

Was ist eine Erhaltungssatzung?

Die besondere städtebauliche Charakteristik der Wohnquartiere „Waldwinkel“ und „Birkenhof/ Am Mammutbaum“ soll durch die Regelungen eines Ortsgesetzes über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart erhalten werden.

Zukünftige Veränderungen der Wohnhäuser müssen den Erhaltungszielen angepasst und gesondert genehmigt werden.



Was soll erhalten bleiben?

Die städtebauliche Eigenart der beiden Wohnquartiere zeichnet sich durch eine Reihe von verschiedenen Elementen aus. Die Raumbildung ergibt aus dem Straßenverlauf und der Größe sowie der Stellung der Gebäude zu den Straßen oder Wohnwegen. Durch die architektonische Homogenität der jeweils baugleichen Einzel- und Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser kann die einzelne Hausgruppe immer wieder in Bezug zur Gesamtanlage gesetzt werden. Daher sollen zum Beispiel auch die wichtigsten architektonischen Merkmale der Wohngebäude als zu erhaltende Elemente verbindlich in das 14. Ortsgesetz aufgenommen werden. Markante architektonische Merkmale sind beispielsweise die Dachformen, Gauben, Farben der Fassaden, Fenster und Dächer, Fassadenmaterialien und Hausbreiten.



14. Ortsgesetz für ein Gebiet in Bremen-St. Magnus zwischen Unter den Linden, Lesumer Heerstraße, Birkenhof, Neue Konsulstraße und Waldwinkel.

Einwohnerversammlung am Do. 5. Mai 18.00 Uhr im Forum des Nebelthaugymnasiums, Charlotte-Wolff-Allee 12

Einladung und Moderation
Ortsamt Burg-Lesum

Architektur und Siedlungsgeschichte
Inhalt und Wirkung der Erhaltungssatzung
Bauamt Bremen-Nord

Energetische Gebäudesanierung –
Information, Förderungsmöglichkeiten und
praktische Beispiele von Sanierungsmaßnahmen an vergleichbaren Wohngebäuden
energiekonsens - die gemeinnützige Bremer Klimaschutzagentur



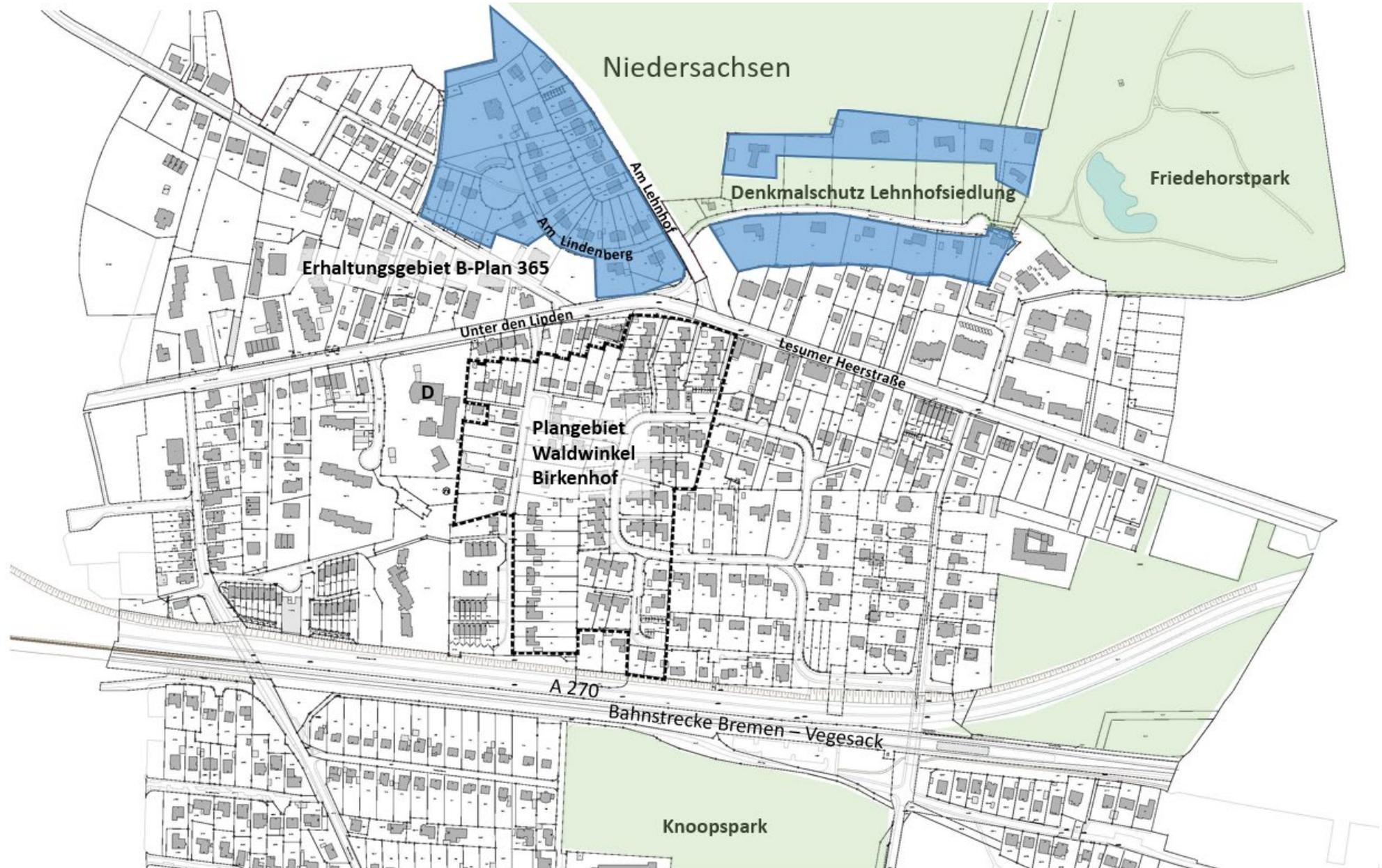
Ansprechpartner
Bauamt Bremen-Nord
Bearbeiter: Herr Hafke Tel.: 361-7373
Mailkontakt: siegfried.hafke@bau.bremen.de

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

Waldwinkel und Birkenhof

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

















Siedlung Birkenhof

Am Mammutbaum



Die Gestaltung und Gliederung der Quartiersräume, die Naturnähe und die Typologie der Wohnhäuser lassen sich in den zeitlich früheren Planungen skandinavischer Wohnquartiere wiederentdecken.

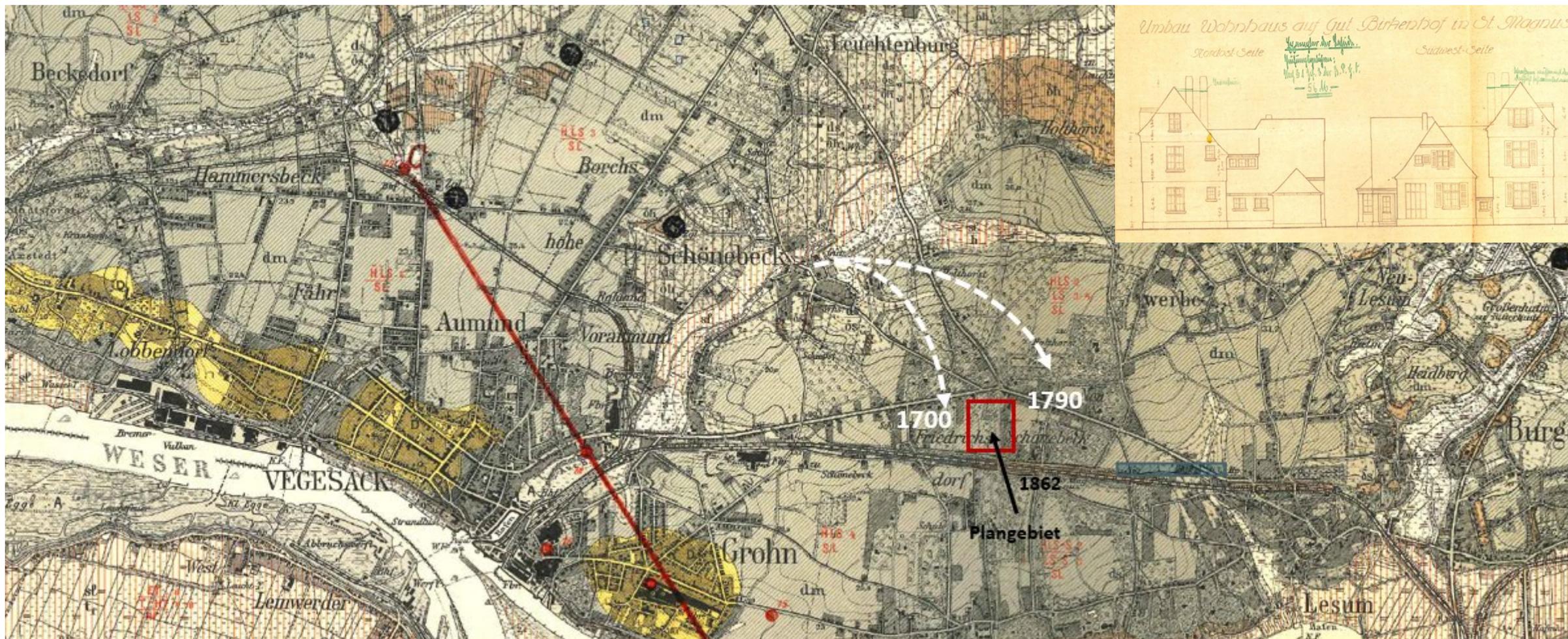


Erhaltung der Städtebaulichen Eigenart



Architekt Arne Jacobsen Siedlung bei Kopenhagen 1950-1955





Rechtliche Grundlagen

Die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch

Begründet ein Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch, der Änderung und der Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie für den Neubau.

Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage zum Schutz des Ortsbilds, der Stadtgestalt oder des Landschaftsbildes erhalten bleiben soll.

- Ortsbild: bauliche Ansicht des Orts (-teils), auch das Straßenbild
- Stadtgestalt: Grundriss des Stadtraumes mit Baustruktur und Freiräumen
- Landschaftsbild: Gebiete im Außenbereich, optischer Eindruck

Voraussetzung:

- Prägende Funktion des Gebäudes im städtebaulichen Zusammenhang (Denkmalwert des Einzelgebäudes ist nicht erforderlich)

Die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Verfahren nach Baugesetzbuch:

- Es ist keine Bürgerbeteiligung und keine Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgeschrieben.
- Vorausgehende Untersuchungen sind erforderlich, um die städtebaulichen Folgen von Abbruch und Veränderungen einschätzen zu können.
- Erst bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag erfolgt eine Abwägung für das einzelne Grundstück

Geltungsbereich

- Ist ein Gebiet schutzwürdig, so kann es förmlich festgelegt werden, auch wenn einzelne bauliche Anlagen diesen Anforderungen nicht entsprechen!

Rechtliche Grundlagen

Die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch

Rechtliche Folgen:

Gesonderter Genehmigungsvorbehalt innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens

Genehmigungsvorbehalt auch für sonst nach BremLBO* verfahrensfreie Vorhaben

Beispiele für verfahrensfreie Vorhaben:

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, rückwärtig frei

BremLBO*: Bremische Landesbauordnung

Öffentlichkeitsbeteiligung 5. Mai 2022

Rechtliche Grundlagen

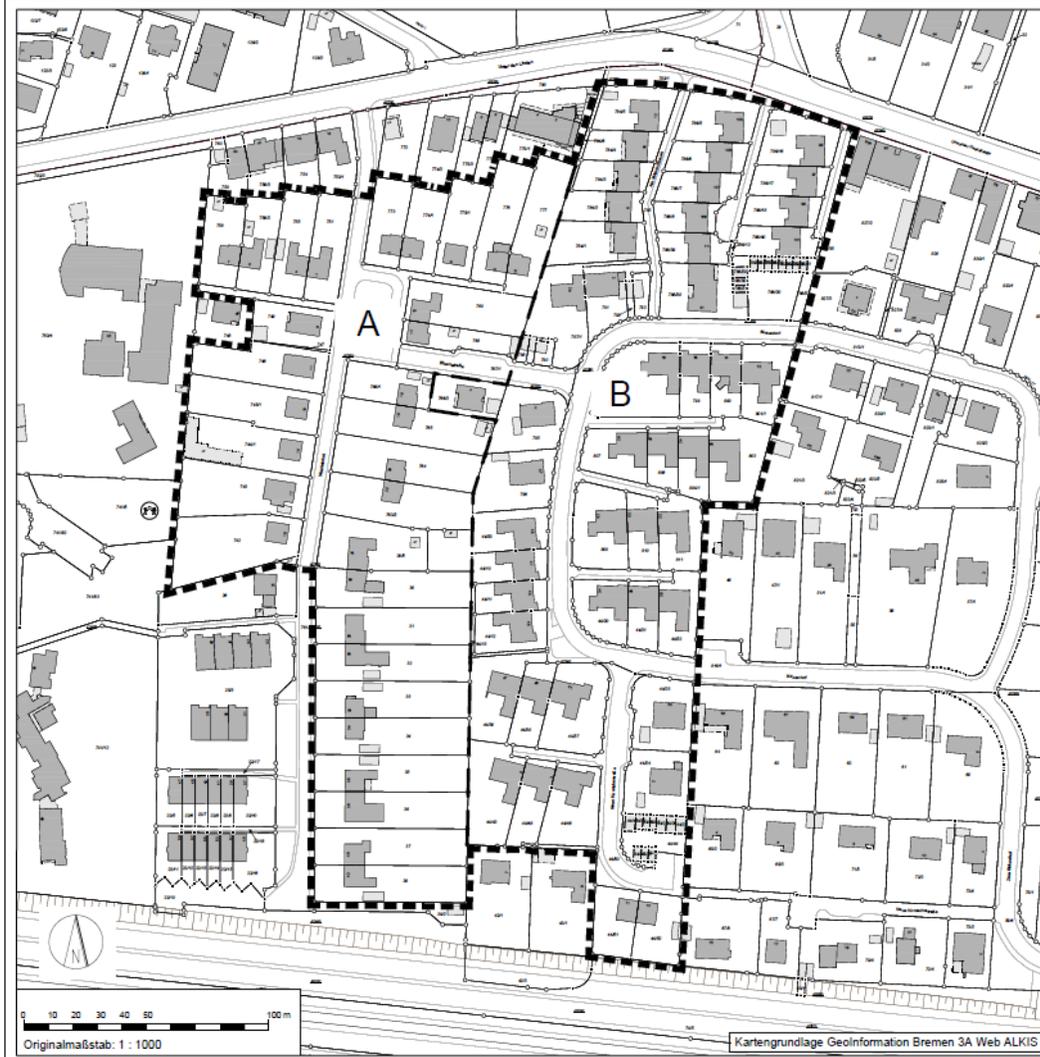
Genehmigung nach § 173 BauGB

Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags zu entscheiden.

Maximal innerhalb von 3 Monaten nach Mitteilung an den Antragsteller.

Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.

Wichtig! Alle bisher genehmigten oder genehmigungsfreien Veränderungen haben Bestandsschutz



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Ausschnitt aus dem
Stadtplan M. 1:10000
mit Änderungsbereich

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

14. Ortsgesetz

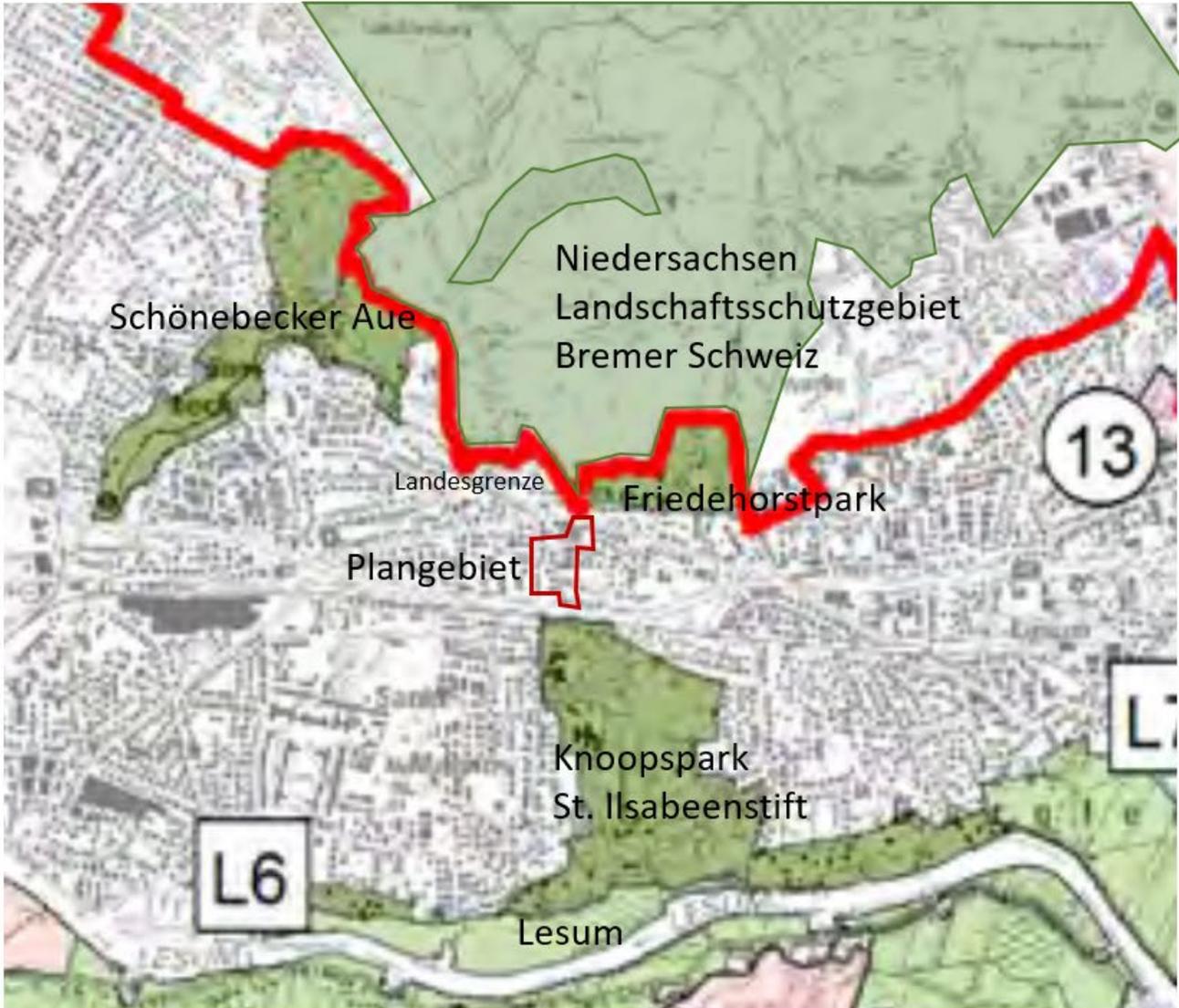
über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in
Bremen- St.Magnus zwischen
Unter den Linden, Birkenhof, Neue Konsulstraße und
Waldwinkel in Bremen- St.Magnus

(Bearbeitungsstand: 10.12.2021)

	Für Entwurf und Aufstellung Baumt Bremen-Nord Bremen,
	Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bei Ihrem Beschluss vom zum 14. Ortsgesetz über eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart vorgelegen. Bremen,
	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,
	Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei Ihrem Beschluss vom zum 14.Ortsgesetz über eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart vorgelegen. Bremen,
Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite	
Bearbeitet: Häfke Gezeichnet: Hartlage 10.12.2021 Verfahren: Watzner	Übersichtsplan zum 14. Ortsgesetz (Erhaltungssatzung)

14. Ortsgesetz

Lage im Landschaftsraum



Siedlung Waldwinkel/ Birkenhof

Umgebung

Erhaltungs- und Denkmalschutz



Erhaltung der Städtebaulichen Eigenart



Siedlung Waldwinkel 31 Wohneinheiten (12 DH, 7 EZH) Bauherr Deutsche Schiffs- und Maschinenbau AG Bremen 1937

Waldwinkel

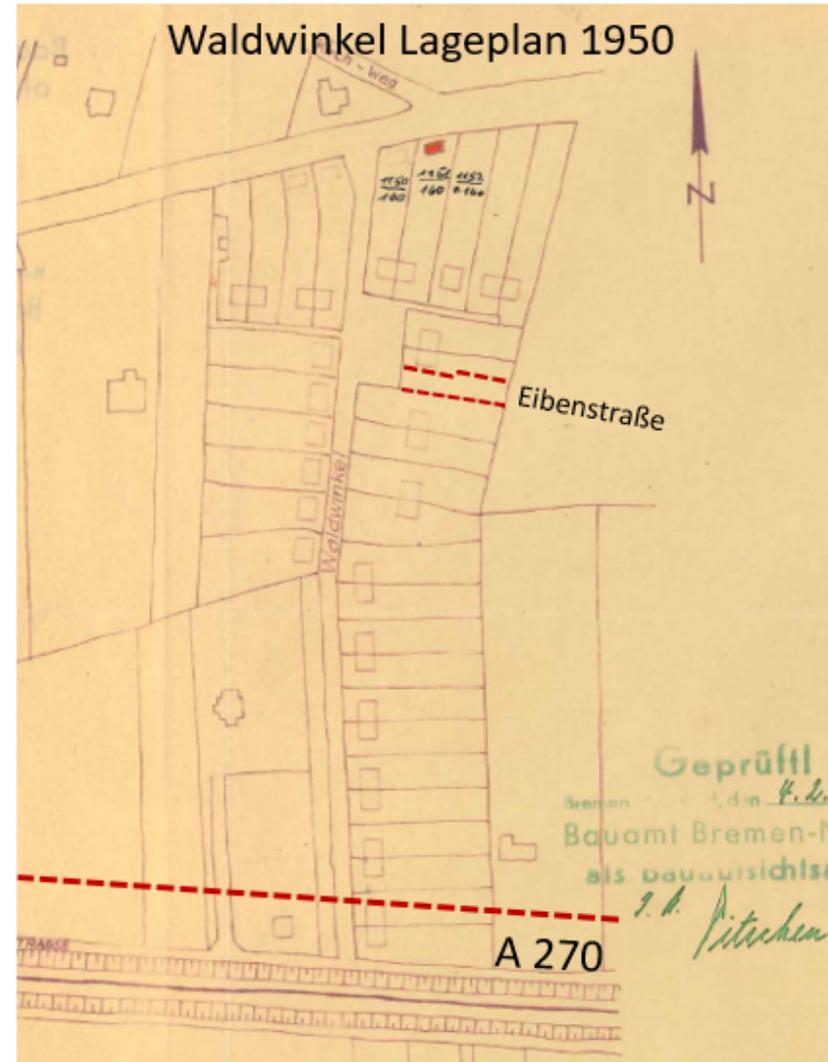
Errichtung und Entwicklung

Die Siedlung Waldwinkel mit 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.

Das Waldwinkelquartier beginnt mit einer Platzfläche 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) in den 1970er Jahren stand hier ein weiteres Doppelhaus der Siedlung unmittelbar an der Bremen-Vegesacker Bahnstrecke. Zur Anbindung des westlich angrenzenden Neubaugebiets Birkenhof wurde in den 1960er Jahren die Eibenstraße auf der südlichen Gartenfläche des Doppelhauses am Waldwinkelplatz eingefügt.

Der Architekt der Siedlung Waldwinkel Albert Thölken zeichnet auch für die Planung einer weiteren Siedlung nördlich des Waldwinkels in 120 m Entfernung verantwortlich. Im Auftrag der AG Weser wurden Am Lindenberg 1938 fast zeitgleich 22 Doppelhäuser im Heimatstil errichtet.

Nach dem Bau des Lesumer Schnellweges wurde der Waldwinkel eine Sackgasse, da die bahnp parallele alte Konsulstraße zugunsten der anliegerfreien Bundesstraße 74 aufgelöst wurde. Am Ende der Sackgasse entstanden abgerückt und abgepflanzt zur Straße 1976 und 1996 je zwei Reihenhauszeilen, die auch aufgrund der abgesetzten Erschließungen den Gesamteindruck der Siedlung nicht beeinträchtigen.



Siedlung Waldwinkel/ Birkenhof

Quartier Birkenhof

Planung und Errichtung

Das als Parkwohnanlage St. Magnus bezeichnete Quartier wurde in den zwei Bauabschnitten Birkenhof ab 1965 und Schellhaas Park im Norden ab 1969 hergestellt. Erschließungstechnisch wurde die innenliegende neue Ringerschließung Birkenhof im Westen mit einem Durchstich zwischen zwei Siedlungshäusern (Eibenstraße) mit der Straße und Siedlung Waldwinkel verbunden.

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.

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart



Siedlung Waldwinkel/ Birkenhof

Waldwinkel (Teilgebiet A)

Siedlungsanlage – 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 eine kleine baumbestandene Platzfläche als Erschließungssammler und Gestaltungselement. Vier der insgesamt fünf Gebäudegruppen grenzen an diese Grünfläche mit jeweilig unterschiedlichen Abstandstiefen (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.

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. 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.

Die Siedlung Waldwinkel stellt daher mehr dar als eine streng lineare ausgerichtete Wohnanlage mit standardisierten Gebäuden, trotz des architektonischen Bezugs auf eine ländlich angelegte 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 wieder zu finden sind.

Erhaltung der Städtebaulichen Eigenart

14. Ortsgesetz



Siedlung Waldwinkel/ Birkenhof

Quartier Birkenhof (Teilgebiet B)

Siedlungsanlage - 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 Wohnwegerschließungen 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. Die Intimität der Siedlung wird trotz der verhältnismäßig großzügig bemessenen Verkehrsfläche durch den Maßstab der gestaffelten eingeschossigen Wohngebäude mit flachen Dachneigungen und niedrigen Traufhöhen sowie den kleinen Wohnwegen verstärkt. Die Winkelbauweise schafft in den rückwärtigen Zonen abgeschirmte Terrassenbereiche.

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, hier durch die Anlage von je einer Garage für jede Wohneinheit auf den Einzelgrundstücken und für die Wohneinheiten an den Wohnwegen in Form von 2 Garagenanlagen.

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

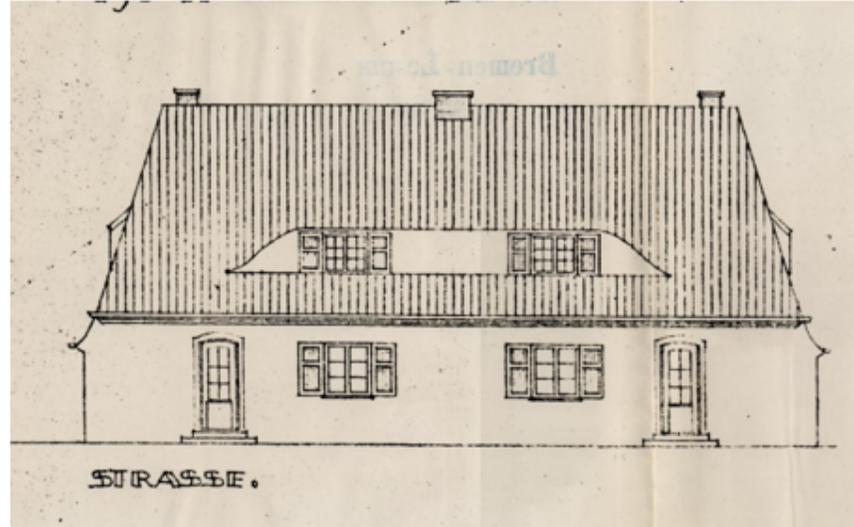
14. Ortsgesetz



Siedlung Waldwinkel 31 Wohneinheiten (12 DH, 7 EZH) Bauherr Deutsche Schiffs- und Maschinenbau AG Bremen 1937

Straßenansichten Doppelhäuser

Ursprüngliche Gestaltung



Ursprungsgestaltung

12 Doppelhäuser

Symmetrische schlichte Gestaltung mit jeweils einem Fenster und Hauseingang, große gemeinsame Fledermausgaube, Fensterläden, Sprossenfenster, Haustüren mit gesprosssten Verglasungen

Hohe abgewalmte Dächer mit niedriger Traulinie an den Schmalseiten
Weiß geputzte Fassaden und weiße Frontansichten der Gauben
Breite einer Doppelhaushälfte 8,67 m



Bestand

12 Doppelhäuser

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.

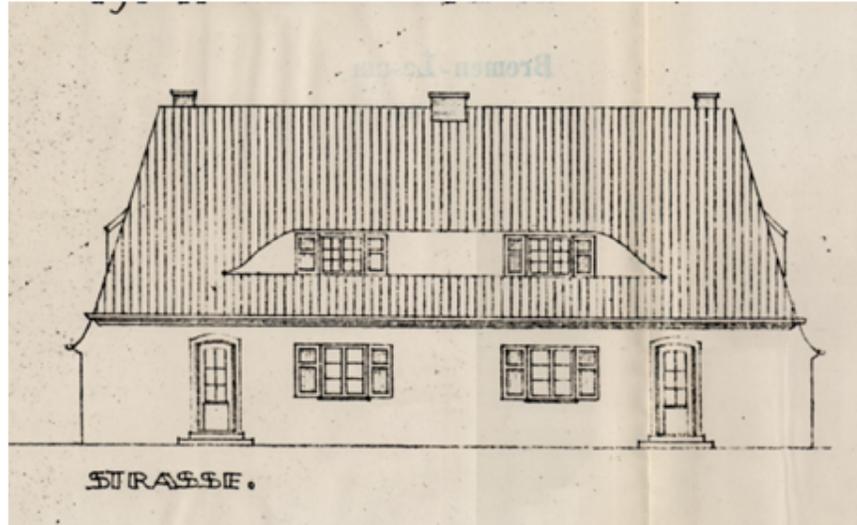
3 Doppelhaushälften sind in der Straßenansicht durch Anbauten einschließlich des Daches verlängert. **9 Gebäude und 21 Doppelhaushälften** sind daher in den **Abmessungen der Erstellung** erhalten. Große Einheitlichkeit besteht auch durch den nahezu durchgehenden Erhalt der **weißen oder hellen Putzfassaden**.

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

Siedlung Waldwinkel 31 Wohneinheiten (12 DH, 7 EZH) Bauherr Deutsche Schiffs- und Maschinenbau AG Bremen 1937

Straßenansichten Doppelhäuser

Erhaltungsziele



Erhaltung der:

- ursprünglichen Gebäudebreiten von 8,67 m je Doppelhaushälfte
- weißen Putzfassaden und weißen Frontansichten der Gauben
- der dunklen Dacheindeckungen ohne Glasuren (Schwarz oder dunkle Braun- und Rottöne) und der steilen Dachneigungen
- der einheitlichen Fledermausgauben
- gemeinsamen Dachflächen (Aufbauhöhe und Farbe)
- Beibehaltung der durchgehenden Traufhöhen
- der senkrechten Fensterachsen zwischen EG und Gaube
- bauliche Erweiterungen (Anbauten, Dachausbauten) nur im rückwärtigen Bereich, Garagen seitl. Abgesetzt vom Hauptbaukörper

Energetische Themen:

Aufgrund des fehlenden Dachüberstands und der geringen Traufhöhe sind Außendämmungen gestalterisch nicht integrierbar, gibt es Alternativen?

Maßnahmen mit zusätzlichen Aufbauhöhen auf den Dachaußenseiten sind nicht möglich, da diese den Maßstab der Fledermausgauben verändern und die Einheitlichkeit eines gemeinsamen Daches durch häftige Sanierungsmaßnahmen stören?

Siedlung Birkenhof/ Schellhaas Park 48 Wohneinheiten (38 RH, 7 EZH, 1 DH) Bremer Treuhandgesellschaft 1965- 1971

Teilgebiet B Gestaffelte Reihenhäuser (38 WE)

Schellhaas Park



14 eingeschossige Reihenhäuser

Zu fünf oder zu vier gestaffelte Reihenhäuser an 3 kleinen Wohnwegen, unterkellert. Die Rotziegelfassaden der Vorderseiten werden durch markante weiße Maueranker unterhalb der Trauflinie zu den dunklen Ziegeldächern abgesetzt. An den Giebelseiten der Reihenhäuser entsprechende Fortsetzung mittels markanter weißer Ortsgangbänder. Weiße Fenster und Hauseingangstüren.

Parkwohnanlage St. Magnus



24 eingeschossige Reihenhäuser

Traufständig gestaffelte kurze Reihenhäuserzeilen an 4 kleinen Wohnwegen und zwei Zeilen an der Straße. Alle 24 Reihenhäuser mit rückwärtigen Winkelbauten und rückseitigen Dachausbauten, keine Keller. Dunkle Dacheindeckungen, flache Dachneigungen mit tiefhängender Traufe.



Fassaden: auf den Vorderseiten Verblendung mit Rotziegeln, rückwärtig Holzverbreterung im Obergeschoß und halbseitig weißer Putz und Rotziegel im Erdgeschoß. Weiße Fenster und Hauseingangstüren aus Kiefernholz, weiße Garagentore, Hauseingangstüren mit seitlichen Erweiterungen aus Glasbausteinfeldern.

Schellhaas Park

Am Mammutbaum
Lesumer Heerstraße

1969-71

Parkwohnanlage

St. Magnus

Birkenhof

Neue Konsulnstraße

1965



Siedlung Birkenhof/ Schellhas Park 48 Wohneinheiten (38 RH, 7 EZH, 1 DH) Bremer Treuhandgesellschaft 1965- 1971

Einzelhäuser (9 WE)

Parkwohnanlage St. Magnus



7 Einzelhäuser, 1 Doppelhaus

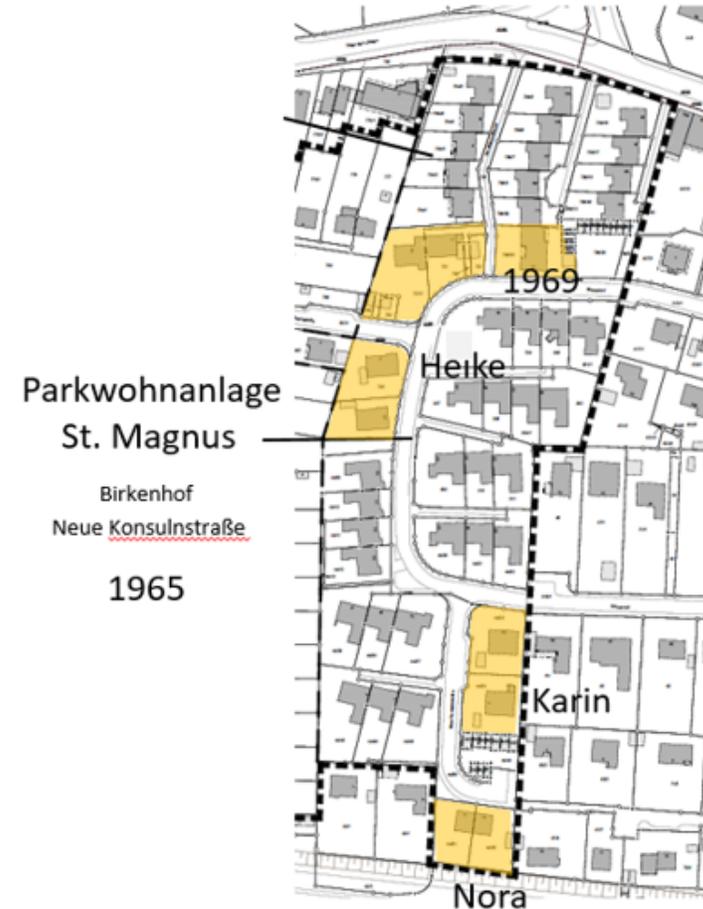
Freistehenden Einfamilienhäuser als Typenbauweise mit klaren rechteckigen Baukörperabmessungen, einfache Kuben, flachen Dachneigungen.

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

Typenbau Heike mit längsseitiger flächiger Fassadenaufteilung in Rotziegel und weißem Putz, entsprechend den Rückseiten der Reihenhäuser.

Doppelhaustyp Nora mit Dachausbau.

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



Siedlung Birkenhof/ Schellhaas Park 48 Wohneinheiten (38 RH, 7 EZH, 1 DH) Bremer Treuhandgesellschaft 1965- 1971

Garagenhöfe und Einzelgaragen

Garagen



Gesamtanzahl 49

2 **Sammelanlagen** mit 10 bzw. 11 Garagen. Die Zweckbauten beziehen sich mit dem Baumaterial der Umfassungswände (Rotziegel) und den Farben (weiße Tore, weiße Torsturzblätter) auf die Gestaltungsmerkmale und Ausführungen der Wohngebäude. Die südliche Anlage ist durch einen weißen Farbüberstrich der Rotziegel verfremdet.

Die **in die Wohngebäude integrierten Garagen** (6) verstärken durch eine den Baufuchten vorgelagerte Garagenfront die gestaffelte Anordnung der beiden Reihenhauseszeilen an den Straßen (aufglockerte Siedlungsanlage mit konsequenter Ausschluss linearer Fuchten).

Die **19 Einzel- und Doppelgaragen** auf den Grundstücken der Einzelhäuser und Reihenhäusern sind durch die Materialien und Farben angepasst an die Wohngebäude. Die von den Rotziegeln abgesetzten weißen Torstürze der Garagen entsprechen den Traufbandstürzen und Ortgangbändern der Wohngebäude.



Gebüdestaffelung und weiße Bänderung/ Rahmungen



Gebüdestaffelung und weiße Bänderung/ Rahmungen



Birkenhof

Gebüdestaffelung und weiße Bänderung/ Rahmungen



Gebüdestaffelung und weiße Bänderung/ Rahmungen



Siedlung Birkenhof/ Schellhaas Park 46 Wohneinheiten (38 RH, 4 EZH, 2 DH) Bremer Treuhandgesellschaft 1965- 1971

Straßenansichten

Erhaltungsziele



Erhaltung der:

- der Gliederung der Hausgruppenfront zur Straße (gestaffelte Aufstellung der Wohngebäude, vorgezogene Garagen)
- der eingeschossigen Bauweise zur Straßen- bzw. Wohnwegseite
- Beibehaltung der niedrigen Traufhöhen und flachen Dachneigungen
- der straßenseitigen bzw. wohnwegseitigen Fassaden mit roten Ziegelsteinverblender
- der dunklen Dacheindeckungen ohne Glasuren (Schwarz, Grau, dunkle Brauntöne)
- der weißen Bänderungen (Putzbänder der Wandabschlüsse, Ortgang)
- Weiße Türen und Fenster, weiße Faschen
- Straßenseitig offene Vorgärten ohne Zäune und Mauern, Ausnahme Hauptverkehrsstraße Unter den Linden-Lesumer Heerstraße
- Bauliche Erweiterungen zur Straße nur Rückwärtig, Dachausbau zur Wohnwegseite im Einzelfall (keine Einsehbarkeit von der Straße) farblich und in den Proportionen der Maßstäblichkeit des Hauptgebäudes angepasst.

