

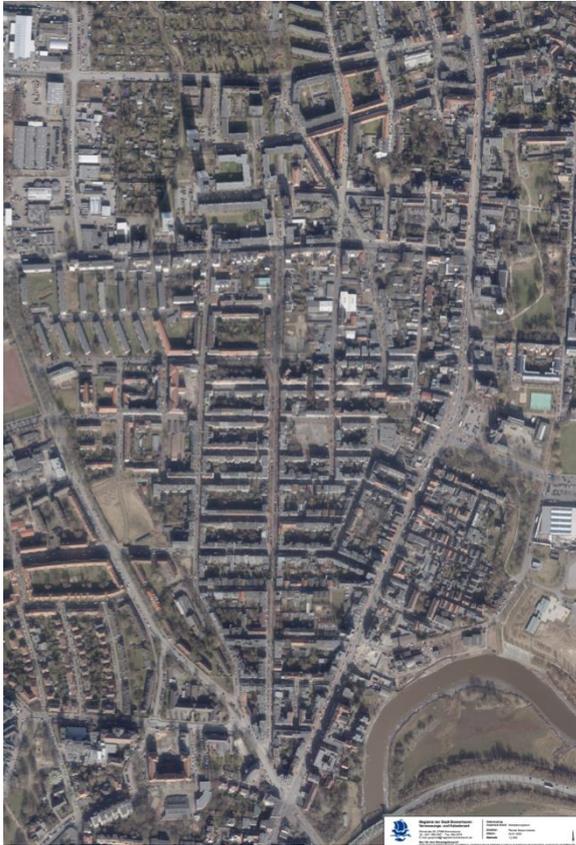
Bebauungsplan Nr. 497 sErhaltungssatzung Goethequartier und Hafenstraße%o

Bremerhaven - Lehe

Verfahrensstand: Vorentwurf, Juli 2020

Das Plangebiet

Luftbild und Abgrenzung



Das Plangebiet

Charakteristische Bestandsbebauung



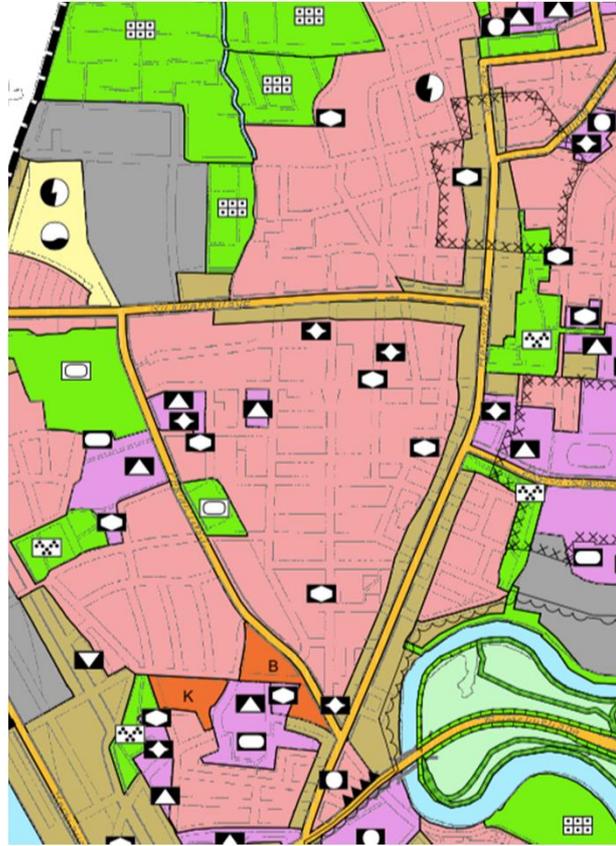
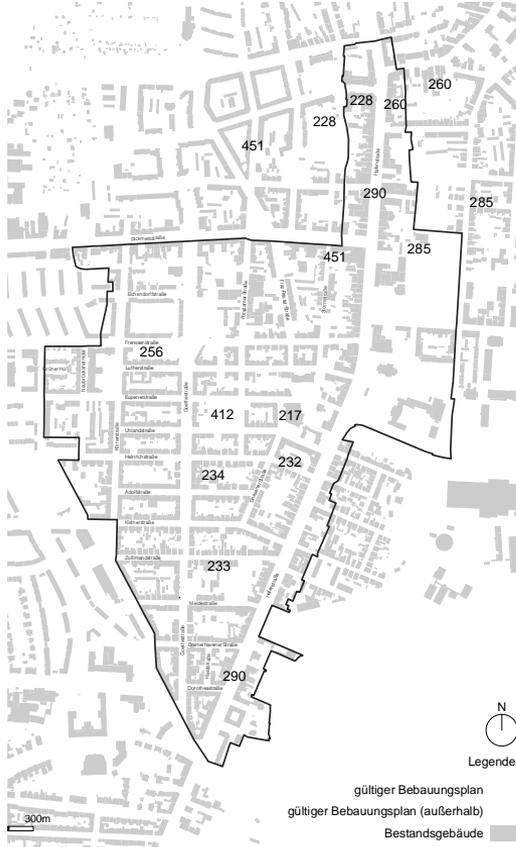
Rahmenbedingungen Planungsanlass und Ziele



- “ Rückgang der Bevölkerungszahlen und Zunahme der Leerstände führen zu erhöhtem Handlungsbedarf
- “ Beschluss zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung am 03.08.2019
- “ Vermeidung von nicht fachgerechten Sanierungsmaßnahmen im Gebiet
- “ Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude in ihrem Zusammenhang
- “ Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Quartiers
- “ Im Fokus stehen die charakteristischen Hausfassaden, die zwischen 1890 und 1945 entstanden sind

Rahmenbedingungen

Geltendes Planrecht . Bebauungspläne und der Flächennutzungsplan



- “ Mehrere rechtskräftige Bebauungspläne innerhalb des Plangebiets
- “ Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich zum großen Teil als Wohnbaufläche dar
- “ Entlang der Hafenstraße sind gemischte Bauflächen ausgewiesen



Bestandsanalyse - Teil 1

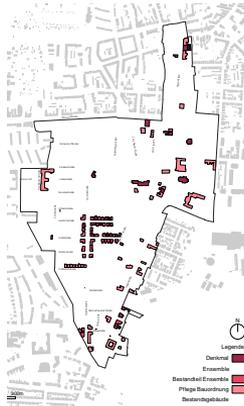
Betrachtung des
Untersuchungsgebiets als
Gesamtheit

Untersuchung verschiedener baulicher
Eigenschaften und deren Kartierung

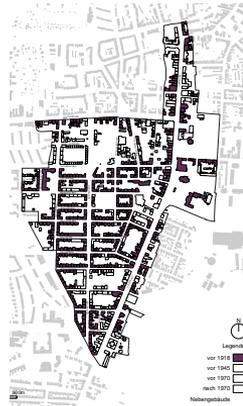
Bestandsanalyse Übersicht



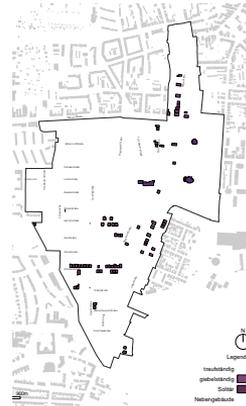
Geschossigkeit



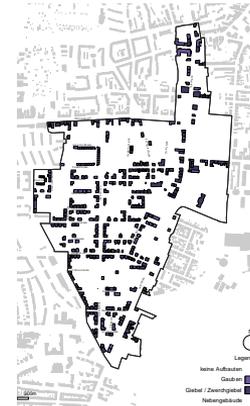
Denkmäler



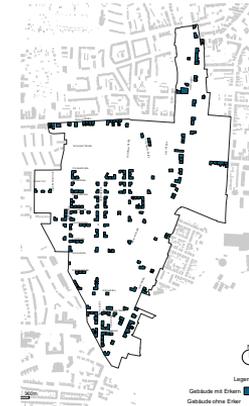
Gebäudealter



Ausrichtung



Dächer



Erker

Bestandsanalyse

Kartierung



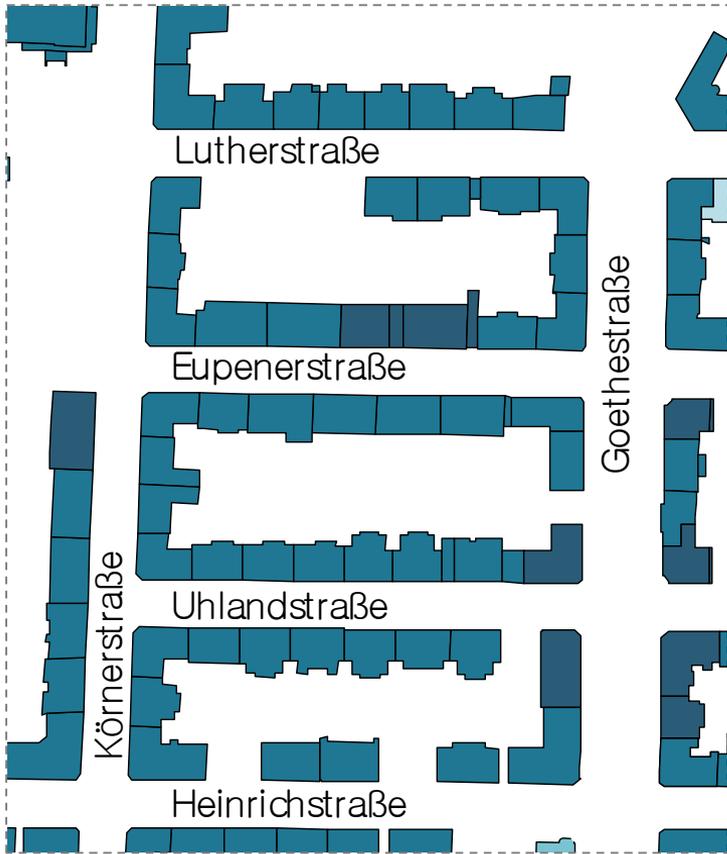
Geschossigkeit

- “ Höhere Homogenität im Bereich der Goethestraße
- “ Starke Varianz im Verlauf der Hafensstraße
- “ Viele eingeschossige Gebäude im Bereich nördlich der Frenssenstraße

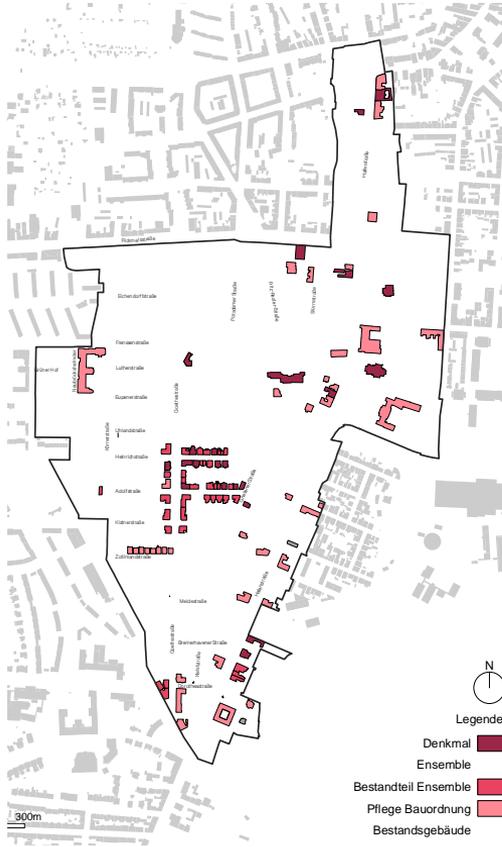


Bestandsanalyse

Kartierung



Bestandsanalyse Kartierung



Denkmalschutz

- “ Einzelne denkmalgeschützte Gebäude werden durch weitere, in die Pflege der Bauordnung aufgenommenen Gebäude, ergänzt
- “ Wichtiges städtebauliches Ensemble im Bereich der Goethestraße / Adolfstraße / Heinrichstraße . besonderer Erhaltungswert



Bestandsanalyse Kartierung



Bestandsanalyse

Kartierung

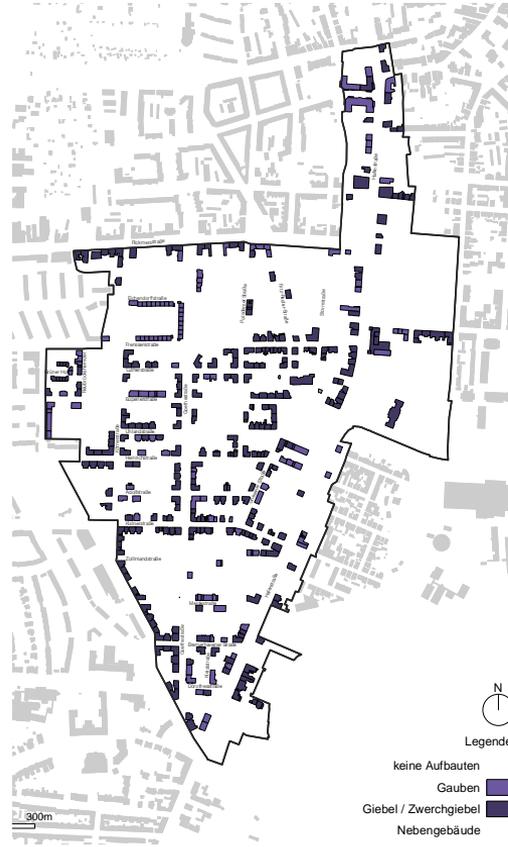


Gebäudealter

- “ Ein Großteil der Gebäude im historischen „Dreieck“ sind bis 1918 entstanden
- “ Der nördliche Bereich des Plangebiets sowie auch der nördliche Abschnitt der Hafenstraße sind deutlich durchmischer geprägt
- “ Neuere Gebäude sind ebenfalls vermehrt im nördlichen Bereich des Plangebiets vorzufinden



Bestandsanalyse Kartierung



Ausrichtung und Dachaufbauten

- “ Der größte Teil des Gebäudebestands ist traufständig zur Straße ausgerichtet
- “ Eine auffällige Ansammlung von giebelständigen Häusern befindet sich in der Zollinlandstraße
- “ Viel der historischen Gebäude verfügen über Zwerchgiebel, die eine prägende Rolle in der Fassadengliederung einnehmen
- “ Gauben gibt es vorrangig bei Gebäuden die von 1945 bis 1970 entstanden sind

Bestandsanalyse

Kartierung

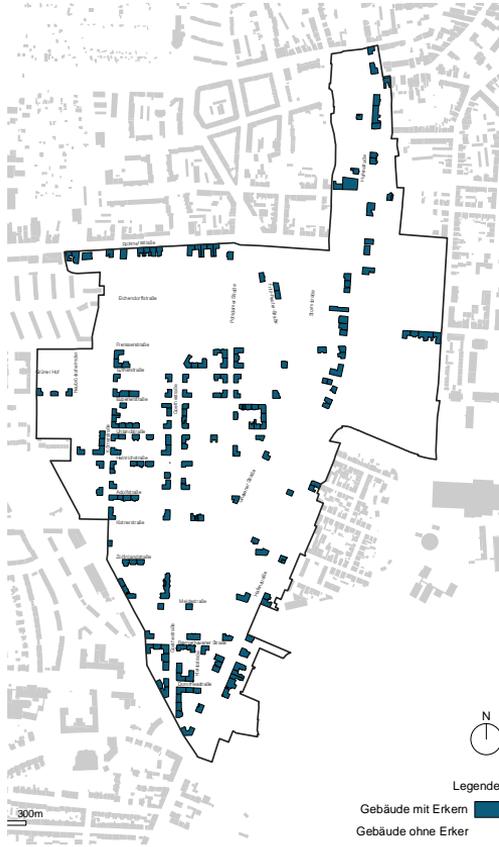
Ausrichtung der Gebäude und Dachaufbauten

- “ Zwerchgiebel und Gauben sorgen für Variation in der Dachlandschaft
- “ trauf- und giebelständige Gebäude teilweise nebeneinander im Straßenverlauf



Bestandsanalyse

Kartierung



Erker

- “ Erker sind ein prägnantes Element der Fassadengliederung und Gestaltung
- “ Sie sind vorrangig an den Eckgebäuden zu finden





Bestandsanalyse . Teil 2

Detaillierte Betrachtung einzelner Abschnitte

Untersuchung bestimmter Charakteristika und Bewertung des Zustands in Form von Steckbriefen

Bestandsanalyse

Steckbriefe

Block 1

Block 1 Biscianihit eict e incium eum repro conectibus magnim fugitas noneste e comolotul repor audisssi adi ut iliquiam inis et alibus paris nullit, ut atuscid quis et, volorum hardiam sequi volenis estis dolupienis a consequia viditates escim vendist, auditam re peri net estrum reidum repro bea sitatis aut exorateremqui sunt ure pratetum alia sum re im que occatissim dus, opta cuptat, to volupta tiusda nonsed quodit omnossequi dolupti ntorepro to qui cus, et omnihit em essitat si dolo est fugita nonsequatur moluptat dias volore ipit, ut minctesed eosam, tempore pernatur, tem et laut opta pro berchilliae lanimus id ut provit, conserum etur, nobis deni alia dent volupti sectium volorumque cone nullabor am que con-seca boremate non ercil ipsandis mhvjhd-fkn nnkandenimus adis is minvent estis qui ipus, sed que placit explit eaquias vit ut ut aute vent enim volorehendit que vitasitis



Lage im Quartier

Schrägluftbild



Goethestr. 53



Eupener Str. 44



Lutherstr. 37



Eupener Str. 36 + 38



Eupener Str. 40



Lutherstr. 25

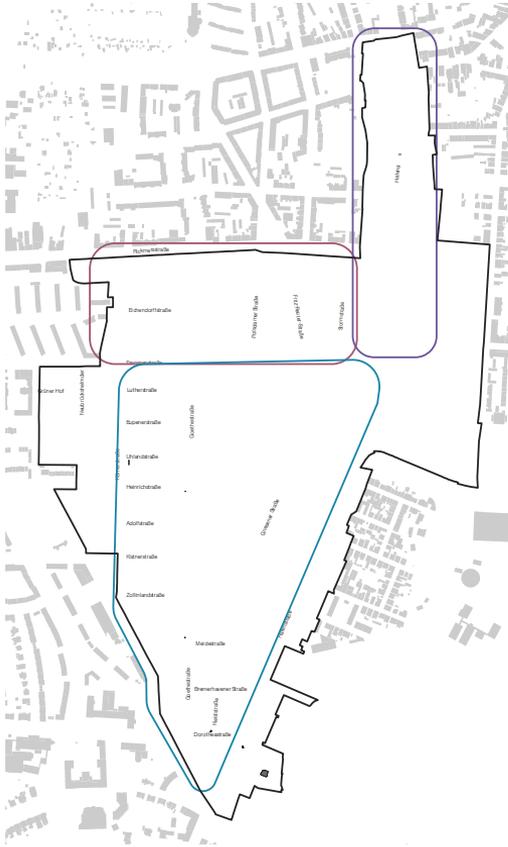
Block 1

städtebaulicher Kontext	Block im historischen Dreieck des Goethequartiers, umgeben von weiteren Blockstrukturen mit Wohnnutzungen sowie der Astrid-Lindgren-Schule im Westen
Lage	der Block wird begrenzt von der Lutherstraße (Norden), der Goethestraße (Osten), der Eupener Straße (Süden) und der Körnerstraße (Westen)
Struktur	Blockrandbebauung, Lücke (Garagenbauten) im Norden an der Lutherstraße, begrünter Innenhof
Alter und Zustand	Großteil vor 1918 erbaut, ein Neubau von ca. 1970, teilweise Fassadensanierungen
Geschossigkeit	4 Vollgeschosse + Dach / nutzbares Dachgeschoss, Ausnahme: Neubau mit 5 Vollgeschossen + Dachgeschoss an der Eupener Straße
Nutzung	Wohnen
Fassade	Zonierung in Sockel, Obergeschosse und Dach; teilweise mit Dekorelementen; Farbigkeit variiert (weiß, Steinfarben, Gelb-, Rosa-, und Blautöne); Fenster i.d.R. in dunklen Farben gehalten, teilweise mit Faschen
Dach & Gauben	Berliner Dach / Mansarddach, anthrazit oder rot eingedeckt, ein Einzelgebäude mit grünem Dach (Kupfer?)
Besonderheiten	Erker an allen Eckgebäuden – jeweils zu beiden Straßenseiten, vereinzelt Erker auch an Gebäuden in der Straßeneinfahrt, Vorgärten entlang der Goethestraße
Authentizität	Gebäudebestand teilweise saniert; Fassadensanierung durch neue Anstriche, Farbigkeit entspricht nur teilweise dem historischen Ursprung, historische Blockstruktur durch Nebengebäude unterbrochen
Planrecht	der Block Nr. 1 befindet sich (nicht) im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV, evtl. Festsetzungen nennen

- “ Blockgenaue Analyse des Bestands
- “ Positiv und negativ Beispiele
- “ Verdeutlichung durch Fotos und Luftbilder
- “ Einordnung in den städtebaulichen Kontext
- “ Bewertung des Zustands
- “ . . .

Bestandsanalyse

Teilbereiche



Definition von Teilbereichen

→ Anwendung unterschiedlicher Instrumente für diese Teilbereiche

- “ Teilbereich 1 . das historische Dreieck
- “ Teilbereich 2 . heterogene Bebauungsstruktur im Norden
- “ Teilbereich 3 . straßenbegleitende Bebauung der Hafenstraße

Exkurs . Instrumente zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt

Erhaltungssatzung gem. § 172	Bebauungspläne	Einfacher Bebauungsplan	Gestaltungshandbuch
<p>Satzung wird für ein Plangebiet erlassen</p> <p>Regelt die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt</p> <p>Rechtliches Instrument für das Plangebiet</p>	<p>Bereits bestehende Pläne behalten ihre Gültigkeit</p>	<p>Gültigkeit für einzelne Teilbereiche</p> <p>Integration örtlicher Bauvorschriften gem. § 86 BremLBO</p>	<p>Integriert in die Erhaltungssatzung</p> <p>enthält illustrierte Erläuterungen zum fachgerechten Umgang mit der Bausubstanz</p> <p>Praktischer u. empfehlender Teil der Erhaltungssatzung</p>

Instrumente

Die Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB



- “ Regelt den Genehmigungsvorbehalt für
 - den Rückbau
 - die Änderung
 - die Nutzungsänderung
 - die Errichtung baulicher Anlagen

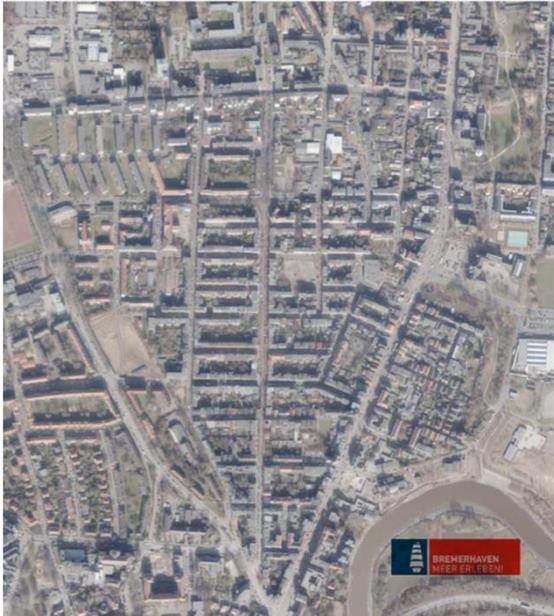
- “ Die städtebauliche Gestalt des Gebiets darf nicht beeinträchtigt werden

Instrumente

Die Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

■ Goethequartier
in Bremerhaven-Lehe

Städtebauliche Erhaltungssatzung
mit Gestaltungshandbuch



Inhaltsverzeichnis

01	Einleitung	4
02	Einordnung und Charakterisierung	5
03	Historische Entwicklung	8
04	Analyse	14
	Aktuelles Planrecht	14
	Nutzungen	16
	Bebauungsstruktur	17
	Gebäudehöhen	18
	Baualter	19
	Baudenkmäler	20
	Erker	21
	Dachformen	22
05	Block-/Gebäudesteckbriefe	XX
06	Planungsinstrumente	XX
07	Gestaltungshandbuch	XX

Die Inhalte der Erhaltungssatzung:

- “ Einordnung, Charakterisierung und die historische Entwicklung des Plangebiets
 - “ Die Bestandsanalyse
 - “ Ein integriertes Gestaltungshandbuch als Anleitung für den fachgerechten Umgang mit der Bausubstanz
 - “ Die Instrumente und ein Ausblick
- Zusammengefasst in einer einheitlichen Broschüre

Instrumente

Der einfache Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB



“ trifft Festsetzungen zu

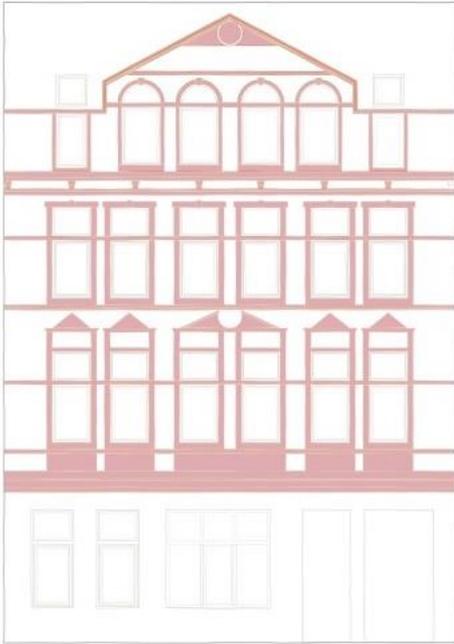
- überbaubare Grundstücksfläche
- Gebäudehöhen
- Nebenanlagen

“ Kann örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BremLBO enthalten

- Anforderungen an die äußere Gestaltung zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern

Instrumente

Das Gestaltungshandbuch



- “ Integrierter Bestandteil der Erhaltungssatzung
- “ Liefert illustrierte Empfehlungen zu
 - Materialien
 - Farbigkeit
 - Fenstern
 - Türen und Eingangssituationen
 - Sonderbauteilen
 - Außenanlagen
 - . . .
- “ Dient Eigentümern und Bewohnern als Hilfestellung für die fachgerechte Sanierung

Ausblick

Verfahrensschritte

