat-Christians-Straße/Lindenstraße/Fröbelstraße/Ulrichs Helgen/Schulkenstraße/Weser/ Blumenthaler Aue)



Übergeordnete Ziele:

- Aufwertung der Parkanlage Wätjens Park und Öffnung für die Bevölkerung als Naherholungsgebiet unter Berücksichtigung der historischen Parkgestaltung; Erhaltung der historischen Gebäude



Festsetzungen:

- Bestandsorientierte überbaubare Flächen

Die Siedlung an der Fröbelstraße entstand nach Planungen des Bremer Vulkans und wurde 1940 erbaut. Ursprünglich waren 14 weitere Mehrfamilien- und Doppelhäuser geplant, die auf dem späteren Betriebsparkplatz zwischen der Fröbelstraße und dem Werftbetrieb stehen sollten. So bilden letztendlich zwei Zweifamilienhäuser sowie zwei weitere Zweifamilienhäuser im baulichen Zusammenhang mit einem Vierfamilienhaus das städtebauliche Bild.

Die Gebäude, auch „Meisterwohnungen“ genannt, sind einheitlich gestaltet, sowohl die Grundrisse als auch die Gestaltung der Gebäude sind gleich. Die Fassaden sind aus Ziegelsteinen und symmetrisch untereinander ausgerichtet. Die Türen sind mit Türgewändern und Rundbogen herausgestellt und stellen einen besonderen Eingang dar. Die Sprossenfenster sind mit Holzläden geschmückt und sowohl im Erdgeschoss wie im Obergeschoss einheitlich gehalten. Türen und Fenster sind in ihrer Farbgestaltung einheitlich (Türen: rot, Fenster: weiß), sodass dies ebenfalls verbindende Elemente sind.

Die Walmdächer sind dunkel eingedeckt, jedoch ohne Dachgauben oder Fenster), sodass sie sich als große, ruhige Dachlandschaft darstellen. An den seitlichen Gebäudeteilen, so auch über dem Eingangsbereich, sind die Dächer tief abgeschleppt und charakteristisch.

Das Vierfamilienhaus sowie zwei der Zweifamilienhäuser sind so ausgerichtet, dass sich zwischen den Gebäuden ein Hofplatz gebildet hat, der heute eine Grünfläche ist.

Auch die Freiflächengestaltung stellt sich homogen dar, als Einfriedungen wurden hohe Hecken gepflanzt, Holzpforten gewähren Zutritt auf die Grundstücke. Die Grundstücke sind ohne Zäune oder andere bauliche Anlagen frei für die Bewohnenden zugänglich.

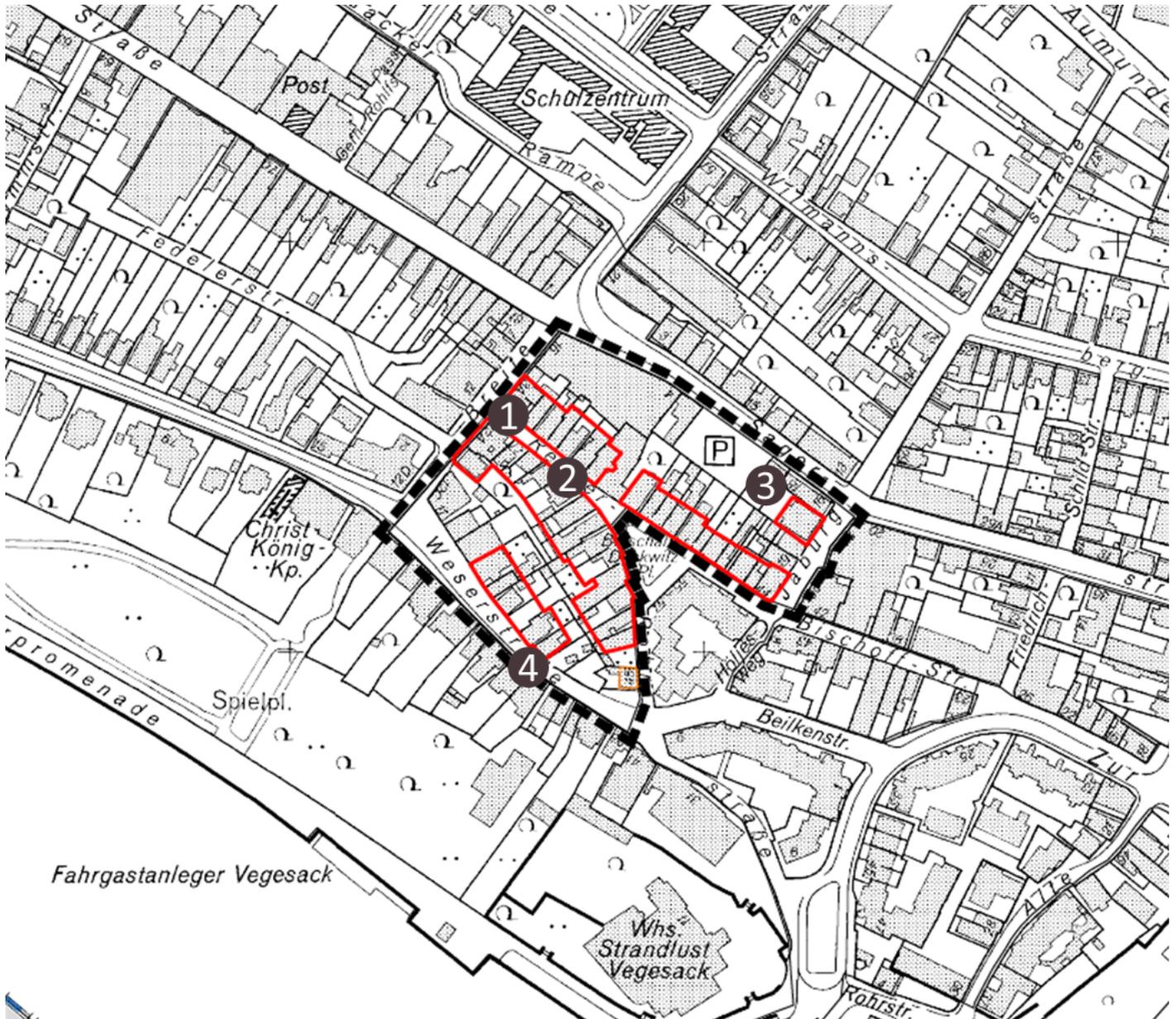


Reeder-Bischoff-Straße

Rohrstraße

Breite Straße

Jaburgstraße



Fahrgastanleger Vegesack

Weserstrandlust Vegesack



Rohrstraße 49
Reeder-Bischoff-Straße 44 – 62, 59 – 77, 68 – 78
Breite Straße 12 A + B
Jaburgstraße 17
Weserstraße 4 – 7



Bebauungsplan Nr. 1577
(Weserstraße/Sagerstraße)



Übergeordnete Ziele:

- nicht beschrieben



Festsetzungen:

- Bestandsorientierte überbaubare Flächen
- Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung (Farbe, Form –ortstypischer Charakter sowie Traufengänge)
- Vorgabe zu Fensterformat (nur stehend)
- Verbot von Baustoffimitationen

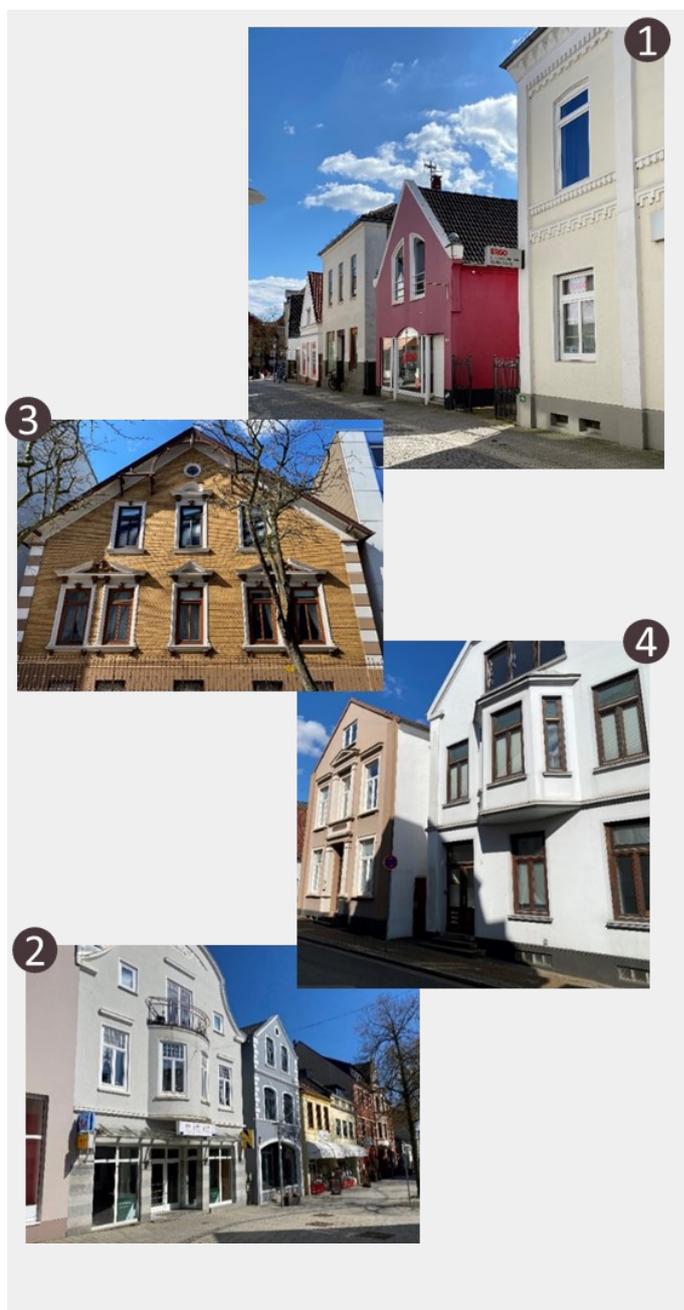
Die Fußgängerzone Vegesacks ist an vielen Stellen von Gebäuden aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert geprägt, die sich oftmals auch heute noch in einem guten baulichen Zustand befinden.

In der Reeder-Bischoff-Straße sowie den davon abgehenden Nebenstraßen wie der Rohrstraße (nach Friedrich Rohr 1850-1913) steht davon eine Vielzahl, auch begründet aus der Nähe zum Vegesacker Hafen.

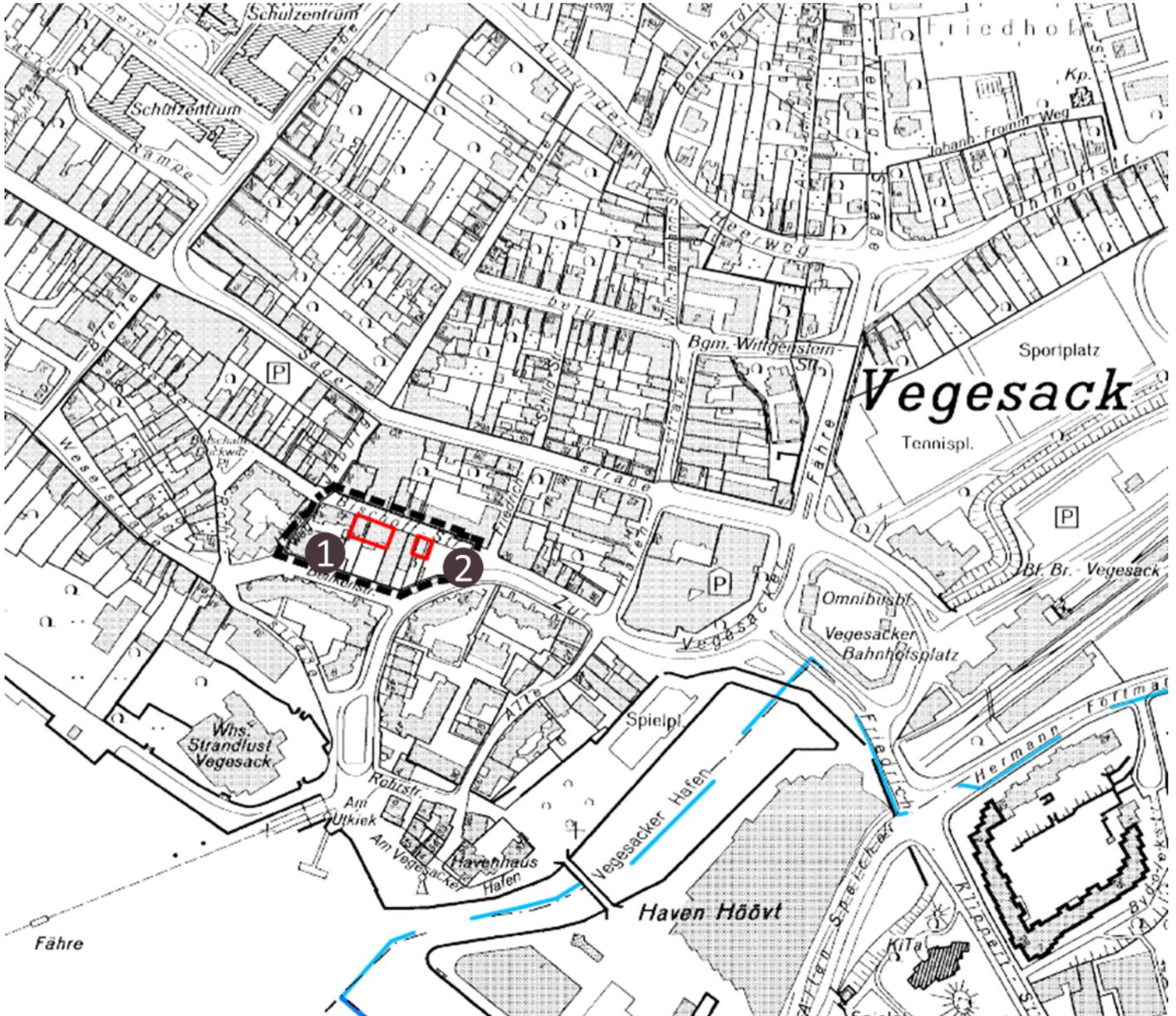
Die Bebauung weist eine hohe städtebauliche Dichte auf, die eng aneinandergebauten, meist zweigeschossigen Einzelhäuser bilden jedoch ihren eigenen Charakter aus. Der Abstand zur Verkehrsfläche ist minimal, sodass der Hauseingang direkt erreicht wird.

Die überwiegend giebelständig verputzten Fassaden haben kleine Traufengässchen zwischen sich. Große Fenster, in den typischen stehenden Formaten und häufig mit zierenden Elementen, prägen die Fassadengestalt. Teilweise wurden weitere gestalterische Elemente an den Fassaden angebracht.

Insbesondere in der Reeder-Bischoff-Straße sind die Häuser von geringer Breite, dafür weit auf das rückliegende Grundstück rausgezogen. Mit der dahinter angrenzenden Bebauung ergeben sich kleine, nicht einsehbare Innenhöfe.



Reeder-Bischoff-Straße



Reeder-Bischoff-Straße 29, 37 + 39



Bebauungsplan Nr. 1553
(Reeder-Bischoff-Straße)



Übergeordnete Ziele:

- Erhaltung und Wiederherstellung der charakteristischen Struktur der Bebauung durch Blockbebauung mit Hofbildung im Inneren unter Ausnutzung der Hangsituation



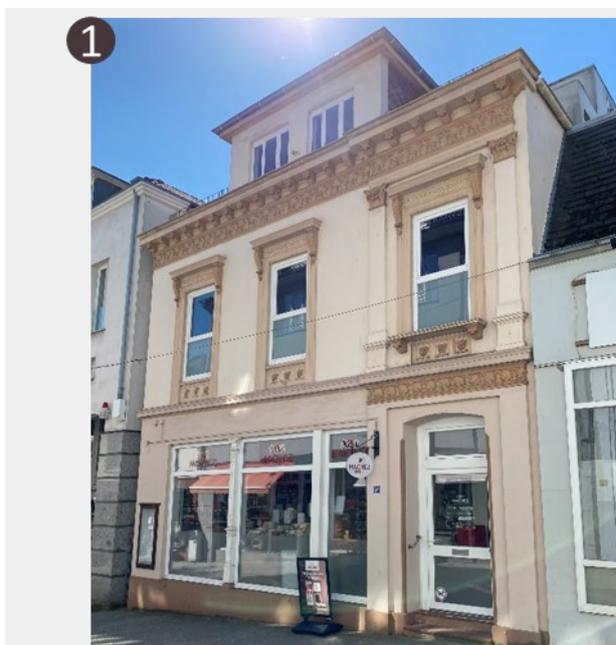
Festsetzungen:

- Bestandsorientierte überbaubare Flächen
- Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung (Farbe, Form)
- Einordnung neuer Vorhaben in charakteristische Struktur
- Straßenräume von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung

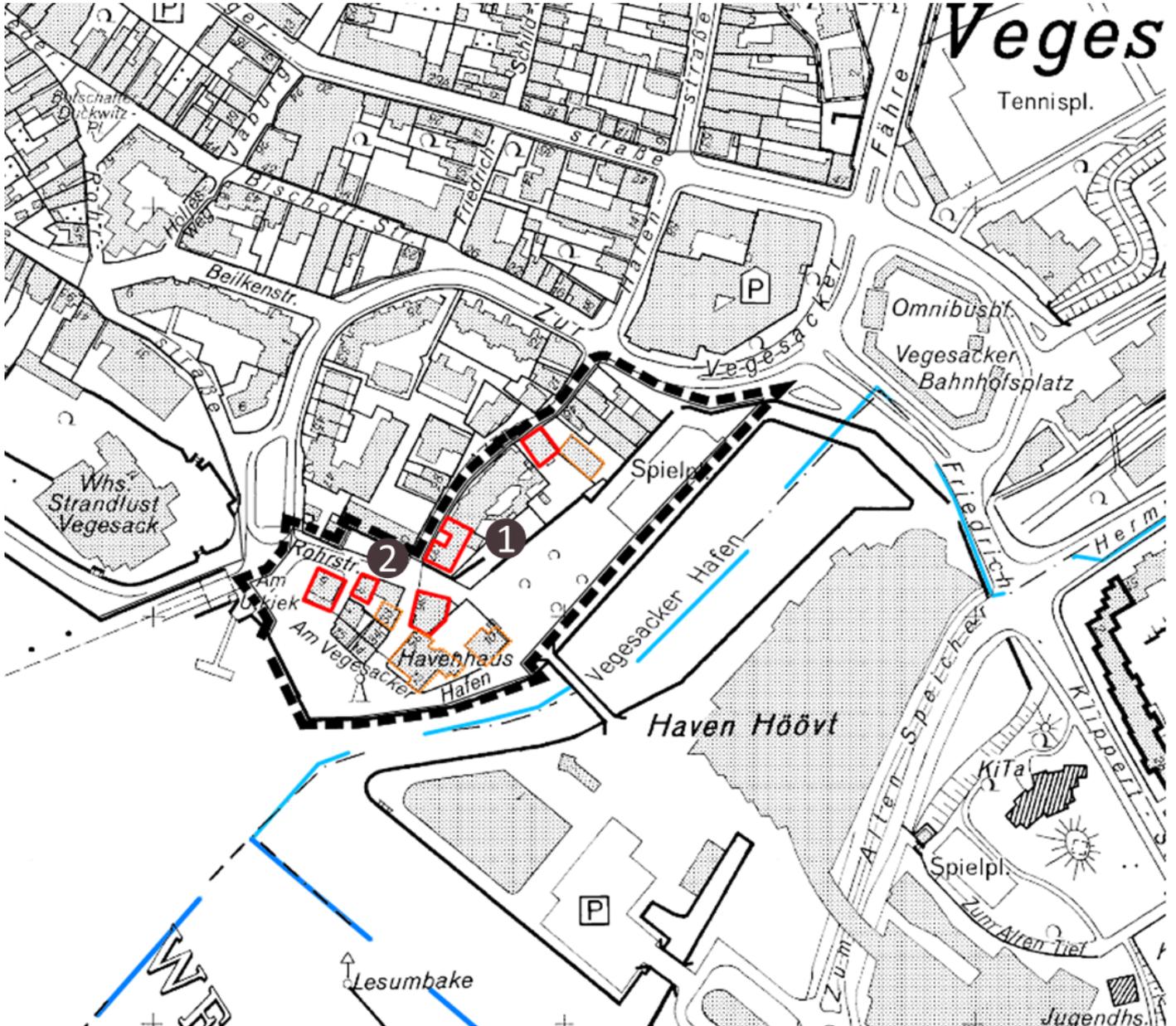
In der Fußgängerzone Vegesacks, hinunter zum Vegesacker Hafen, stehen in der Reeder-Bischoff-Straße 39 und 29 zwei charakteristische Gebäude, für die Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt sind.

Die beiden Gebäude - die wie das Gros der erhaltenen Gebäude Vegesacks in der Fußgängerzone oder deren unmittelbarer Nähe stehen - sind Zeugnisse der Jahrhundertwende.

In Verlängerung der denkmalgeschützten Wohnhausgruppe in der Reeder-Bischoff-Straße 16/22 nehmen die beiden Gebäude die Architektur der Wohn- und Geschäftshäuser auf: mit Stuck und Zierelementen gestaltete Häuserfassaden, die sich auch in den Dachüberständen wiederfinden. Die Fenster sind sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss groß und weisen das damals typische stehende Format auf.



Alte Hafenstraße



Alte Hafenstraße 36 + 36 A, 37 + 38, 43
Rohrstraße 5



Bebauungsplan Nr. 1555
(Alte Hafenstraße)



Übergeordnete Ziele:

- Erhaltung und Ergänzung der Straßenrandbebauung sowie der Sicherung erhaltenswerter Gebiete und denkmalgeschützter Anlagen



Festsetzungen:

- Bestandsorientierte überbaubare Flächen
- Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung (Farbe, Form) sowie Vorgabe zum Fensterformat (stehend)
- Erhaltung der Baugliederungselemente (u.a. Fensterrahmen, Gesimse, Fenster- und Türöffnungen)
- Vorgabe zur Straßenrandbebauung

Das Plangebiet umfasst einen Bereich Vegesacks, dessen Wachstum direkt auf die angrenzende Hafennutzung zurückzuführen ist und somit eine besondere historische Bedeutung für den Ortsteil aufweist.

In direkter Wesernähe, entlang der ältesten Straße Vegesacks aus dem 17. Jahrhundert, der Alten Hafensstraße, befinden sich viele denkmalgeschützte Bauwerke, die ältesten Gebäude bereits aus der Mitte des 16. Jahrhunderts (u.a. *Havenhaus*). Die Mehrzahl der Gebäude wurde Mitte des 19. Jahrhunderts (um 1850) als Wohn-, Kontor- oder Speicherhäuser errichtet. Ihr Alter, Zeugnis des Historismus, ihre städtebauliche Geschichte sowie die daraus resultierende Bedeutung für Vegesack sind zentrale Gründe für die Erhaltung der Häuser.

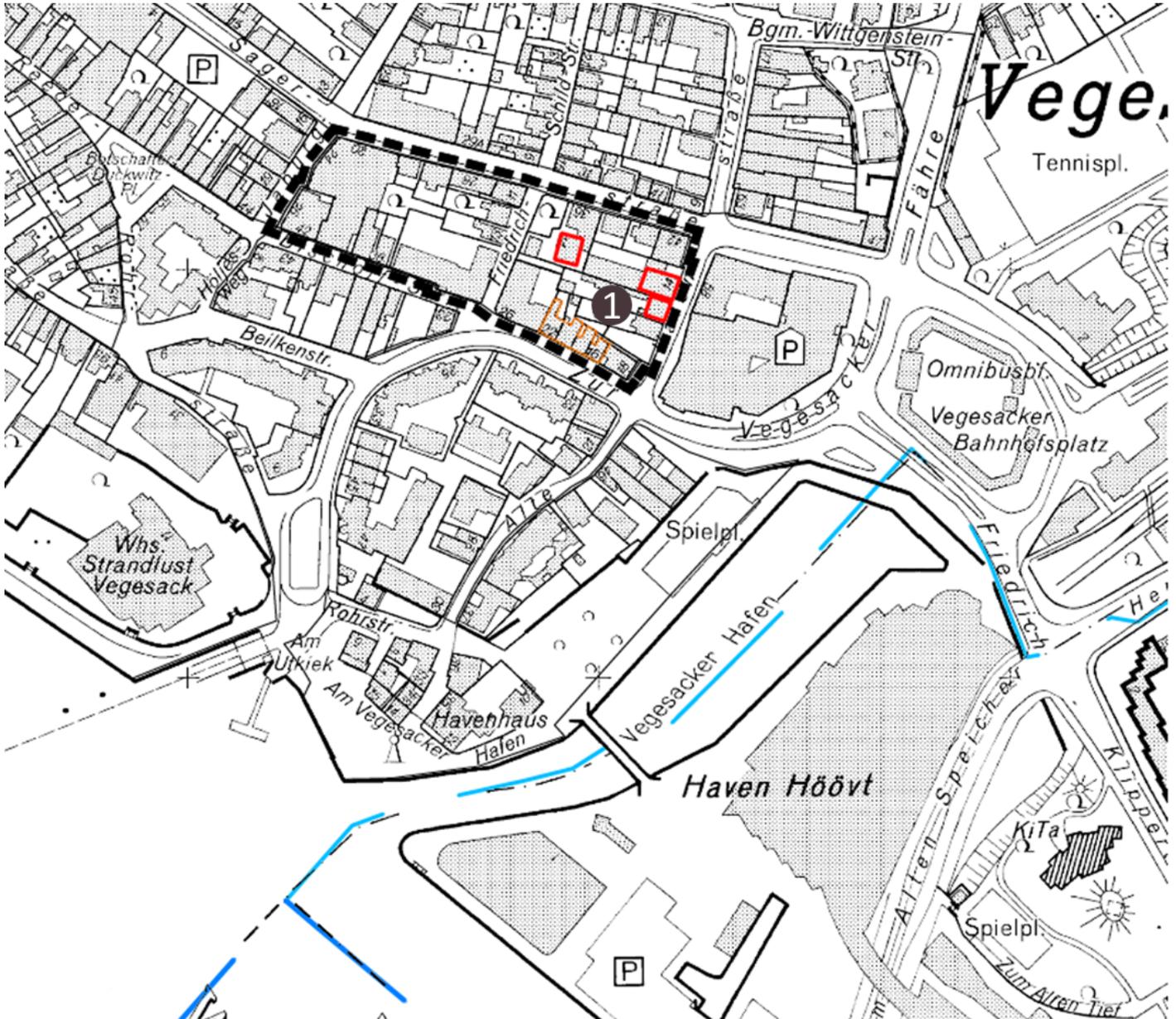
Die ein- bis dreigeschossigen Gebäude, die an wenigen Stellen durch vier- bis fünfstöckige ergänzt sind, werden heute zu meist als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt, sind in ihrer Architektur jedoch teils sehr unterschiedlich. Die ursprüngliche Nutzung ist vielen der Gebäude noch heute anzusehen. Neben verputzten Hausfassaden sind die ehemaligen Speicher, Pack- und Lagerhäuser in ihrer originalen Backsteingestalt erhalten.

Der gesamte Gebäudebestand in der Alten Hafensstraße sowie am Vegesacker Hafen zeugt von der Entwicklung des Schifffahrtsortes, sodass im Planbereich mehrere Gebäude unter Denkmalschutz stehen (als Denkmalgruppe Alte Hafensstraße 21-51). Für eine Reihe weiterer Gebäude wurde ergänzend die Erhaltungssatzung erlassen.



Alte Hafenstraße

Friedrich-Schild-Straße



Friedrich-Schild-Straße 14
Alte Hafenstraße 14 + 15



Bebauungsplan Nr. 1554
(Friedrich-Schild-Straße)



Übergeordnete Ziele:

- Erhaltung und Wiederherstellung der charakteristischen Struktur der Bebauung durch Blockbebauung mit Hofbildung im Inneren unter Ausnutzung der Hangsituation
- Entwicklung von Hausformen, die in ihrer Gesamtgestaltung auf die Typik der bestehenden Bebauung eingehen



Festsetzungen:

- Bestandsorientierte überbaubare Flächen
- Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung und Vorbauten (Farbe, Form, Gliederung)
- Unzulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen

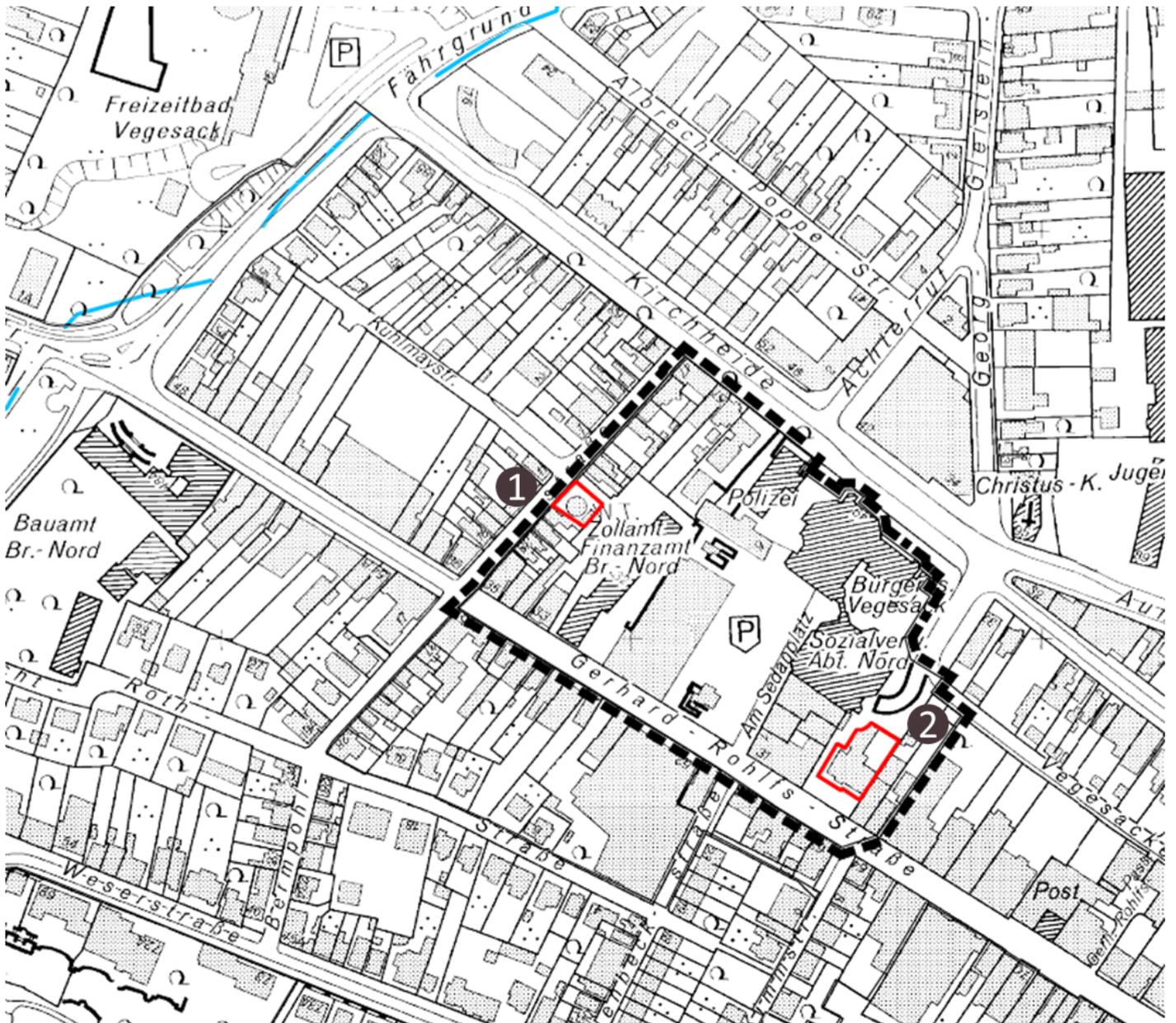
In der Nähe des Hafens, in der ältesten Straße Vegesacks, der Alten Hafensstraße, ist die Baustruktur stark durch die ehemalige Schifffahrtswegnutzung geprägt und bis heute oftmals in gutem baulichem Zustand.

Das Gebäude in der Alten Hafensstraße Nr. 15 ist daher im historischen Zusammenhang mit den anderen Gebäuden in der Alten Hafensstraße zu sehen, die nachstehend im Bebauungsplan Nr. 1555 aufgeführt sind.

Wenngleich das Gebäude nicht in einem direkten baulichen Zusammenhang mit den erhaltenswerten und teils denkmalgeschützten Gebäuden steht, so ist doch das Alter des Gebäudes, das im Zusammenhang mit der Entwicklung des Vegesacker Hafens steht, von nennenswerter städtebaulicher Qualität.



Berpohlstraße Gerhard-Rohlf's-Straße



Gerhard-Rohlf's-Straße 27
Berpohlstraße 40



Bebauungsplan Nr. 1560
(Sedanplatz)



Übergeordnete Ziele:

- Anpassung der städtebaulichen Ordnung an die gewandelten Anforderungen



Festsetzungen:

- Bestandsorientierte überbaubare Flächen
- Festsetzungen zur Fassadengestaltung (u.a. Öffnungen, Loggien)
- Unzulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen

Der ehemalige Wasserturm in der Bermpohlstraße sowie das ehemalige Gebäude des Jugendamtes in der Gerhard-Rohlfstraße liegen zentral in der Vegesacker Fußgängerzone und somit an oft frequentierten Orten. Aufgrund ihrer „städtebaulichen und geschichtlichen Bedeutung für die Stadtgestaltung Vegesacks“ (S. 5 d. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1560), wird dem Erhalt der beiden Gebäude eine tragende Rolle beigemessen.

Wenngleich der ehemalige Wasserturm von 1892 im Jahr 2013 als Bremer Kulturdenkmal in die Bremer Denkmalliste aufgenommen wurde und nunmehr neben der Gebäudehülle auch dessen Inneres unter Schutz gestellt ist, trug die Erhaltungssatzung in diesem Bereich dazu bei, die Gestalt des 1965 stillgelegten Turmes zu erhalten.

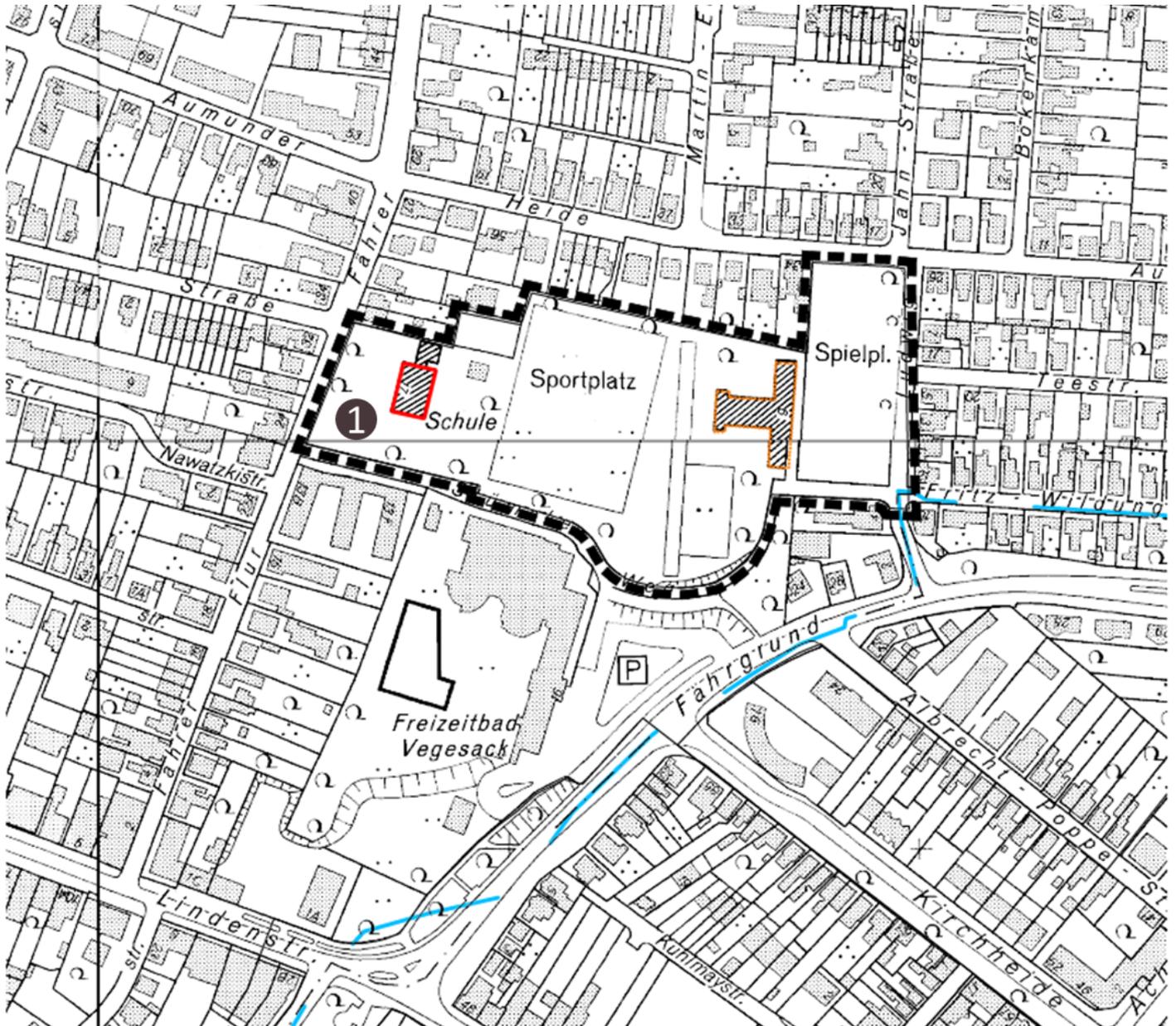
Das Gebäude in der Gerhard-Rohlfstraße 27, in dem ehemals auch das Jugendamt zu finden war, erstreckt sich direkt neben dem Sedanplatz über zwei Etagen.

Die helle Fassade mit den großen Fenstern und dem optisch betonten Eingangsbereich spiegelt die Bauweise des späten 19./ frühen 20. Jahrhunderts wider und greift die Architektur auf, die in Vegesack an vielen Stellen als Relikt der früheren Hafennutzung und der Entwicklung des Ortsteils erhalten geblieben ist.



Grundschule Fährer Flur

Fährer Flur



Fährer Flur 17



Bebauungsplan Nr. 1568
(Fährer Flur/Aumunder Heide/Ludwig-Jahn-Straße/Freizeitbad Vegesack)



Übergeordnete Ziele:

- Die Gemeinbedarfsfläche Fährer Flur soll damit insgesamt unter Berücksichtigung des gewachsenen Altbaumbestandes, der denkmalgeschützten Turnhalle, der bestehenden Wegebeziehungen sowie des Spielplatzes Ludwig-Jahn-Straße den aktuellen Erfordernissen entsprechend weiterentwickelt werden



Festsetzungen:

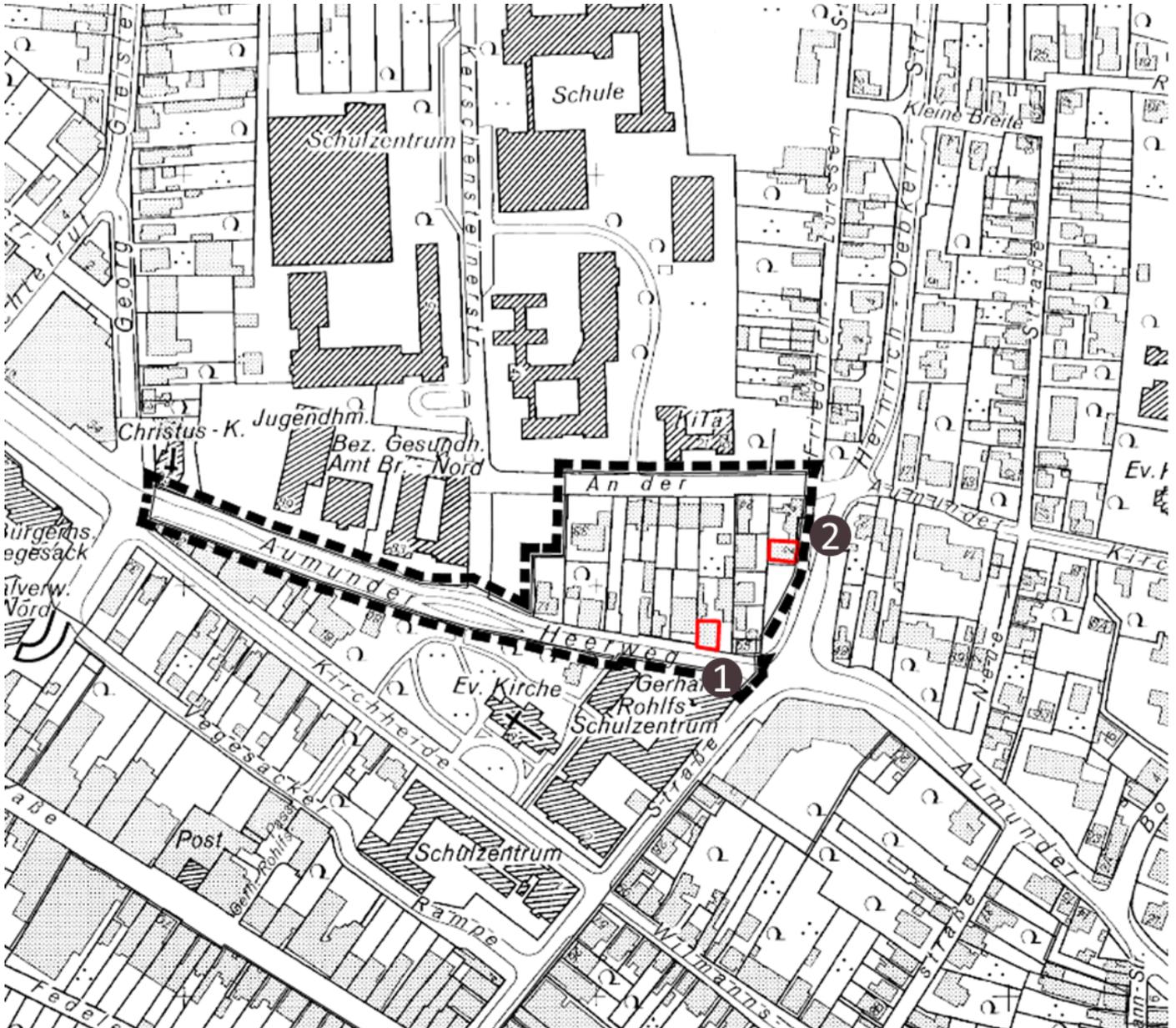
- Bestandsscharfe überbaubare Fläche

Die *Grundschule Fährer Flur* in Vegesack ist in einem Gebäude untergebracht, das 1913 errichtet wurde und bildet heute mit der Turnhalle Ludwig-Jahn-Straße ein städtebauliches Ensemble innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. Der bauliche Zustand des Objektes ist sanierungsbedürftig, aufgrund seiner ortsbildprägenden Funktion zusammen mit der angrenzenden, unter Denkmalschutz stehenden Turnhalle ist es jedoch zu erhalten.

Das Schulgebäude stellt sich als dreigeschossiges Einzelhaus mit Krüppelwalmdach, Ziegelfassade sowie rotbrauner Dach-eindeckung dar. Unter dem Einfluss der Reformbewegung errichtet, sind die damals verbauten Türen und Fenster heute noch in gutem baulichen Zustand. Im Zusammenspiel mit der ortsgeschichtlichen Bedeutung wird dem Gebäude eine Wertigkeit zugesprochen, die den Erhalt rechtfertigt.



Aumunder Heerweg Friedrich-Lürssen-Straße



Aumunder Heerweg 57
Friedrich-Lürssen-Straße 2



Bebauungsplan Nr. 1571
(Aumunder Heerweg - West)



Übergeordnete Ziele:

- nicht beschrieben



Festsetzungen:

- Bestandsscharfe überbaubare Flächen
- Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung)
- Verbot von Baustoffimitationen

Für zwei Gebäude wurde im Bebauungsplan Nr. 1571 die Erhaltungsfestsetzung getroffen, da sie die Vegesacker Wohnkultur repräsentieren und dadurch das Ortsbild in diesem Bereich prägen.

Die Gebäude in der Friedrich-Lürssen-Straße und dem Aumunder Heerweg zeigen in ihrer Bausubstanz die Historie Vegesacks als Hafensstandort. Die Ornamente an den Fassaden als Gestaltungselement sowie die aufwändig verzierten Fenster und Türen zeigen sich an vielen Stellen der Vegesacker Ortsmitte und prägen das Stadtbild nachhaltig.

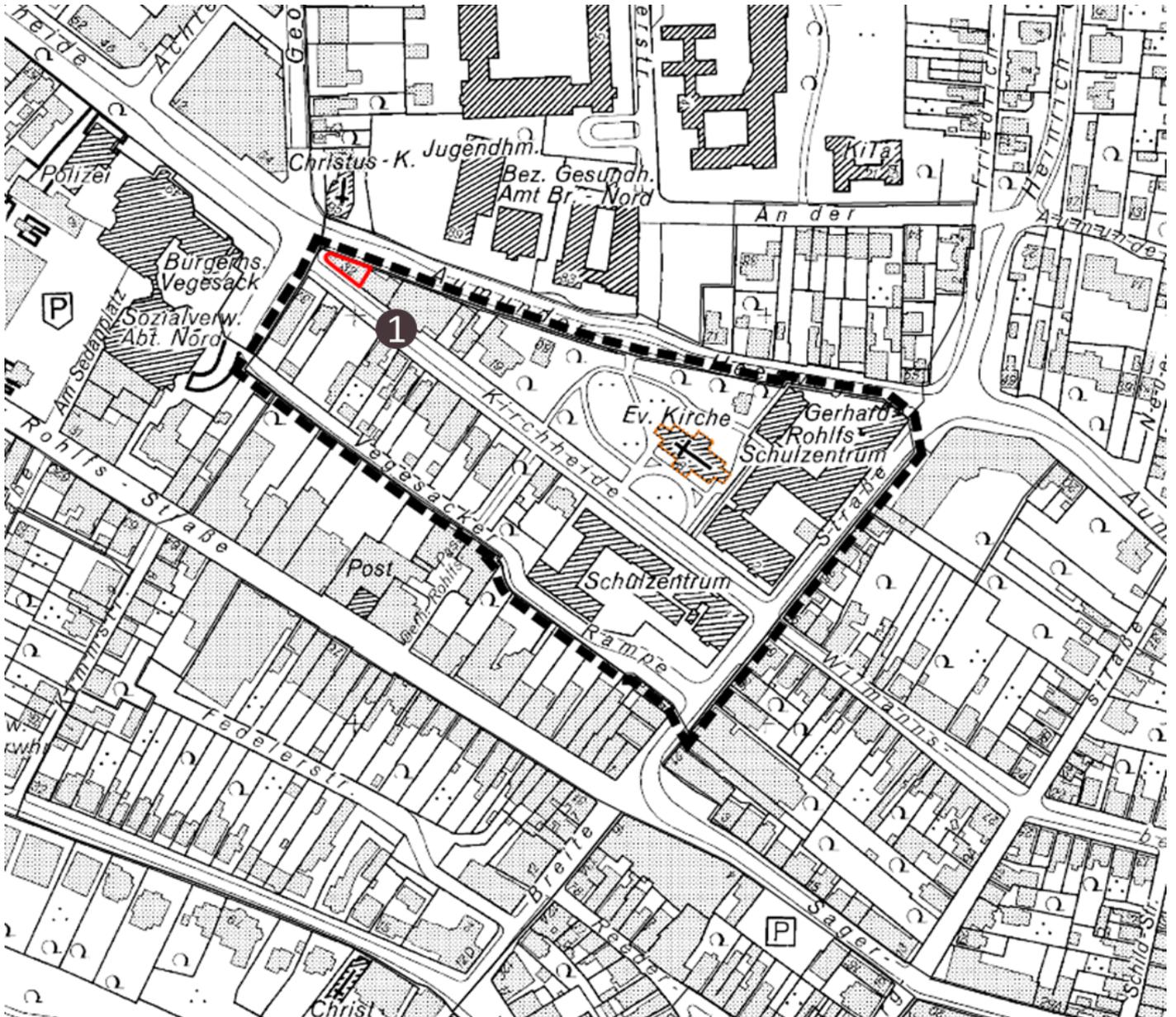
1



2



Kirchheide



Kirchheide 30 + 32



Bebauungsplan Nr. 1575
(Kirchheide - Ost)



Übergeordnete Ziele:

- Auf die Gestaltung des Straßenbildes soll durch entsprechende Festsetzungen stärker Einfluss genommen werden



Festsetzungen:

- Bestandsorientierte überbaubare Flächen
- Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung)
- Vorgabe zur Straßenrandbebauung
- Erhaltung der Baugliederungselemente (u.a. Fensterrahmen, Gesimse, Fenster- und Türöffnungen)
- Verbot von Baustoffimitationen

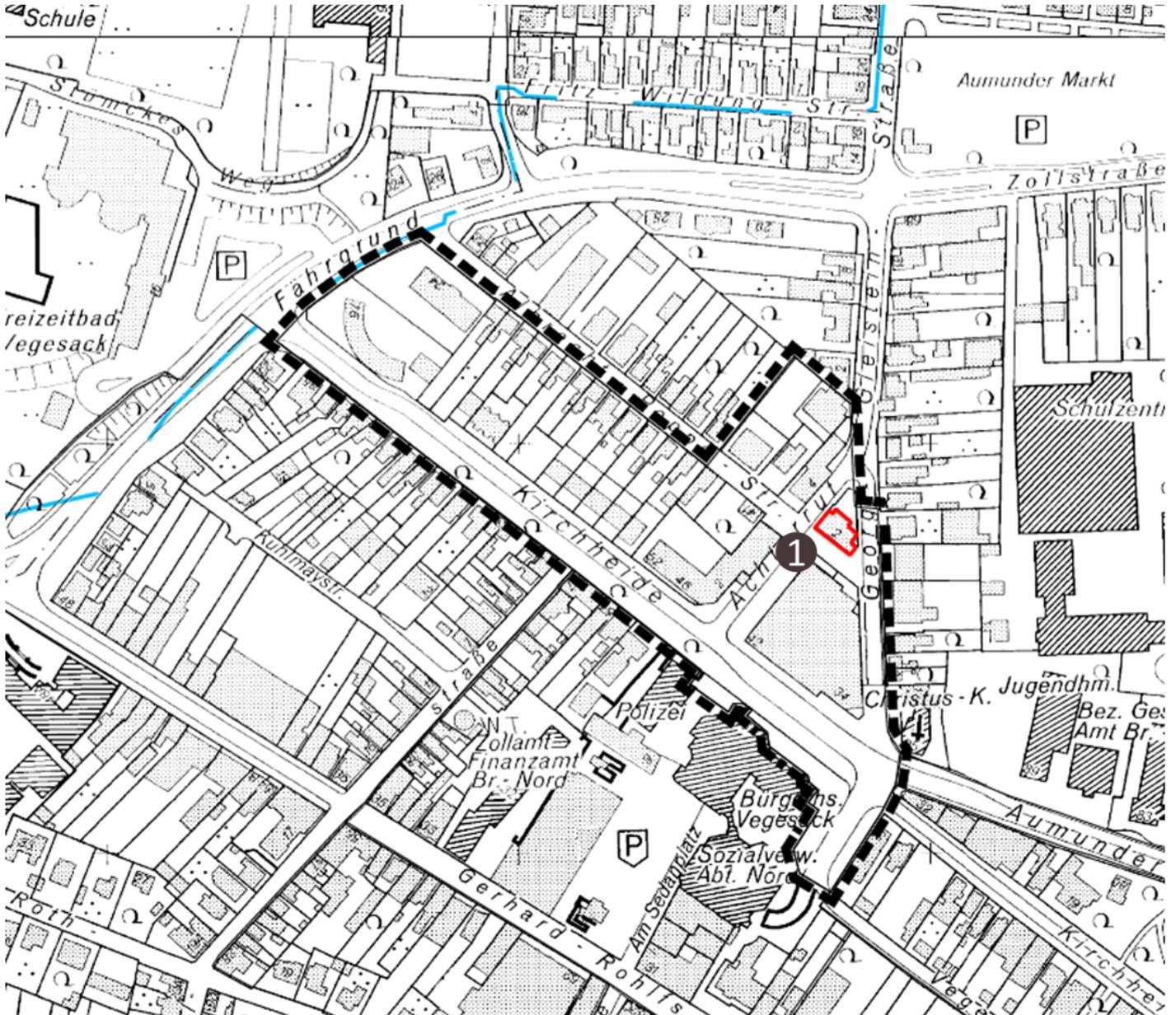
Im Kreuzungsbereich Aumunder Heerweg/Kirchheide/ Vege-sacker Rampe steht ein Eckhaus, dass aufgrund seines markan-ten Grundrisses sofort ins Auge springt.

Der hell verputzte Fassadenbau mit seinen drei Vollgeschossen ist durch die Sprossenfenster und die Rundbogentür deutlich von den umgebenden Gebäuden abgesetzt. Das Dach ist mit vielen Gauben versehen und steht aufgrund seiner dunklen Farbe im Kontrast zu den unterliegenden Geschossen.



Pinökel

Albrecht-Poppe-Straße



Albrecht-Poppe-Straße 2



Bebauungsplan Nr. 1576
(Kirchheide - West)



Übergeordnete Ziele:

- nicht beschrieben



Festsetzungen:

- Bestandsscharfe überbaubare Fläche
- Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung (Form, Neigung, ortstypischer Einzelhauscharakter)
- Vorgabe zur Straßenrandbebauung
- Verbot von Baustoffimitationen

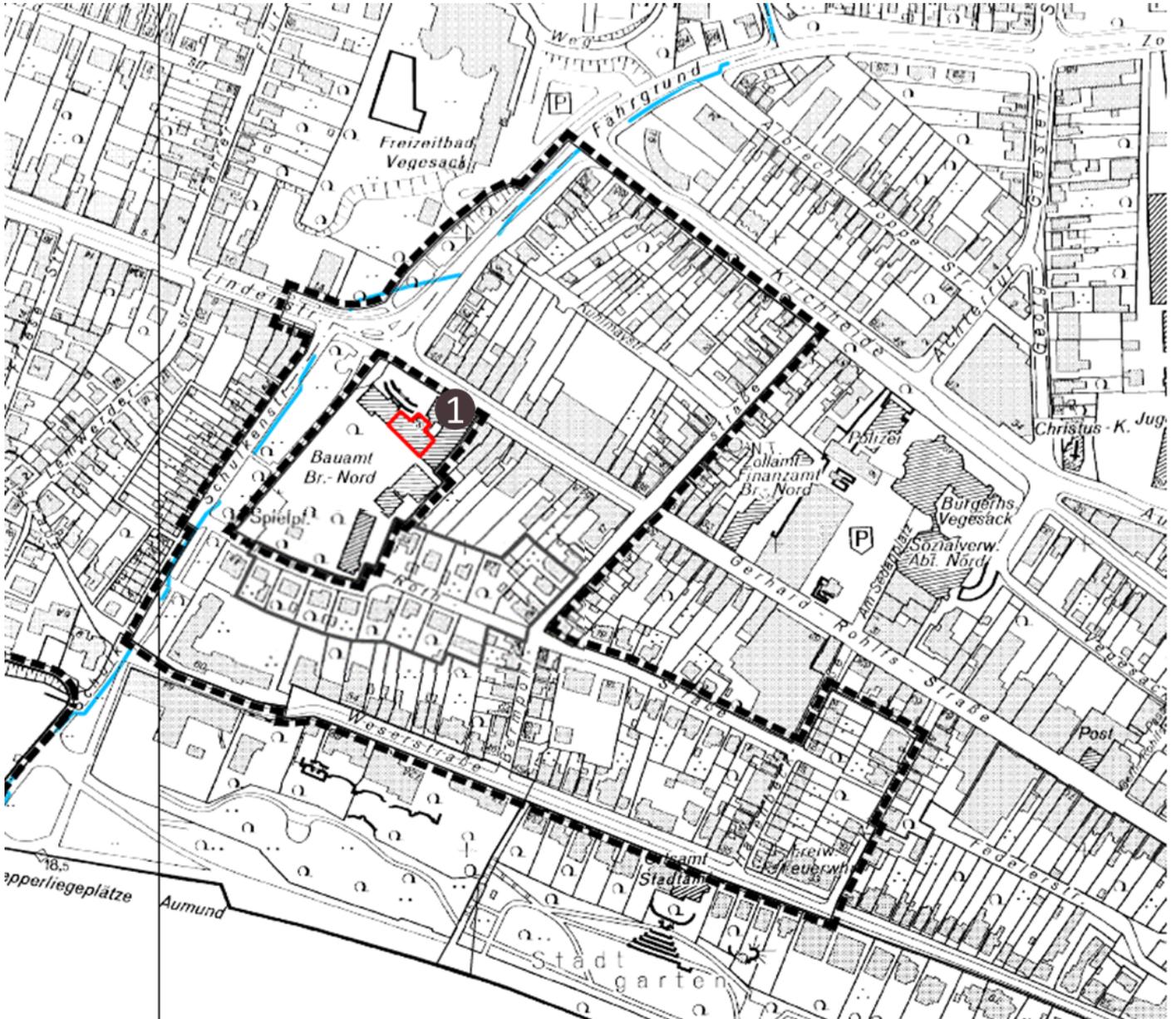
Das Gebäude im Eckbereich Albrecht-Poppe-Straße/ Georg-Gleistein-Straße, repräsentiert die Vegesacker Bau- und Wohnkultur um 1900 und prägt dadurch das Ortsbild in diesem Bereich.

Ähnlich des unweit gelegenen Eckgebäudes Kirchheide/ Aumunder Heerweg zeigt das Gebäude in seiner Bausubstanz die Historie Vegesacks als Hafenstandort. Das zweigeschossige Gebäude mit vierstöckigem, turmartigen Anbau zieren noch Ornamente an den Sprossenfenstern, ein typisches Gestaltungselement der damaligen Baukultur.



Hartmannstift

Gerhard-Rohlf's-Straße



Gerhard-Rohlf's-Straße 48 A



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 111
(Gerhard-Rohlf's-Straße/Schulkenstraße/Albrecht-Roth-Straße)



Übergeordnete Ziele:

- Umsetzung der mit dem Gestaltungsgremium abgestimmten, städtebaulich-architektonischen Konzeption für die Nachfolgenutzung des Grundstücks
- Erhalt und Nachnutzung des Gründungsbaus des *Hartmannstifts* von 1887

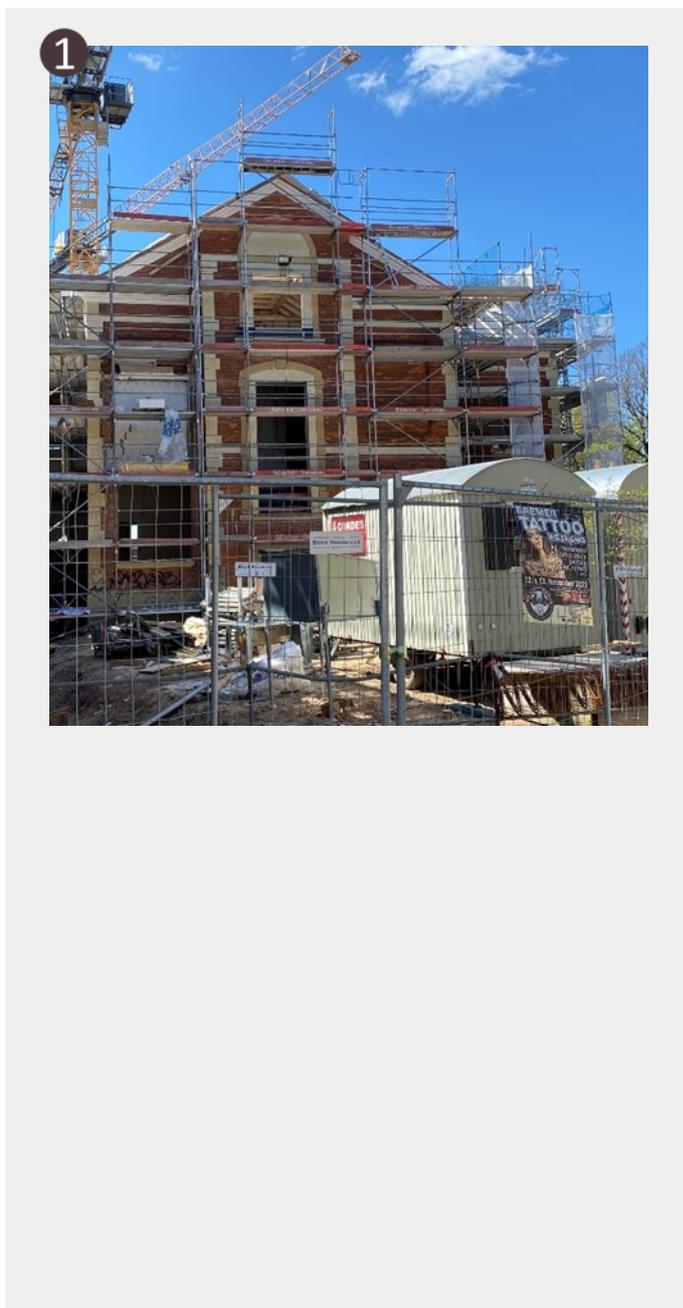


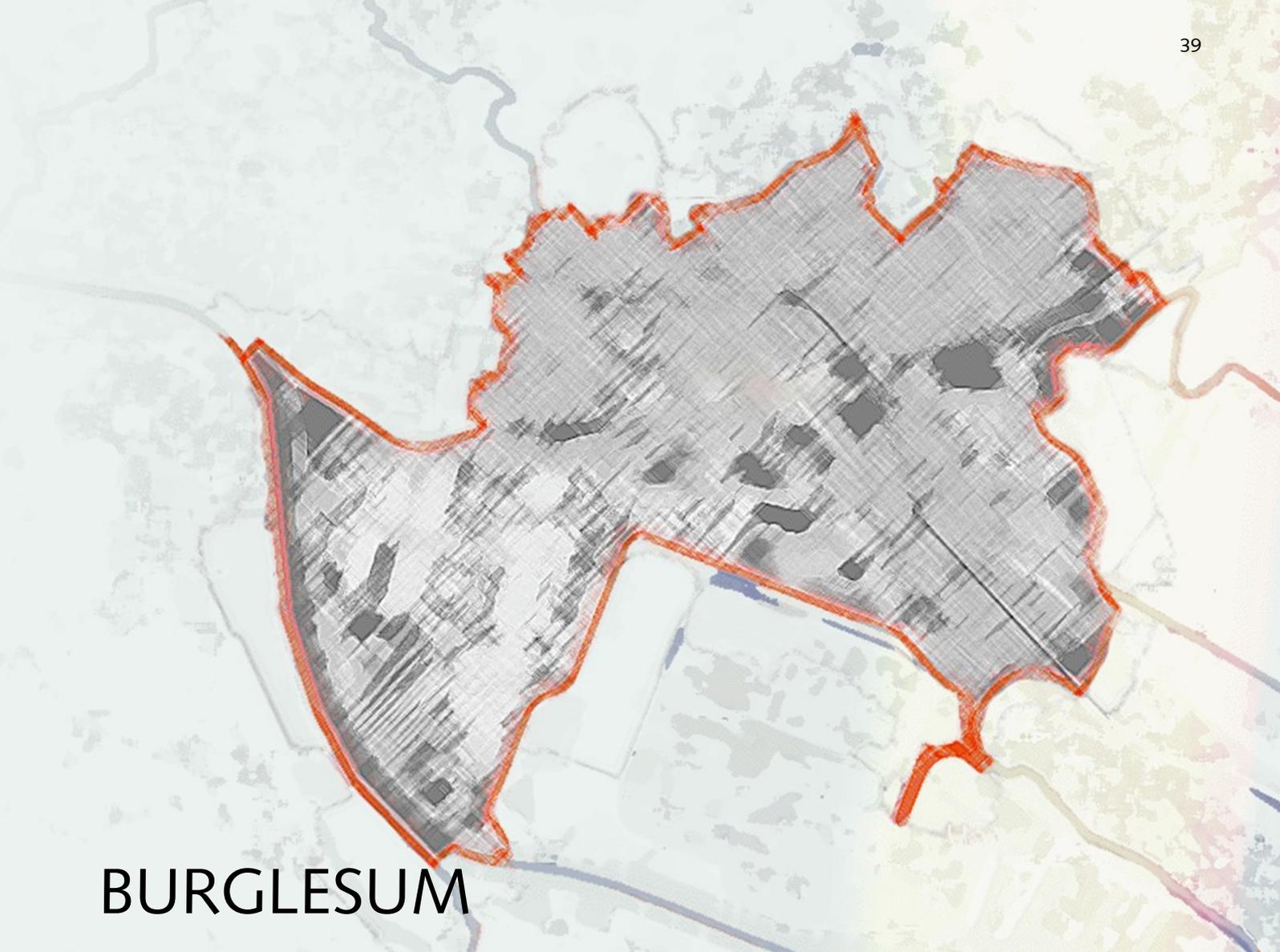
Festsetzungen:

- Bestandsorientierte überbaubare Fläche mit Baulinien

Am westlichen Rand des Vegesacker Zentrum steht das Gebäude des ehemaligen *Hartmannstifts*, 1887 als erstes Stadtkrankenhaus eröffnet. Das Gebäude symbolisiert somit eine fast 150-jährige Tradition. Derzeit finden Sanierungsmaßnahmen statt. Das grunderneuerte Gebäude soll zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Zuge dessen wird das *Hartmannstift* auf seine ursprüngliche Form zurückgebaut.

Das zweistöckige Gebäude mit Satteldach zeugt mit seiner Backsteinfassade und den großen Fenstern sowohl vom damaligen Bautyp, als auch von seiner damaligen Nutzung als Krankenhaus.





BURGLESUM

Burglesum umfasst den östlichen Teilbereich des Bremer Nordens. Auf 2.594 ha leben ca. 33.250 Einwohner:innen. Der vergleichsweise dünn besiedelte, ländlich geprägte Stadtteil fand im 19. Jahrhundert als Rückzugsort der Bremer Kaufleute große Beliebtheit, die baulichen Zeugnisse der Sommersitze sind bis heute teilweise sehr gut erhalten.

Um diese fortlaufend zu erhalten, sind in sechs Bebauungsplänen Festsetzungen getroffen worden, die auf die Erhaltung ortsbildprägender Gebäude abzielen. Ergänzend wurde 2022 ein Ortsgesetz beschlossen, welches zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für einen Siedlungsbereich in St. Magnus beiträgt.

Räumlich findet überwiegend eine Verortung im Ortsteil St. Magnus statt, die Bereiche im Ortsteil Lesum liegen direkt angrenzend an St. Magnus. Einzig am Grambker See, Ortsteil Burg-Grambke, findet sich ein Teilbereich, der nicht in einem direkten örtlichen Zusammenhang zu St. Magnus steht.

Waldwinkel Birkenhof

Eibenstraße

Am Mammutbaum

Lesumer Heerstraße

Neue Konsulstraße



- Waldwinkel 1 – 19, 2 – 42,
- Birkenhof 37 – 53, 12 - 38
- Eibenstraße 2 + 4
- Am Mammutbaum 2 – 12
- Lesumer Heerstraße 95 -111
- Neue Konsulstraße 1 – 5, 2, 11 + 13





Übergeordnete Ziele:

- Anpassung der städtebaulichen Ordnung an die gewandelten Anforderungen



Festsetzungen:

- Bestandsorientierte überbaubare Flächen
- Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung (Farbe, Form)
- Vorgabe zu Fensterformat (nur stehend)
- Erhaltung von Grünstrukturen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Für einen Teilbereich in St. Magnus wurde 2022 das 14. Ortsgesetz beschlossen: eine Erhaltungssatzung für einen bisher unplanten Siedlungsbereich (§ 34 BauGB), der sich als eine architektonisch homogene Nachbarschaft am Waldwinkel, Birkenhof/ Am Mammutbaum darstellt.

Beide Quartiere lassen die Charakteristika der Zeit ihrer Entstehung erkennen, obwohl es bisher keine planungsrechtlichen Regelungen zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung gibt. Durch ihre räumliche Nähe zueinander, sowie die gut erhaltende Bausubstanz der in den 1930er und 1960er Jahre errichteten Gebäude vermitteln die zwei Quartiere einen exemplarischen Eindruck der damaligen Zeit.

Die eingeschossige Bebauung im Waldwinkel besteht aus 12 Doppelhäusern auf der östlichen und 7 Einzelhäusern auf der westlichen Straßenseite. Die Einzelhäuser stehen innerhalb einer Flucht nah an der Straße, die Doppelhäuser weichen davon teilweise ab und stehen etwas nach hinten versetzt, sodass sich ein großer Vorgartenbereich bildet.

Die Gebäude sind einheitlich weiß gestrichen und die Dächer dunkel eingedeckt. Die Walmdächer sowie die (breiten) Fledermausgauben der Doppelhäuser bzw. Schleppgauben der Einzelhäuser sind unverändert vorzufinden.

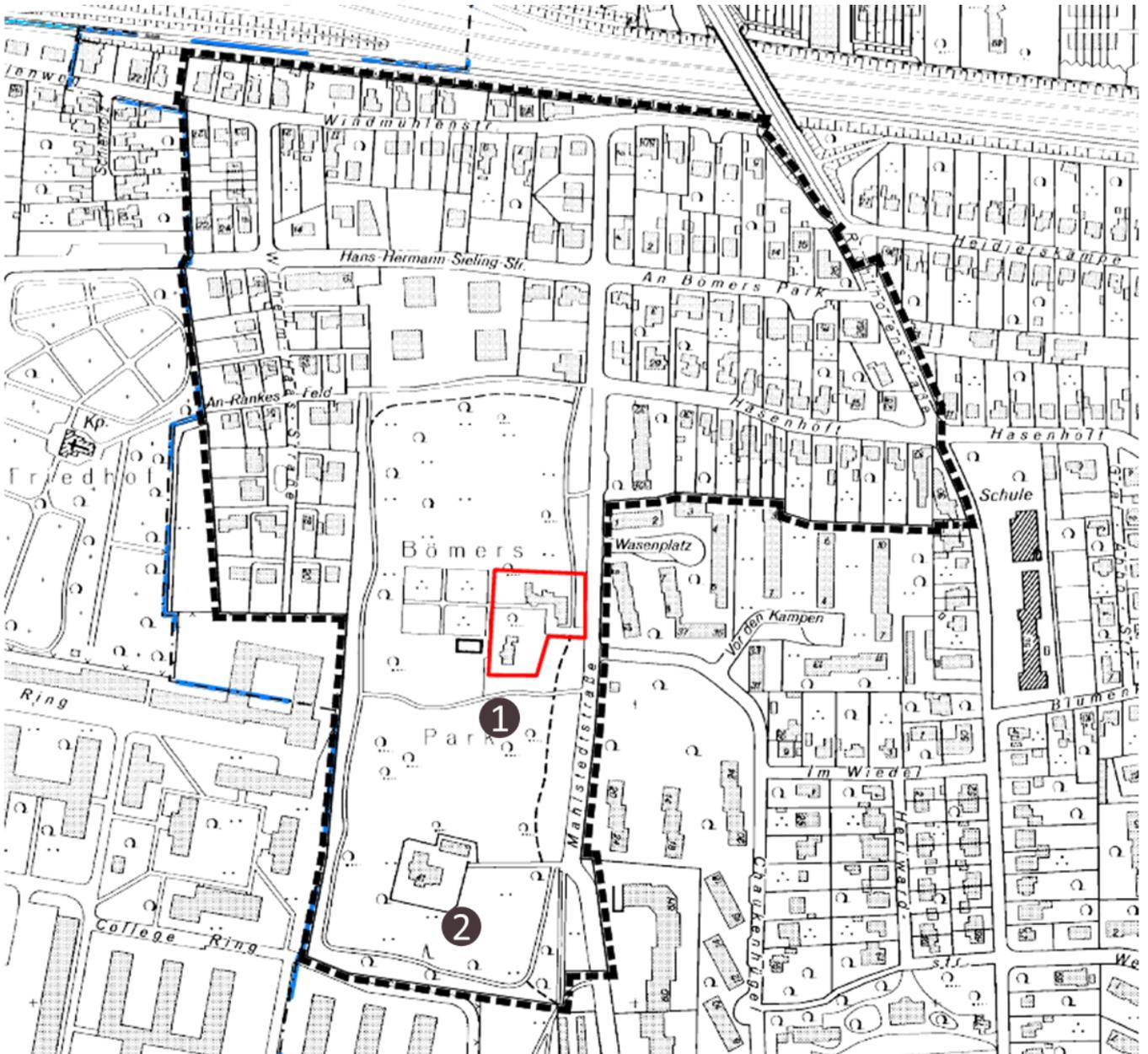
Im Birkenhof/Neue Konsulnstraße/Am Mammutbaum ist die Bebauung dichter, es dominieren Hausgruppen (Reihenhäuser) mit drei oder mehr Wohneinheiten nebeneinander. Vereinzelt sind Einzel- oder Doppelhäuser zu sehen.

Die Reihenhausstruktur des Gebietes führt zu einer homogenen Erscheinung der Gebäude: rot gemauerte Fassaden und dunkle Dacheindeckungen. Die Gebäude sind entlang der Verkehrsflächen ausgerichtet, zwischen den einzelnen Wohneinheiten gibt es z.T. kleiner Vorsprünge. Die Dächer sind flach geneigt und weisen eine niedrige Traufhöhe auf.

Der mächtige Grünbestand dominiert durch alte, markante Einzelbäume und dessen Einbettung in die öffentlichen sowie privaten Grünflächen verbindet die baulich unterschiedlich geprägten Nachbarsiedlungen.



Bömers Park Bömers Villa



Mahlstedtstraße 9 + 39



Bebauungsplan Nr. 364

(Richthofstraße/"Hasenhöft"/Mahlstedtstraße/Rolandkaserne/Grohner Friedhof/ Windmühlenstraße)



Übergeordnete Ziele:

- Erhaltung von *Bömers Park* als öffentlich zugängliche Parkanlage



Festsetzungen:

- Bestandsscharfe überbaubare Flächen
- Unzulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen auf nicht-überbaubaren Flächen (vorgesehene Flächen)

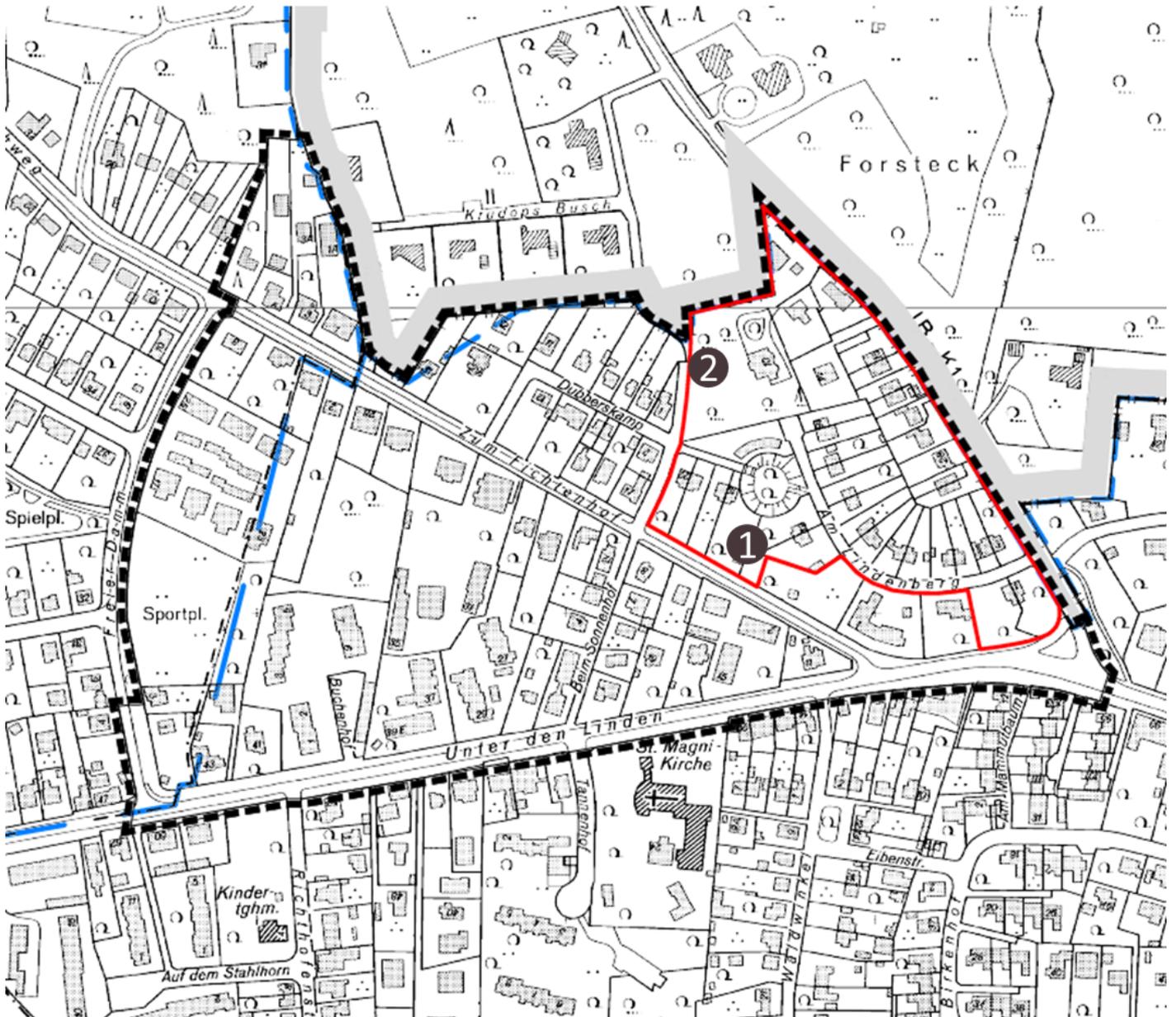
Der Bebauungsplan Nr. 364 trifft u.a. für den *Bömers Park* Festsetzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dort sind die *Villa Bömers* sowie das *Hofmeierhaus* mit seinen Nebengebäuden verortet. Die Familie Bömers war im Weinhandel tätig. Heinrich Bömers übernahm 1887 bis zu seinem Lebensende die Leitung der Weinhandlung *Reidemeister + Ulrichs*, war einer der Mitbegründer des „Verkehrsvereins der Freien Hansestadt Bremen e. V.“ sowie Bremer Senator.

Darüber hinaus ist der große und markante Baumbestand des öffentlich zugänglichen Parks Teil des Orts- und Landschaftsbildes und prägend für die ca. 6,4 ha große, historische Parkanlage.



Am Lindenberg

Leuchtenburger Straße



Am Lindenberg 3 – 18, 18 A + B, 20 – 25, 29 + 30
Leuchtenburger Straße 2 – 6, 16 – 30 A



Bebauungsplan Nr. 365
(Leuchtenburger Straße/Unter den Linden/Freier Damm/Schönebecker Kirchweg, Zum Fichtenhof/
Landesgrenze)



Übergeordnete Ziele:

- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes um die Straße „Am Lindenberg“
- Lenkung der baulichen Entwicklung mit dem Ziel des Einfügens in die vorhandene, überwiegend



Festsetzungen:

- Bestandsscharfe überbaubare Flächen „Am Lindenberg“
- Unzulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen auf den nicht-überbaubaren Flächen
- Vorgabe zu Fensterformat (nur stehend)

Entlang der Straße Am Lindenberg im Ortsteil St. Magnus besteht die Bebauung aus einem Gebäudetypus, bestehend aus zehn Doppelhäusern sowie einem weiteren, markanten Einzelhaus. Die Doppelhäuser sind alle vom gleichen Typ, zeichnen sich durch eine zweigeschossige Bauweise mit einer verputzten Außenfassade aus. Die tief abgeschleppten Walmdächer sind in dunklen Farben gehalten und bilden einen Kontrast zu den hell gestrichenen Außenwänden.

Die Fenster sind einheitlich mit Fensterläden bestückt und die Türen in Rundbogenform ausgearbeitet.

Dieser baulichen Struktur wurde auch der zentral gelegene Garagenhof unterworfen, sodass sich dieser in die Bebauungsstruktur einfügt.

Die homogene Baustruktur ist aus der Bauherrschaft der AG-Weser 1938 entstanden, die ihr Vorhaben der „Gartensiedlung Schönebeck“ nicht abschließend realisiert hat (Plan: 14 Doppelhäuser).

Darüber hinaus sind auch die Freiflächen homogen angelegt, insbesondere der alte Baumbestand wurde in die Planung eingearbeitet und wirkt charakteristisch. Untermauert wird die Funktion des Grünbestandes durch den zentral angelegten öffentlichen Grünplatz auf einer kleinen Anhöhe.

Die ehemalige Sommervilla mit ihrer umlaufenden Parkanlage fügt sich in das Bild des Doppelhausabschnittes ein.

Im Bebauungsplan sind weitere Bereiche in der Erhaltungssatzung mit aufgenommen, die jedoch erst nach Satzungsbeschluss bebaut wurden und daher keine historisch oder städtebaulich nennenswerte Relevanz haben.

1



2

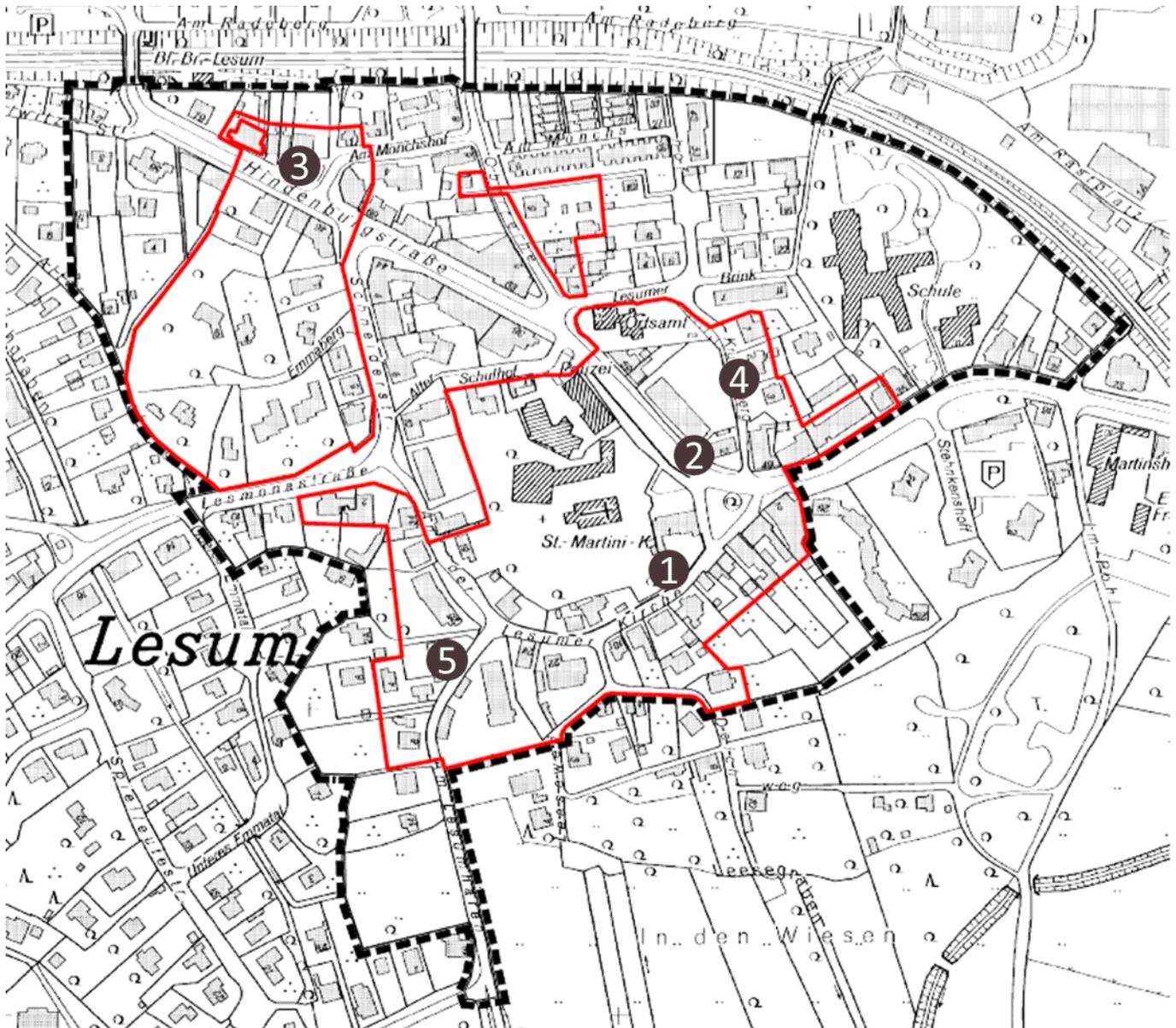


Zentrum Lesum

Hindenburgstraße
Am Mönchshof
Oberreihe
Krudopsberg

An der Lesumer
Kirche
Lesmonastraße
Am Lesumhafen

Alter Schulhof
Schneiderstraße
Emmaberg



- Hindenburgstraße 30 + 32, 46 - 50, 71 - 73 + 69, 37 - 61
- Am Mönchshof 1
- Oberreihe 4, 1 - 3 (ohne 3 A), 5 - 13
- Krudopsberg 3 - 7
- An der Lesumer Kirche 2 - 34, 1, 7 - 15
- Lesmonastraße 2 - 4
- Am Lesumhafen 1, 2, 4 A, 8
- Deichweg 1 + 3
- Alter Schulhof 1 - 13
- Schneiderstraße 1 - 5 A
- Emmaberg



Bebauungsplan Nr. 399

(Eisenbahnstrecke Bremen-Burg und Bremen-Vegesack/Hindenburgstraße/An der Lesumer Kirche/Deichweg, Leeseweg/Am Lesumhafen/Lesmonastraße/Alter Kirchweg/Käthe-Kollwitz-Straße)



Übergeordnete Ziele:

- Erhaltung von baulichen Anlagen, die das Ortsbild prägen oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind (§ 172 BauGB)



Festsetzungen:

- Bestandsorientierte überbaubare Flächen
- Unzulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen auf nicht-überbaubaren Flächen (vorgesehene Flächen)
- Erhaltung von Grünstrukturen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Grundlage für die hier getroffene Festsetzung der Erhaltungsgebiete ist die vom Bauamt Bremen-Nord 1991 durchgeführte Untersuchung im Rahmen der Ortskernsanierung Lesums. Festgesetzt wurden daher solche Bereiche, die in ihrer baulichen Gestalt, ob einzeln oder in einer Gruppe, sowie aufgrund topographischer Merkmale das Orts- oder Landschaftsbild prägen. Es wurden umfassende Festsetzungen getroffen, die neben der *St. Martini Kirche* (gebaut um 1200) weitreichende angrenzende Straßenteile und Straßenzüge einschließen.

Durch den Bau der Hindenburgstraße wurde ab 1820 die einstmals dörfliche Struktur in ein dichteres Siedlungsgefüge verändert. Mit Beginn der Bautätigkeiten im 19. Jahrhundert zeigen die Gebäude heute noch die unterschiedlichen Epochen, insbesondere das Ende des 19. Jahrhunderts ist noch heute gut zu erkennen. Das Gebiet wuchs dabei um den Kirchberg von St. Martini als historisches Zentrum Lesums.

Die Gebäude an der Lesumer Kirche sind heute noch z.T. Zeuge des Gemeinwesens im damaligen Dorf und prägen das Stadtbild durch Lage und Erscheinung. Sie weisen reiche Gliederungselemente wie Erker, Gesimse, Friese oder Fensterlaibungen auf, sind hell gestrichen und verputzt und mit geneigten Harddächern versehen.

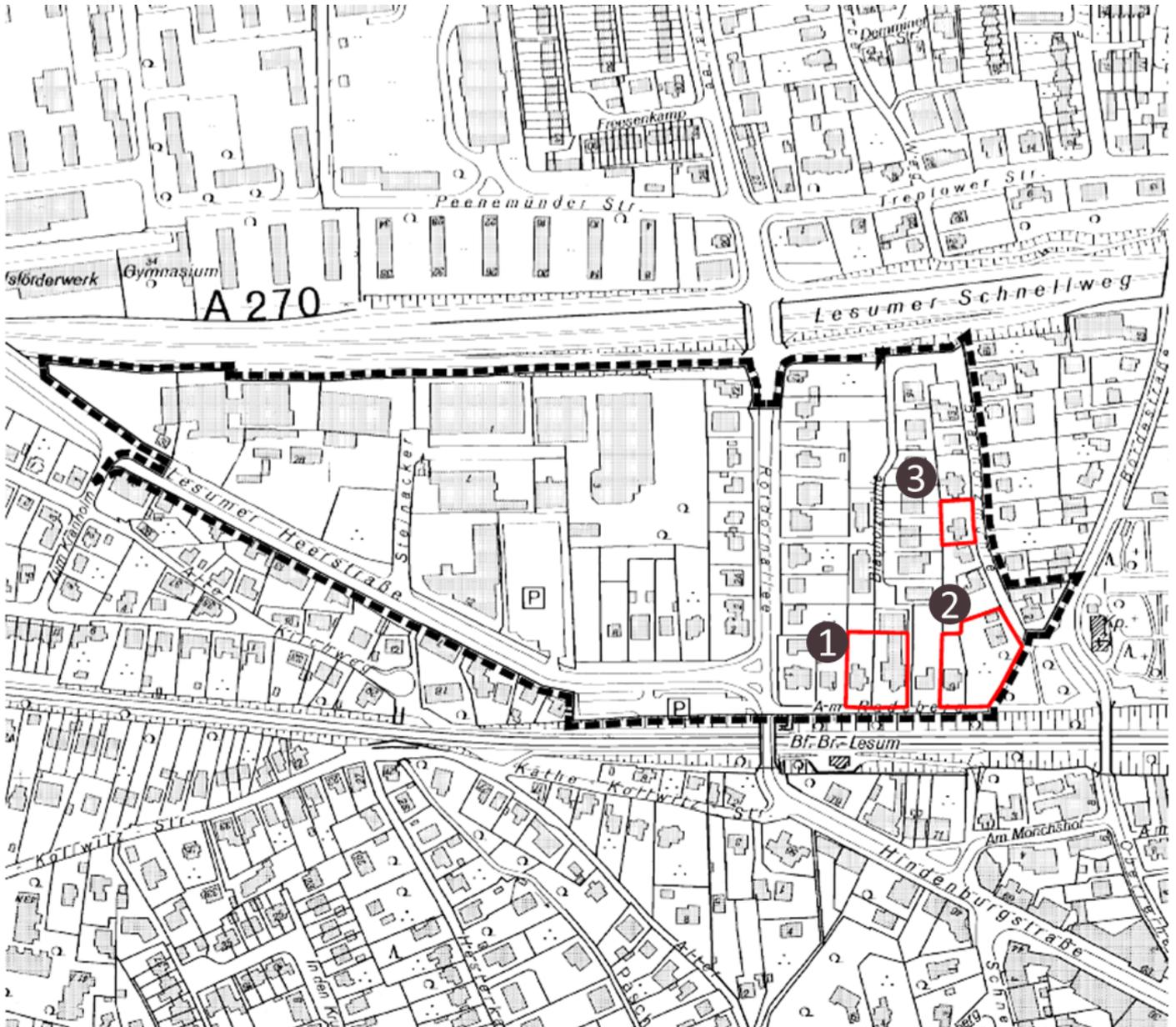
Im Süden zeigt sich der dörfliche Charakter in dörflich-landwirtschaftlichen Haustypen (Niedersachsenhaus), die auf großen Grundstücken eine eher reduzierte Bebauung darstellen. Es sind Fachwerk- oder Ziegelbauten mit z.T. weich gedeckten Satteldächern und Fensterklappenläden.

In die Teilbereiche sind nicht nur Gebäude aufgenommen worden, die insgesamt als zu erhalten bewertet wurden, sondern auch solche, deren Abriss und Neubau Einfluss auf das Ortsbild nehmen würde und daher besondere Festsetzungen einzuhalten haben.

Für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Erhaltung wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf den Ist-Zustand begrenzt, d.h. bauliche Aufstockungen sind ausgeschlossen.



Blauholzmühle Am Radeberg



**Blauholzmühle 1 + 7
Am Radeberg 3, 5, 9**



Bebauungsplan Nr. 926
(Blauholzmühle/Bördestraße/Am Radeberg/Lesumer Heerstraße/Bundesstraße 74)



Übergeordnete Ziele:

- Wahrung des Ortsbildes im Bereich Bördestraße/Blauholzmühle/Am Radeberg



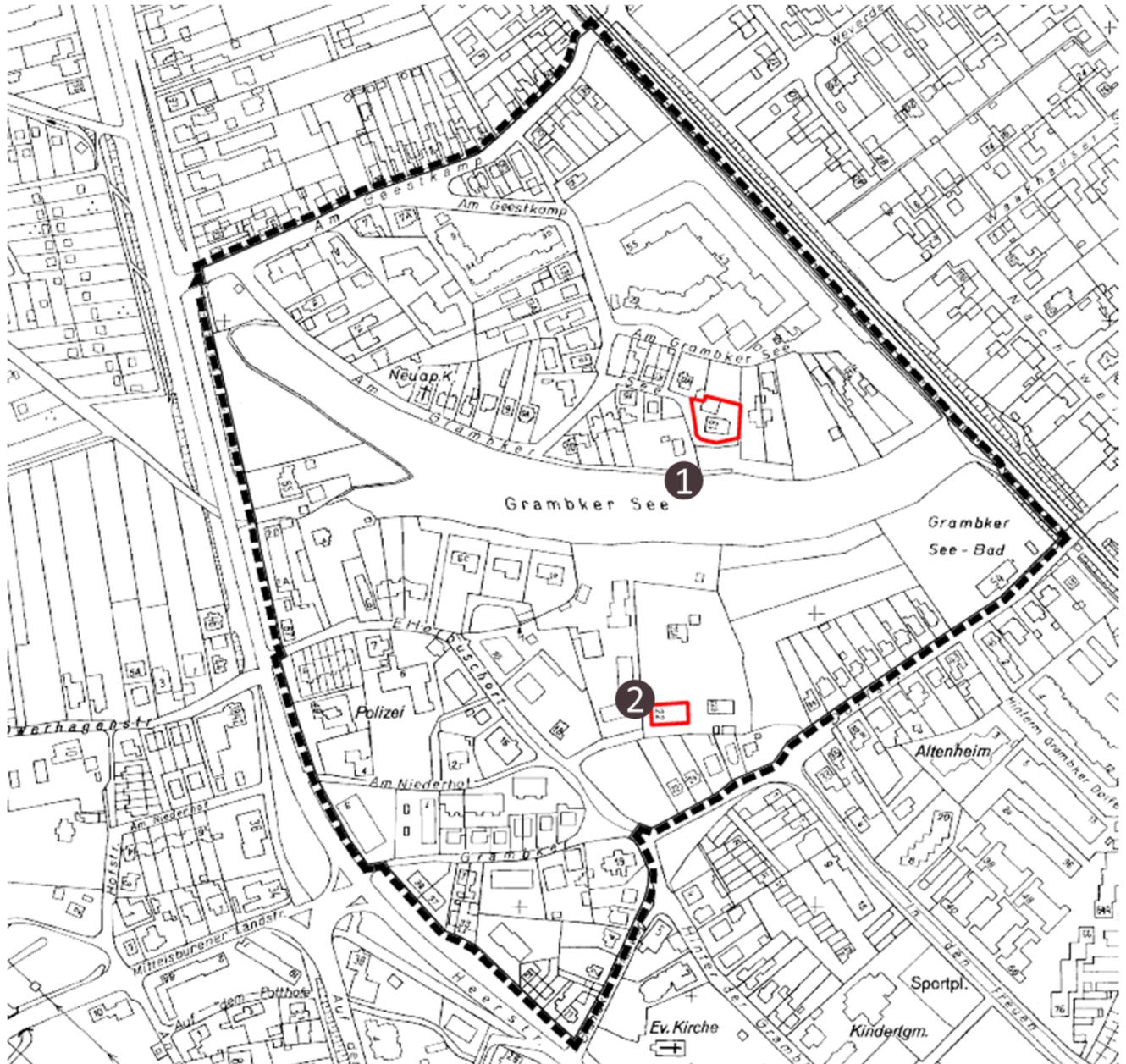
Festsetzungen:

- Bestandsorientierte überbaubare Flächen
- Erhaltung von Grünstrukturen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

An den Straßen Am Radeberg und Blauholzmühle stehen beinahe unveränderte Wohngebäude aus der Zeit der Jahrhundertwende vom 19./20. Jahrhundert oder davor. Als Zeugnis der damaligen Baukultur, den traufenständigen Fassaden mit Stuckelementen, Satteldächern und großen Fenstern sind sie für die Umgebung von besonderer Wirkung. Ihre geschichtliche Bedeutung für diesen Siedlungsbereich von Lesum, untermauert durch ihre städtebauliche Gestalt, wird daher als zu erhaltend bewertet.



Am Grambker See Ellerbuschort



Am Grambker See 19
Ellerbuschort 22



Bebauungsplan Nr. 973
(Eisenbahnstrecke Bremen-Bremerhaven/Grambker Dorfstraße/Grambker Kirchweg/Grambker Heerstraße/Am Geestkamp)



Übergeordnete Ziele:

- Schaffung der Voraussetzungen für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur



Festsetzungen:

- Bestandsscharfe überbaubare Fläche
- Unzulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen auf nicht-überbaubaren Flächen (vorgesehene Flächen)

Für zwei Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches werden Maßnahmen zum Erhalt dieser baulichen Anlagen getroffen. Grundlage dieser Entscheidung sind neben ihrer baulichen Gestalt auch deren Lage in der Nähe des Grambker Sees.

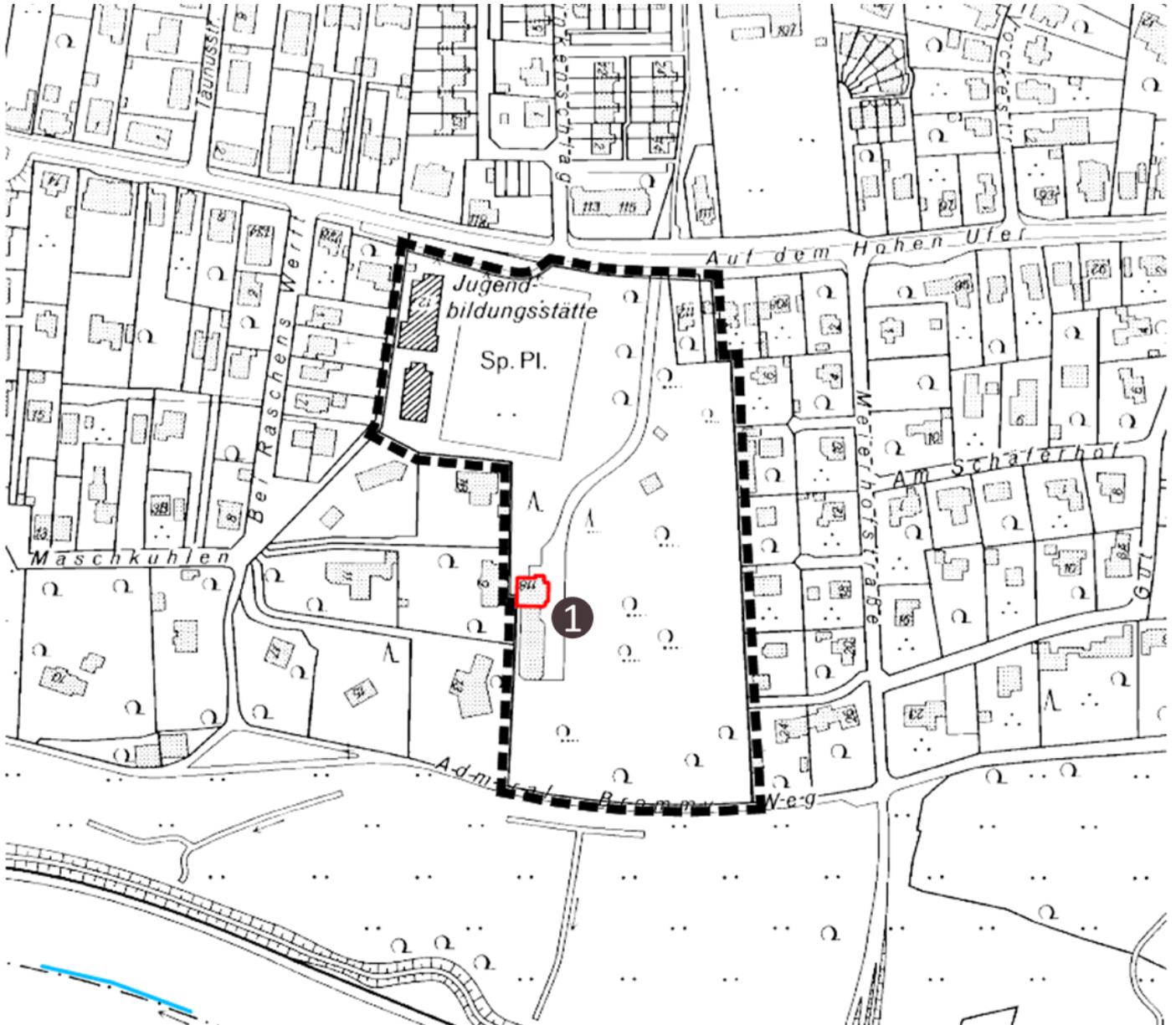
Auf der nördlichen Seeseite steht am Ende einer Sackgasse ein reetgedecktes Fachwerkhaus mitsamt Nebengebäude. Die gemauerte Fassade wird mit dunklen Fachwerkornamenten verziert und steht im Kontrast zu den hell umrahmten Fenstern. Das Nebengebäude ähnelt dem Hauptgebäude, nur das Dach ist nicht mit Reet gedeckt.

Auf der südlichen Seeseite befindet sich abseits der Verkehrswege ein ebenfalls prägnantes Gebäude, das heute zum Altenwohnen genutzt wird. Wie das Gebäude auf der anderen Seeseite auch, ist es ein eingeschossiges Gebäude mit einem Krüppelwalmdach und einer niedrigen Traufhöhe. Die Putzfassade ist jedoch hell gestrichen und es sind keine weiteren Fachwerkelemente zu finden.



Villa Hoher Kamp

Gut Hoher Kamp



Gut Hoher Kamp 20



Bebauungsplan Nr. 1275
(Auf dem Hohen Ufer/Meierhofstraße/Admiral-Brommy-Weg/Bei Raschens Werft)



Übergeordnete Ziele:

- Festsetzung zur Erhaltung der ortsbildprägenden Gebäude



Festsetzungen:

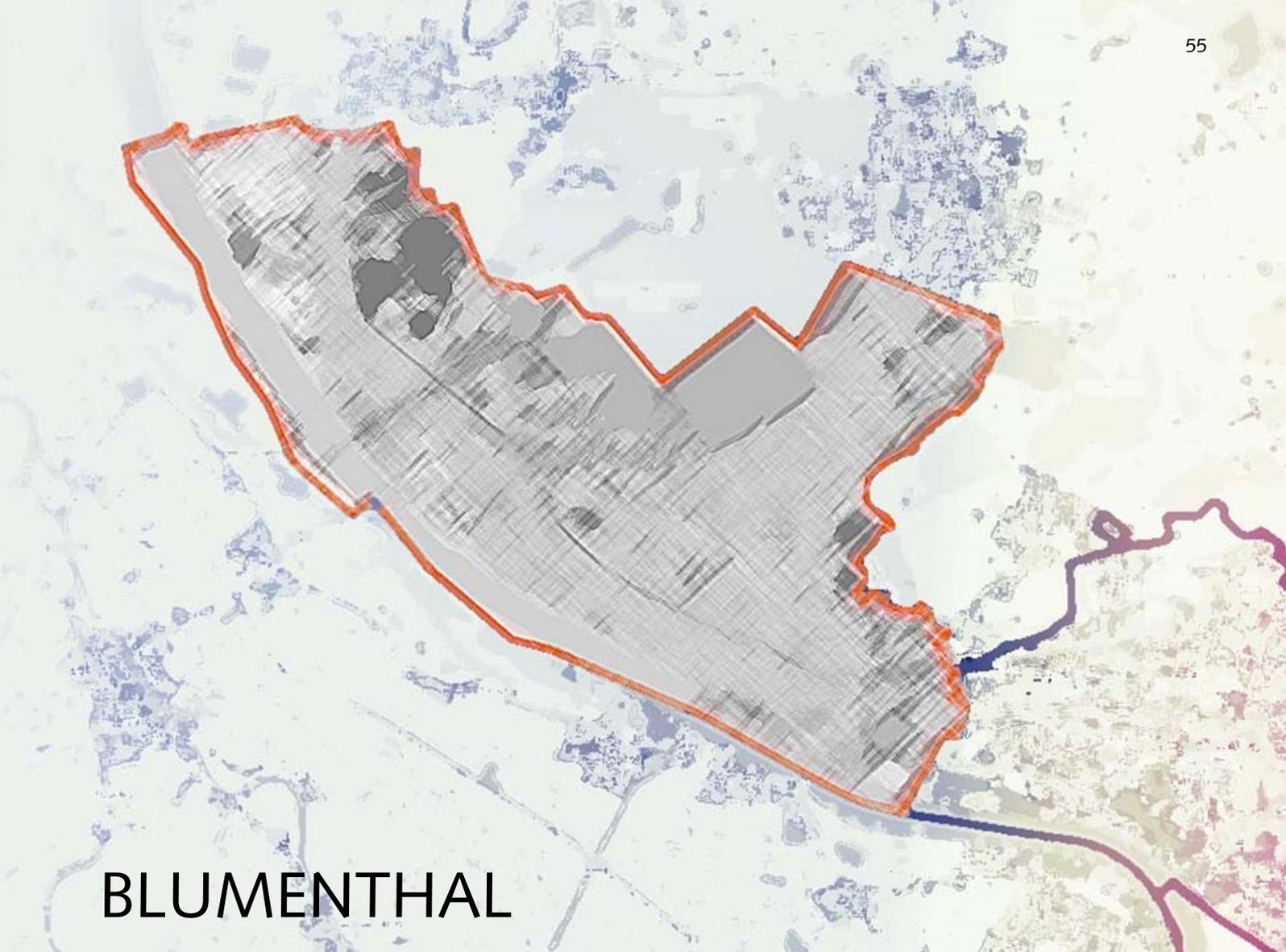
- Bestandsscharfe überbaubare Fläche
- Festsetzungen zur Dacheindeckung
- Vorgabe zu Einfriedungen
- Erhaltung von Grünstrukturen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben dem Gebäudebestand der ehemaligen Jugendbildungsstätte des Lidice-Vereins auch das parkähnliche Gelände der *Villa Hoher Kamp*, deren Gästehaus sowie den früheren Sportplatz mit Hallengebäude.

Die historische Anlage der *Villa Hoher Kamp* wird aufgrund ihrer prägenden Funktion auf das Orts- und Landschaftsbild nach § 172 BauGB hervorgehoben und geschützt. Auf Grundlage dieser Festsetzung soll die Architektur des Gebäudes vor Veränderungen geschützt werden, da das Fachwerkgebäude mit seiner herausstechenden Fassade sowie den steil geneigten Dächern aus dem ansonsten für Neubauten ausgelegte Plangebiet heraussticht.

Im Detail sind insbesondere die „Textur, Formensprache, Gliederung und Proportionalität des Gebäudes und der Fassade“ sowie weiter die „städtebauliche prägende Raum- und Kubaturproportionen“ zu erhalten (s. S. 6 d. Begründung zum Bebauungsplan). Diese umfassende Auflistung der erhaltenswerten Elemente zeigt auf, welche Bedeutung dem Gebäude zugesprochen wird, möglicherweise auch vor dem Hintergrund der damals angestrebten und inzwischen abgeschlossenen Entwicklung des Neubaugebietes.



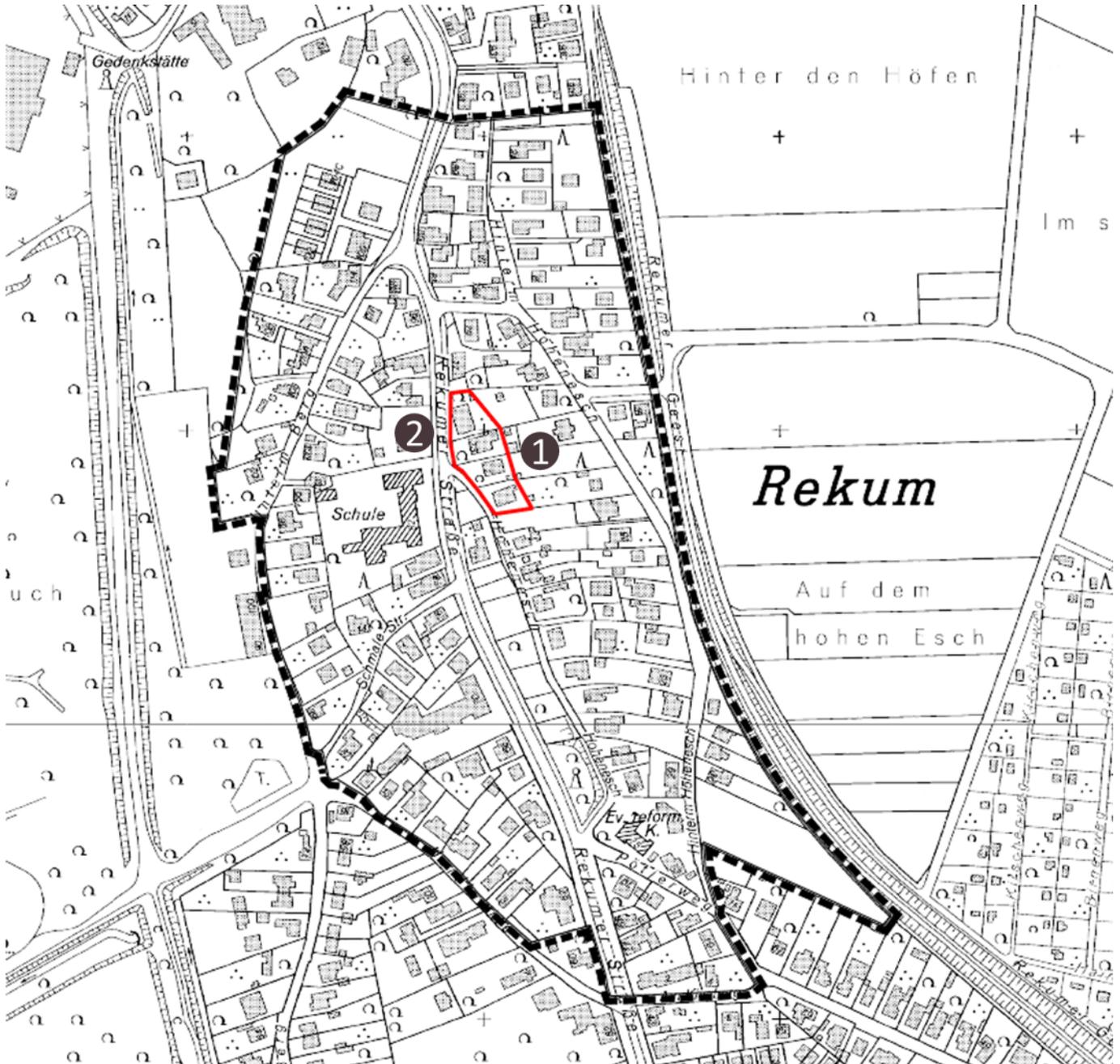


BLUMENTHAL

Als nördlichster Stadtteil in Bremen-Nord sowie der Gesamtstadt reiht sich Blumenthal mit 2.267 ha und ca. 32.200 Einwohner:innen größtmäßig zwischen Vegesack und Burglesum ein. Der Ortsteil entlang der Weser war als bedeutender Wirtschaftsstandort durch die Wollkämmerei und die Werft geprägt, heute dominieren Wohnviertel das Straßenbild: verdichtete Bebauung im Zentrum, ländliche Wohnstrukturen und Höfe an den Randbereichen zu Niedersachsen. Neben der denkmalgeschützten Burg Blomendal ist insbesondere der U-Boot-Bunker Valentin über die Stadtteilgrenzen hinaus bekannt.

Neben ca. 50 denkmalgeschützten Gebäuden und Denkmalgruppen ergab sich bisher aus dem städtebaulichen Zusammenhang sowie der Historie eine Erhaltungssatzung im Bebauungsplan Nr. 963, der im nördlichsten Ortsteil Rehum liegt.

Hohenesch Rekumer Straße



Hohenesch 1 + 2
Rekumer Straße 73 + 75



Bebauungsplan Nr. 963
(Am Kiesberg/Heidbreite/Unterm Berg/Rekumer Straße/Hinterm Hohenesch/Pötjerweg)



Übergeordnete Ziele:

- Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich der vorhandenen ortstypischen Bebauung



Festsetzungen:

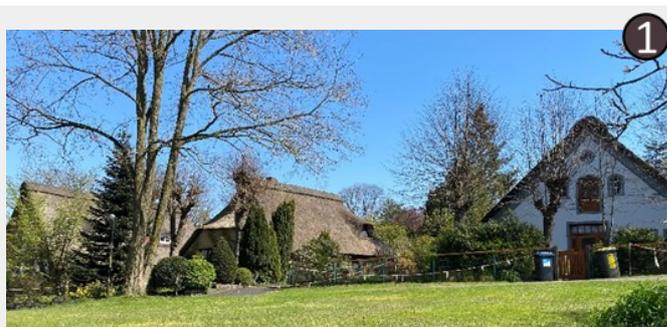
- Bestandsorientierte überbaubare Flächen
- Unzulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen auf nicht-überbaubaren Flächen (vorgesehene Flächen)

Im Blumenthaler Ortsteil Reikum wurde für einen kleinen, jedoch für das Ortsbild bedeutenden Teilbereich die Maßnahme des Erhaltungsschutzes gewählt.

Vier Grundstücke an der Reikumer Straße/Hohenesch wurden aufgrund ihrer Erscheinung als ortsbildprägend eingestuft. Die Gebäude spiegeln als Gruppe die frühere ortstypische Bauweise wieder, die sich auch aus der Geschichte Blumenthals ergibt.

Die in eingeschossiger Bauweise errichteten Gebäude liegen – bis auf eine Ausnahme – von der Straße zurückversetzt, sodass ein großer Vorgarten den ersten Eindruck prägt. Die reetgedeckten Walmdächer betonen den ländlichen Eindruck der offenen Bebauung. Hierdurch entsteht ein spürbarer Bruch zu den umliegenden Wohnhäusern, die Stellung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird deutlich.

Auf der straßenzugewandten Gebäudeseite zieren symmetrisch Sprossenfenster- und Türen die Gestalt der Häuser, in der oberen Etage lässt eine weitere Tür auf die ehemals landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude schließen.



Straßen- und Hausnummernverzeichnis

Veogesack

Straßenname

Hausnummer

Straßenname	Hausnummer
Albrecht-Poppe-Straße	2
Albrecht-Roth-Straße	30 – 42, 27 – 33
Alte Hafensstraße	14 + 15, 36 + 36 A, 37 + 38, 43, 70 + 71
Aumunder Heerweg	57
Berpohlstraße	18 – 19 A, 40 (ehem. Wasserturm)
Breite Straße	12 A + B
Bürgermeister-Wittgenstein-Straße	1, 2 - 4
Fährer Flur	17 (Grundschule Fährer Flur)
Friedrich-Lürssen-Straße	2
Friedrich-Schild-Straße	3 – 7, 14, 17 - 21
Fröbelstraße	60 - 90
Gerhard-Rohlf's-Straße	27, 48 A (ehem. Hartmannsstift)
Jaburgstraße	1 – 8 B, 17, 32 - 37
Kirchheide	30 + 32
Reeder-Bischoff-Straße	29, 37 + 39, 44 – 62, 59 – 77, 68 - 78
Rohrstraße	5, 31 + 33, 49
Uhthoffstraße	44 – 76, 31 - 45
Weserstraße	4 – 7, 15 – 32, 65 – 73, 75 + 75 A, nicht überbaubare Flächen von 75 B + C), 77 A – 78 A, 80, 84 – 96
Wilhelm-Hartmann-Straße	6
Wilmannsberg	

Burglesum

Alter Schulhof	1 – 13
Am Lesumhafen	1, 2, 4 A, 8
Am Lindenberg	3 – 18, 18 A + B, 20 – 25, 29 + 30
Am Grambker See	19
Am Mammutbaum	2 – 12
Am Mönchshof	1
Am Radeberg	3, 5, 9
An der Lesumer Kirche	2 – 34, 1, 7 - 15
Birkenhof	37 – 53, 12 - 38
Blauholzmühle	1 + 7
Deichweg	1 + 3
Eibenstraße	2 + 4
Ellerbuschort	22
Emmaberg	
Lesumer Heerstraße	95 -111
Gut Hoher Kamp	20
Hindenburgstraße	30 + 32, 46 -50, 71 – 73 + 69, 37 - 61
Krudopsberg	3 – 7
Lesmonastraße	2 – 4
Leuchtenburger Straße	2 – 6, 16 – 30 A
Mahlstedtstraße	9 + 39
Neue Konsulnstraße	1 – 5, 2, 11 + 13
Oberreihe	4, 1 – 3 (ohne 3 A), 5 – 13
Schneiderstraße	1 - 5 A
Waldwinkel	1 – 19, 2 – 42

Blumenthal

Hohenesch	1 + 2
Rekumer Straße	73 + 75

Die Senatorin für Bau, Mobilität
und Stadtentwicklung



Freie
Hansestadt
Bremen