

## **Mitteilung des Senats vom 6. September 2016**

### **1. Änderung des Bebauungsplans 1209 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen**

- **Charlotte-Wolff-Allee**
- **Holthorster Weg**
- **den „Vereinigten Anstalten Friedehorst“**

**(Bearbeitungsstand: 16. März 2016)**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird die 1. Änderung des Bebauungsplans 1209 (Bearbeitungsstand: 16. März 2016) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 11. August 2016 den beigefügten Bericht erstattet, der der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt wird.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft an und **bittet die Stadtbürgerschaft, die 1. Änderung des Bebauungsplans 1209 zu beschließen.**

### **Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

#### **1. Änderung des Bebauungsplans 1209 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen**

- **Charlotte-Wolff-Allee**
- **Holthorster Weg**
- **den „Vereinigten Anstalten Friedehorst“**

**(Bearbeitungsstand: 16. März 2016)**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt die 1. Änderung des Bebauungsplans 1209 (Bearbeitungsstand: 16. März 2016) und die entsprechende Begründung vor.

#### **1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

##### **1.1 Planaufstellungsbeschluss**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 3. Dezember 2015 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 9. Dezember 2015 ortsüblich bekanntgemacht.

##### **1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 3. Dezember 2015 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans 1209 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

### 1.3 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde am 25. Februar 2016 in Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau und Stadtentwicklung des Beirats Burglesum über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

#### 1.3.1 Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit

Es wurden jeweils Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden. Anlässlich der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgelegt.

### 1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20. April 2016 parallel zur öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 1.4.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderungen übereinstimmen oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Ergänzung der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 1.6 dieses Berichts wird verwiesen.

Die Architektenkammer hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der im Jahr 2013 in Kraft getretene Bebauungsplan 1209 soll nach nur ca. drei Jahren ‚Halbwertszeit‘ von einer Gewerbe- und Mischgebietenutzung in großen Teilen in ein allgemeines Wohngebiet WA geändert werden.

Die Änderung des Bebauungsplans einschließlich des gerade erst rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplans (FNP) in seinen Grundzügen nach einer sehr kurzen Bestandsdauer von nur zweieinhalb Jahren wurde im Städtebauausschuss kritisch diskutiert, ohne an dieser Stelle eine Wertung der Festsetzungsinhalte vorzunehmen. Es wird befürchtet, dass durch die sehr rasche und zugleich grundlegende Änderung beider Bauleitpläne die inhaltliche und stadtentwicklungspolitische Glaubwürdigkeit kommunaler Bauleitplanung in der Außenwahrnehmung leidet und die Planungsziele und Festsetzungen beliebig erscheinen.

Des Weiteren wurde der derzeitige Bebauungsplan nach einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Grundstück, unter Einbeziehung der nachbarschaftlichen Belange, der städtebaulichen Bezüge und der arbeitsmarktpolitischen Überlegungen aufgestellt. Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan bildete das – im Rahmen eines in 2008 durchgeführten Wettbewerbs – entwickelte städtebauliche und freiraumplanerische Konzept.

Dass sich Nutzungsnotwendigkeiten über die Zeit verändern, ist nachvollziehbar. Dass bei der Überplanung jedoch jeglicher Bezug zum räumlichen Ursprungskonzept fehlt und dies nicht als bindend für die gegenständliche Bebauungsplanänderung berücksichtigt wurde, ist bedauerlich und bedarf einer weiteren Erläuterung.“

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Nicht das städtebauliche Konzept, resultierend aus dem 2008 durchgeführten Wettbewerb, sondern das Konzept des Investors zur europaweiten Ausschreibung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) in Verbindung mit einer intensiven Abstimmung mit dem Bauamt Bremen-Nord bildete die Grundlage für die Festsetzungen des Ursprungsplans, dem Bebauungsplan 1209. Diese Planungskonzeption des Gesundheitsparks konnte aufgrund fehlender Impulse der Träger der gesundheitlichen Einrichtungen vor Ort sowie ungenügender Nachfrage sonstiger Unternehmen der Gesundheitswirtschaft nicht vollständig mit den ursprünglichen Zielsetzungen umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund und der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen, wurde die Planungskonzeption den aktuellen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung angepasst, ohne jedoch das Konzept des Gesundheitsparks an sich infrage zu stellen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, die Planungen aus den genannten Gründen unverändert zu lassen.

Das Gesundheitsamt Bremen bittet um Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 10.2 um folgende Zusätze:

„In den allgemeinen Wohngebieten ist (. . .) sicherzustellen,

- dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln  $> 45$  dB(A) und  $\leq 50$  dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- dass bei Außenpegeln  $> 50$  dB(A) und  $\leq 60$  dB(A) nachts in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.“

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgenden Stellungnahme ab:

Der Stellungnahme des Gesundheitsamts wird der Sache nach durch den Bebauungsplan bereits entsprochen. Insbesondere durch die textliche Festsetzung Nr. 10.3 ist gewährleistet, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Auch bei nächtlichen Werten von über 50 dB(A) sind Vorhaben nur dann genehmigungsfähig, wenn z. B. durch Grundrissgestaltung der Innenraumlärmpegel höchstens 30 dB(A), auch bei geöffnetem Fenster, nicht überschritten wird. Da dem rechtlichen Anliegen der Stellungnahme durch die Festsetzungen bereits entsprochen wird, soll eine Änderung der Festsetzungen nach der öffentlichen Auslegung nicht vorgenommen werden.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, die Planungen aus den genannten Gründen unverändert zu lassen.

#### 1.4.2 Stellungnahme des zuständigen Beirats

Der Beirat Burglesum hat sich in seiner Sitzung am 3. Mai 2016 mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 1209 befasst. In der Sitzung wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Planungsansatz, perspektivisch die Hauptzufahrt zur Stiftung Friedehorst über die Pastor-Diehl-Straße zu ermöglichen und damit die Rotdornallee zu entlasten, darf durch eine Umwidmung des Gebiets in „allgemeines Wohnen“ nicht beeinträchtigt werden.
2. Eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Holtorster Weg und der Pastor-Diehl-Straße ist sicherzustellen.
3. Das Verkehrskonzept ist im Hinblick auf den ruhenden Verkehr und die Umwidmung von „Gewerbe“ in „Wohnen“ anzupassen.
4. Es ist durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ein über die Stellplatzverordnung hinausgehendes bedarfsdeckendes Parkraumkonzept bis zum 31. Dezember 2016 zu erstellen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgenden Stellungnahme ab:

- Zu 1. Mit der Festsetzung eines Wohngebiets entlang des nördlichen Abschnitts der Pastor-Diehl-Straße entstehen auch bei einer Verlegung der Hauptzufahrt über die Pastor-Diehl-Straße keine Schallimmissionskonflikte, die einer Wohnnutzung entgegenstehen würden.
- Zu 2. Eine Fußwegeverbindung zum Holthorster Weg liegt zwar auf privatem Grund, wird aber über die Eintragung einer Dienstbarkeit öffentlich zugänglich. Eine entsprechende Verpflichtung hierzu gibt es im städtebaulichen Vertrag. Die Fläche für den Fußweg ist in der Bebauungsplanänderung zeichnerisch festgesetzt.
- Zu 3. Entsprechend der Regelungen des Stellplatzortsgesetzes ist der und 4. Stellplatznachweis für die neuen Wohnungen auf den Privatgrundstücken zu führen. Die der Bebauungsplanänderung zugrundeliegende städtebauliche Konzeption zeigt auf, dass sowohl bei den Reihenhäusern als auch im Geschosswohnungsbau ausreichend Stellplatzflächen angeordnet werden können. Von daher bedarf es keiner Anpassung des Verkehrskonzepts und auch keiner Erstellung eines über das Stellplatzortsgesetz hinausgehenden Parkraumkonzepts.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, die Planungen aus den genannten Gründen unverändert zu lassen.

#### 1.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 14. April 2016 beschlossen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans 1209 mit Begründung öffentlich auszuliegen ist. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 25. April 2016 bis 25. Mai 2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen.

##### 1.5.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Eine an das Plangebiet angrenzende Stiftung einer diakonischen Einrichtung gibt mit folgender Stellungnahme (wörtliche Wiedergabe) zu bedenken, dass der Bebauungsplan unmittelbare Auswirkungen auf die Zu- und Abfahrt seiner Einrichtung hätte:

„Die diakonische Stiftung wurde in der Vergangenheit aufgefordert, den zu- und ablaufenden Verkehr auf der Rotdomallee zu entlasten. Hierzu wurde zu einem früheren Zeitpunkt eine Anbindung des Geländes der diakonischen Stiftung über die Pastor-Diehl-Straße anvisiert.

Aus heutiger Sicht ist diese Anbindung aus den folgenden Gründen nicht zielführend:

- Die Anbindung würde in Friedehorst auf eine zentrale Kreuzung auflaufen, was bedeutet, dass im Gelände von Friedehorst auf allen Wegen ein erheblicher Gegenverkehr gegeben wäre. Ein Teil der Straßen in Friedehorst ist hierzu nicht entsprechend ausgebaut.
- Der Anschluss von der Pastor-Diehl-Straße auf das Gelände bis zur oben angegebenen Kreuzung ist nicht so ausbaubar, dass eine Straße mit Gegenverkehr gebaut werden kann. Es gibt hier einen Engpass zwischen dem Küchengebäude und dem Verwaltungsgebäude, der nur durch Abriss eines Gebäudes gelöst werden könnte. Beide

Gebäude werden jedoch genutzt und auch in Zukunft gebraucht. Darüber hinaus stehen in der Straßenflucht noch der Recyclinghof und elektrische Netzanlagen.

Zielführender wäre folgende Anbindung:

- Ähnlich wie bei unserem Mitarbeiterparkplatz in der Louis-Segelken-Straße schlagen wir eine Trennung der Zu- und Abwegung vor. Die Zuwegung auf das Gelände von Friedehorst erfolgt über die Rotdornallee und der Abfluss aus dem Gelände von Friedehorst über die Pastor-Diehl-Straße. Im Unterschied zur bisherigen projektierten Anbindung sollte diese aber über eine Verlängerung des westlichen Schenkels der Pastor-Diehl-Straße und westlich des Hauses 72 auf das Gelände erfolgen.
- Mit diesem Vorschlag würde das Gelände von Friedehorst über zwei Eckpunkte und nicht über einen Zentralpunkt erschlossen. Durch eine Einbahnstraßenregelung auf dem Gelände von Friedehorst würde der zufließende Verkehr bzw. der abfließende Verkehr über je einen Eckpunkt gesteuert. Als Beispiel sei der Zufluss über die Rotdornallee und der Abfluss über die Pastor-Diehl-Straße genannt.
- Die Zu- und Abwegung über zwei getrennte Eckpunkte würde in diesem Beispiel die Rotdornallee vom abfließenden Verkehr und die Pastor-Diehl-Straße vom zufließenden Verkehr entlasten. Durch die Verwendung des westlichen Schenkels der Pastor-Diehl-Straße würde eine direkte Anbindung an die Lesumer Heerstraße erfolgen, eine Belastung der Charlotte-Wolff-Allee durch zu- bzw. abfließenden Verkehr würde entfallen.
- Durch die getrennte Zu- und Abwegung ist aus Sicht von Friedehorst ein Ausbau des westlichen Schenkels der Pastor-Diehl-Straße nicht erforderlich.

Die Realisierung einer Zuwegung von dem westlichen Schenkel der Pastor-Diehl-Straße auf das Gelände von Friedehorst setzt neben einer Einigung mit dem Investor des Lesumparks auch eine Änderung des Bebauungsplans im Bereich WA 1 voraus. Die Stiftung hat auch gegenüber dem Investor avisiert, das erforderliche Areal anzukaufen.“

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans 1209 ist mit der nördlich angrenzenden Stiftung ein Erschließungskonzept abgestimmt worden. Dies sah vor, dass perspektivisch über eine Stichstraße, die vom östlichen Abschnitt der Pastor-Diehl-Straße gen Norden führt, die Hauptzufahrt zum Stiftungsgelände erfolgen kann. Diese Planung war eine der Grundlagen zur Erstellung des Verkehrsgutachtens im Ursprungsplan, welches der Ausbauplanung der Pastor-Diehl-Straße zugrunde lag. In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Zufahrt zum Stiftungsgelände nach wie vor von Bebauung freigehalten, sodass auch mit Planänderung diese Hauptzufahrt errichtet werden kann. Da sich dieser Bereich im Eigentum der Stiftung befindet, kann die Stiftung selbst über die Zufahrt entscheiden. Wenn hierdurch bauliche Änderungen auf dem Grundstück der Stiftung erforderlich werden, obliegt dies der Stiftung selbst. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 1209 steht dem nicht entgegen.

Dem Vorschlag, die Zufahrt mit der Bebauungsplanänderung jetzt über den westlichen Abschnitt der Pastor-Diehl-Straße zu führen, kann nicht gefolgt werden. Zum einen sind hier entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung Wohnhäuser geplant und zum anderen befindet sich dieser Bereich, der für die zweite Zufahrt benötigt würde, in Privateigentum.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, die Planungen aus den genannten Gründen unverändert zu lassen.

## 1.6 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist die Begründung überarbeitet und ergänzt worden. Im Plan wurde lediglich die Plangrundlage redaktionell aktualisiert.

### 1.6.1 Ergänzungen in der Begründung

In der Begründung wurde im Kapitel D 2 „Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm“ sprachliche Präzisierungen zur Prognose der zu erwartenden Schallimmissionen vorgenommen.

Im Kapitel E „Finanzielle Auswirkungen“ wurde klargestellt, dass die Erhöhung des Anteils an Wohnnutzungen im Plangebiet keine Förderfähigkeit in Bezug auf EFRE-Fördermittel (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) für die bereits erstellte Erschließung der Gewerbeflächen zur Folge hat.

Die Anpassungen sind mit den betroffenen Stellen und dem Investor abgestimmt worden. Eine erneute Auslegung im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wird durch die dargestellten Anpassungen nicht erforderlich.

## 2. Information des Beirats

Das Ortsamt Burglesum hat eine Ausfertigung der Deputationsvorlage erhalten.

## 3. Beschluss

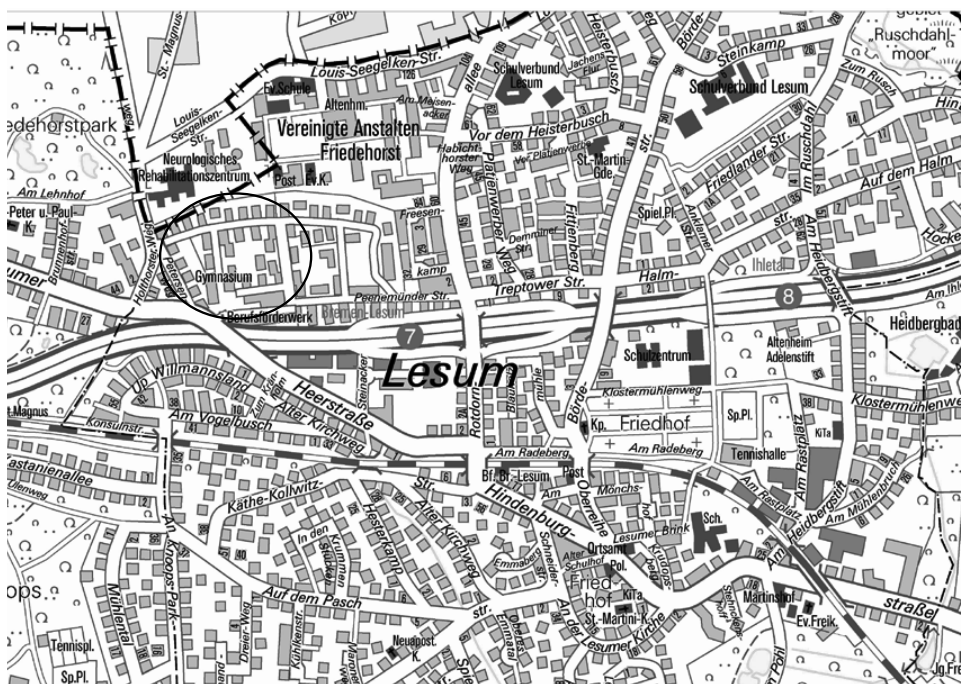
Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, die 1. Änderung des Bebauungsplans 1209 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Charlotte-Wolff-Allee, Holthorster Weg und den „Vereinigten Anstalten Friedehorst“ (Bearbeitungsstand: 16. März 2016) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse  
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann  
(Sprecher)

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans 1209 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- **Charlotte-Wolff-Allee**
- **Holthorster Weg**
- **den „Vereinigten Anstalten Friedehorst“**



## Inhalt

<b>A Plangebiet</b> .....	7
A 1 Lage, Entwicklung und Zustand .....	7
A 2 Geltendes Planungsrecht .....	8
<b>B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit</b> .....	8
<b>C Planinhalt</b> .....	9
C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
C 2 Bauweise, Baugrenzen .....	11
C 3 Verkehrsflächen .....	12
C 4 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 87 Bremische Landesbauordnung) ...	12
C 5 Bäume .....	12
C 6 Maßnahmen zum Schallschutz .....	13
C 7 Ver- und Entsorgung .....	14
C 8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	14
<b>D Umweltbelange</b> .....	14
D 1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) .....	14
D 2 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm .....	16
D 3 Auswirkungen durch Altlasten .....	17
D 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	17
<b>E Finanzielle Auswirkungen</b> .....	17
<b>F Genderprüfung, energetische Aspekte, öffentliche Sicherheit     und Ordnung, Barrierefreiheit</b> .....	17

### A Plangebiet

#### A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans 1209 liegt im Norden Burglesums und umfasst einen Teilbereich der ehemaligen Wilhelm-Kaisen-Kaserne zwischen der Charlotte-Wolff-Allee, dem Holthorster Weg und den nördlich angrenzenden „Vereinigten Anstalten Friedehorst“. Es ist rd. 3,2 ha groß.

Das Gesamtareal des ehemaligen Kasernengeländes – heute Lesumpark genannt – wurde in der Nachkriegszeit als Zwischenunterkunft für Auswanderungswillige errichtet („Überseeheim“). Die militärische Folgenutzung als Kaserne, die von öffentlichen Einrichtungen wie Katastrophen-, Zivil- und Selbstschutz sowie Technischem Hilfswerk und Rotem Kreuz ergänzt wurde, prägte das Gebiet nachhaltig. In den Neunzigerjahren wurden in einigen Unterkunftsgebäuden vorübergehend Aussiedler und Asylbewerber untergebracht. Seit 2002 ist die militärische Nutzung endgültig beendet. Infolgedessen wurde für das Areal ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das eine Nachnutzung zu einem Gewerbestandort mit gesundheitswirtschaftlichem Schwerpunkt mit überregionaler Ausstrahlung vorsah. Ziel der Planung war es, das Angebot der Vereinigten Anstalten Friedehorst um Produktions- und Dienstleistungseinheiten der Gesundheitswirtschaft zu ergänzen. Als vorbereitende Maßnahmen wurden die Kasernengebäude im Plangebiet zurückgebaut. Da die Entwicklung des neuen Gewerbestandorts der Gesundheitswirtschaft innerhalb des Plangebiets bislang noch nicht umgesetzt werden konnte, ist dieses nunmehr durch brach liegende Flächen geprägt.

Andere Teilbereiche des Lesumparks im Nordosten und im Südwesten gehören inzwischen zu den Vereinigten Anstalten Friedehorst. Im Anschluss an das nördliche Hauptgelände der Vereinigten Anstalten Friedehorst sind in sanierten Bestandsgebäuden sowie in Neubauten Pflegeeinrichtungen und betreute Wohngruppen untergebracht.

Im südlichen Bereich der ehemaligen Kaserne, mit Anschluss an die Lesumer Heerstraße, befindet sich das „Nebelthau-Gymnasium“ in sanierten Bestandsgebäuden und einem 2010 errichteten Schulneubau. Die leerstehenden Gebäude südlich der ehemaligen Peenemünder Straße (heute Charlotte-Wolff-Allee) wurden bereits im Jahr 2010 zurückgebaut.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Bremen, Holthorster Weg“. Damit ist eine Anbindung an das Bremer Stadtverkehrsnetz gegeben.

## A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan Bremen als Gewerbefläche dargestellt. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend den Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplans 1209 anzupassen.

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan 1209, der im Jahr 2013 Inkraft getreten ist und der für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet festsetzt.

## B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Die dem Bebauungsplan 1209 zugrundeliegende Konzeption der Entwicklung eines Gewerbebestandsorts mit Betrieben und Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft und den Vereinigten Anstalten Friedehorst als Impulsgeber für die Entwicklung dieses besonderen Gewerbeclusters, konnte aufgrund mangelnder Nachfrage und fehlender Investitionskraft der Vereinigten Anstalten Friedehorst innerhalb des Planbereichs bisher nicht umgesetzt werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen gesamtstädtischen Herausforderungen und wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen zugunsten einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnraumversorgung in der wachsenden Stadt Bremen, wurde die bisherige vorwiegend gewerbliche Ausrichtung des Plangebiets neu bewertet. Aufgrund seiner integrierten Lage im Stadtgebiet, der optimalen Anbindung an das ÖPNV-Netz (öffentlicher Personennahverkehr), der bereits vorhandenen sozialen Infrastruktur sowie der guten Versorgungssituation, bietet das Plangebiet sehr gute Voraussetzungen für einen weiteren Wohnungsbau auf den ehemaligen militärischen Liegenschaften der einstigen Wilhelm-Kaisen-Kaserne. Der gewerbliche Anteil soll dementsprechend zugunsten von Wohnbauflächen reduziert werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Neuausrichtung des Lesumparkkonzepts im Bereich des neuen Erschließungsringes (Pastor-Diehl-Straße) sowie am Holthorster Weg unter Berücksichtigung folgender Zielsetzungen erfolgen:

- Schaffung neuer Wohnbauflächen nach Maßgabe der aktuellen wohnungsbaupolitischen Erfordernisse der Stadt Bremen,
- Berücksichtigung der 25-%-Quote für Sozialwohnungen in einem noch festzulegenden Größenmix,
- Erhaltung von Gewerbeflächen entlang der Charlotte-Wolff-Allee,
- Berücksichtigung einer perspektivischen Verlegung der Hauptzufahrt der Vereinigten Anstalten Friedehorst innerhalb des Plangebiets durch Freihalten von Bebauung.

Die Änderung des Bebauungsplans 1209 dient der Behebung städtebaulicher Missstände durch brach liegende, ehemals militärisch genutzte Flächen in einer städtebaulich integrierten Lage in Burglesum. Die Änderung des Planungsrechts ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

### Planverfahren

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße mit einer überbaubaren Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20 000 m<sup>2</sup>



und der Überplanung einer ehemals baulich genutzten Fläche kann die Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen („Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Die Voraussetzungen hierfür liegen vor: Das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt; die geplante Bebauung dient der Entwicklung von brach gefallenen Flächen und damit der Innenentwicklung. Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Interesse einer beschleunigten Verwirklichung soll deshalb die Planänderung nach § 13a BauGB erfolgen.

## **C Planinhalt**

### **C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entlang der Charlotte-Wolff-Allee wird ein rd. 5 000 m<sup>2</sup> großer Bereich als Gewerbegebiet (GE) bestimmt. Die Festsetzung dieser Gewerbefläche nimmt Bezug zum Ursprungsbebauungsplan 1209, in dem diese Fläche ebenfalls als Gewerbegebiet festgelegt wurde. Mit der GE-Festsetzung soll die Charlotte-Wolff-Allee weiterhin als gewerbliches Rückgrat des insgesamt knapp 13 ha großen Lesumparks dienen. Der Gewerbebestandort, einschließlich der südlich der BAB A 270 (Bundesautobahn) liegenden Gewerbeflächen, wird damit in sich gegliedert.

Aufgrund der nördlich des Gewerbegebiets geplanten Wohnbebauung sowie der bestehenden Einrichtungen der Stiftung Friedehorst, die überwiegend der Nutzung von betreuten Wohngruppen dienen, ist diese Gliederung des Gewerbegebiets hinsichtlich der Immissionswirkung notwendig. So sind in dem Gebiet nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. In Abgrenzung zu einem zunächst festgesetzten Mischgebiet soll an diesem Standort entlang der Charlotte-Wolff-Allee eine Wohnnutzung nicht zugelassen werden, um das gewerbliche Rückgrat des Lesumparks nicht zu unterlaufen.

In dem Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. Der Ausschluss erfolgt ebenfalls aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnnutzung. Vergnügungsstätten werden auch in den Abendstunden angefahren und würden aufgrund der verkehrsbedingten Schallimmissionen eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung darstellen. Vergnügungsstätten können darüber hinaus zu Trading-down-Effekten führen, die sich nachteilig auf die angestrebte Entwicklung des Gewerbebestandorts entlang der Charlotte-Wolff-Allee auswirken können. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zulässig, da in Burglesum andere Standorte für Vergnügungsstätten bestehen.

In dem Gewerbegebiet sind Lagerplätze sowie Tankstellen nur als betriebszugehörige, baulich untergeordnete Anlagen im Zusammenhang mit einem Betriebsgebäude zulässig. Mit dieser Regelung, die aus dem Ursprungsbebauungsplan 1209 übernommen wurde, soll sichergestellt werden, dass im Lesumpark keine eigenständigen Lagernutzungen und Tankstellenbetriebe entstehen. Eigenständige Lagerplätze entlang der Charlotte-Wolff-Allee, die die zentrale Erschließungsachse und in Verlängerung der Peenemünder Straße das Rückgrat des Lesumparks darstellt, würden sich nachteilig auf das Ortsbild des Lesumparks auswirken. Eigenständige Tankstellen sind aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnnutzung unzulässig, denn Tankstellen werden auch in den Abendstunden angefahren und würden aufgrund der verkehrsbedingten Schallimmissionen eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung darstellen. Daher sollen Tankstellen in dem Gewerbegebiet nur als betriebszugehörige, baulich untergeordnete Anlagen zugelassen werden.

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Die Festsetzung wurde aufgrund der Konzeption zum Lesumpark mit dem Motto „Gesundheit, Leben, Bildung“ und der Nähe zu den Einrichtungen der Vereinigten Anstalten Friede-

horst getroffen. Diese Einrichtungen umfassen kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen, sodass diese, wie auch in den allgemeinen Wohngebieten, im Gewerbegebiet allgemein zulässig sein sollen.

Innerhalb des Gewerbegebiets können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Mit der Ausnahmeregelung wird jüngeren Anforderungen der Rechtsprechung Genüge getan, sie eröffnet eine flexible Handhabung. Mit dieser Festsetzung sollen Einzelhandelsagglomerationen mit schädlichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf das Stadtteilzentrum Lesum, vermieden werden.

Aufgrund des Planungsziels der Schaffung von Wohnraum in Burglesum wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das entsprechend der räumlichen Lage in drei Teilbereiche (WA 1 bis WA 3) gegliedert wird. Der Planbereich eignet sich insbesondere als Wohnstandort aufgrund der kurzen Wege zu den Nahversorgungseinrichtungen, zum Bahnhof Lesum und der neu eingerichteten Bushaltestelle in der Charlotte-Wolff-Allee sowie auch zu den oben genannten Einrichtungen der Vereinigten Anstalten Friedehorst.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig. Für Gewerbebetriebe bestehen ausreichend Flächen entlang der Haupterschließungsachse der Charlotte-Wolff-Allee. Daher sollen sich die Gewerbebetriebe hier und nicht in den Wohngebieten ansiedeln. Die Bebauungsplanänderung sieht jedoch eine Ausnahmeregelung für die Erdgeschosszonen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 vor. Hier können ausnahmsweise in den Erdgeschossen der Gebäude sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, sofern die Erschließung der Gebäude über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt. Diese Ausnahme soll ermöglichen, dass sich ein Gewerbebetrieb, der z. B. zur Versorgung des Wohngebiets beitragen kann, in dem Wohngebiet ansiedeln kann. Die Regelung, dass die Gebäudeerschließung über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche erfolgen muss, dient der Vermeidung von Ruhestörungen in den rückwärtigen Wohnbereichen, die in der Regel als Gärten genutzt werden. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aus den gleichen Beweggründen wie der Ausschluss von eigenständigen Tankstellen in dem Gewerbegebiet.

Die GE-Flächen können bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Obergrenze für Gewerbegebiete bebaut werden, da eine städtebauliche Verdichtung und die gewerbliche Ausnutzung der Flächen durchaus gewollt sind. Um ebenfalls eine angemessene Verdichtung in den Wohngebieten zu ermöglichen, wird für diese eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 liegt im Rahmen der GRZ-Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Da das Plangebiet aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung als Kaserne größtenteils versiegelt ist, erfolgt keine weitere Inanspruchnahme des Schutzgutes Bodens.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird über die Festsetzung von Vollgeschossen als Höchstzahl geregelt. So ist in dem zentralen Bereich des Plangebiets (WA 2, WA 3 und GE) eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und im Randbereich zum Holthorster Weg (WA 1) eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen nimmt dabei Bezug zur umgebenden Wohnbebauung. Mit der dreigeschossigen Bebauung soll, im Gegensatz zum westlichen Randbereich des neuen Wohngebiets, eine höhere Verdichtung in zentraler Lage des Lesumparks erreicht werden. Um eine weitere bauliche Ausnutzung, u. a. für den sozialen Wohnungsbau, ermöglichen zu können, sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption für die Bebauung innerhalb und östlich der Ringerschließung (Pastor-Diehl-Straße) in zwei Teilbereichen auch Gebäude mit maximal vier Vollgeschossen zulässig. Die beiden Teilbereiche sind im Bebauungsplan durch die Bezeichnungen WA2\* und WA3\* gekennzeichnet. In diesen Bereichen ist eine viergeschossige Bebauung zulässig, sofern sich diese auf zwei Drittel der Grundflächen der Hauptgebäude beschränkt. Diese Regelung dient u. a. dazu, Kfz-Stellplätze in den Erd-

geschossezonen der Gebäude unterbringen zu können. Die Grundflächen aneinander gebauter Hauptgebäude dürfen dabei zu einer Grundfläche addiert werden. Die Begrenzung einer Bebauung mit vier Vollgeschossen auf zwei Drittel der Gebäudegrundflächen soll eine zu massive Riegelbebauung entlang der Pastor-Diehl-Straße verhindern.

Zur Begrenzung die Gebäudevolumina in dem Gewerbegebiet wird eine Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß festgesetzt. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Baumasse je m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche in dem Baugebiet zulässig sind. Die BMZ beträgt 10,0 und liegt damit, genauso wie die GRZ und – bei einer maximal zulässigen dreigeschossigen Bebauung – rechnerisch mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) im Gewerbegebiet.

Für das allgemeine Wohngebiet werden ebenfalls die Obergrenzen des § 17 BauNVO für die GRZ und die rechnerisch mögliche GFZ eingehalten. Lediglich für die Baugebiete WA 2\* und WA 3\*, in denen eine viergeschossige Bebauung zulässig ist, kann die Obergrenze der GFZ von 1,2 bis zu einer GFZ von 1,6 überschritten werden. Diese Überschreitung ist jedoch städtebaulich vertretbar, da sie zum einen nur für einen Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets gilt, und zum anderen durch den mit Baumpflanzungen anzulegenden inneren Bereich des Wohngebiets WA 2 ein großer Freiraum im direkten Wohnumfeld entsteht. Darüber hinaus existiert in fußläufiger Nähe mit dem Friedehorstpark eine Parkanlage, die als Naherholungsraum genutzt werden kann. Insofern können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch bei einer viergeschossigen Bebauung mit maximaler Ausnutzung der GRZ 0,4 sichergestellt werden.

## C 2 Bauweise, Baugrenzen

Aufgrund des Planungsziels einer angemessenen baulichen Verdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 eine Bebauung mit freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern ausgeschlossen. Festgesetzt wird hier eine offene Bauweise in der nur Hausgruppen zulässig sind. Diese Festsetzung ermöglicht eine Reihenhausbebauung, wie sie im städtebaulichen Konzept für das WA 1 vorgesehen ist.

Für die Wohngebiete WA 2 und WA 3 sowie für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese sieht vor, innerhalb der prinzipiell offenen Bauweise auch Baukörper mit mehr als 50 m Länge und Grenzbebauungen zuzulassen. Damit können in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 Geschossbauten entstehen, die entsprechend der städtebaulichen Konzeption eine flexible Anordnung und auch nur einseitige Grenzbebauung ermöglicht. Für das Gewerbegebiet erlaubt die abweichende Bauweise eine flexiblere Grundstücksausnutzung, wie sie für Gewerbebetriebe oftmals erforderlich ist.

Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 der geplanten Baufelder der Reihenhausbebauung gemäß der der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption. Für die Bebauung innerhalb der Ringerschließung wird ein Baufeld festgesetzt, das auf eine straßenbegleitende Blockrandbebauung sowie eine Freihaltung des Blockinnenbereichs abzielt. Der Blockinnenbereich soll als Freifläche mit zwölf anzupflanzenden Bäumen als Außenwohnbereich dienen, in dem auch eine geschützte Spielfläche für kleinere Kinder angelegt werden kann. Spielmöglichkeiten für größere Kinder sollen nach Möglichkeit in der Nachbarschaft zum Plangebiet auf größeren Freiflächen, wie z. B. dem Friedehorstpark, geschaffen werden. Die südlichen Baugrenzen der Baugebiete WA 1 und WA 3 sind so gefasst worden, dass sie einen sinnvollen Anschluss an die südlichen Baufelder des Ursprungsbebauungsplans 1209 bilden.

Für das Gewerbegebiet wird, entsprechend der städtebaulichen Konzeption des Ursprungsbebauungsplans 1209, ein großes Baufeld festgesetzt, das eine maximale Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude ermöglicht.

Entlang der Hauptentwicklungsachse der Charlotte-Wolff-Allee sowie an der Ringstraße sind zur Einfassung des öffentlichen Straßenraums in den Kreuzungs- und Eckbereichen der Baufelder Baulinien festgesetzt, die zur Auflockerung von Fassadengestaltungen bis zu 2 m (auf bis zu 30 % der

Gebäudekantenlänge) unterschritten werden können. Mit den Baulinien soll der zentrale Bereich des Plangebiets eine räumliche Fassung bekommen.

### C 3 Verkehrsflächen

Auf Grundlage einer Verkehrskonzeption, die im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans 1209 erstellt wurde, wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans 1209 die Ringerschließung im Planbereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese verfügt über eine Breite von 10,0 m bis 10,5 m und ist damit ausreichend dimensioniert für den Begleitungsverkehr, Gehwege und Besucherstellplätze im öffentlichen Raum.

Mit der vorgenannten Straßenbreite der Ringerschließung kann diese auch den Verkehr für den Planfall aufnehmen, sodass die Haupteinschließung zu den Vereinigten Anstalten Friedehorst nicht mehr über die Rotdornallee, sondern über die Charlotte-Wolff-Allee erfolgen kann. Diese, in der Verkehrskonzeption geprüfte alternative Zufahrt, würde zu einer verkehrlichen Entlastung der Rotdornallee führen, die durch Wohngebiete führt. Die Hauptzufahrt zu den Vereinigten Anstalten Friedehorst würde dann in nördlicher Verlängerung der östlichen Strecke der Ringerschließung erfolgen. Vor diesem Hintergrund wird der potenzielle Zufahrtsbereich auch von einer Bebauung freigehalten, auch wenn sich die neue Zufahrt nicht kurzfristig realisieren lässt.

Über die Festsetzung der Fläche eines Gehrechts für die Stadtgemeinde Bremen soll eine fußläufige Verbindung zwischen der Pastor-Diehl-Straße und dem Holthorster Weg planerisch gesichert werden. Es erfolgt eine grundbuchrechtliche Sicherung, die weitere Ausgestaltung wird in einem städtebaulichen Vertrag vorgenommen. Die Zufahrt zur Stellplatzfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 wird über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger festgelegt.

### C 4 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 87 Bremische Landesbauordnung)

Für die Außenräume des gesamten Plangebiets ist eine klar sichtbare Strukturierung zwischen privaten und öffentlichen Räumen vorgesehen. Die einzelnen Grundstücke sind, soweit wie möglich, mit standortheimischen Laubhecken oder Sträuchern einzufrieden, die mit der Errichtung von Stabmatten- oder Maschendrahtzäunen ergänzt werden können. Die Zäune sollen von den Hecken bzw. Sträuchern durchwachsen werden und somit vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar bleiben. Um die Erlebbarkeit des neuen Quartiers als Stadtraum nicht zu stark zu beeinträchtigen, wird eine Beschränkung der Einfriedung auf 1,50 m Höhe zum öffentlichen Raum festgesetzt.

Zwingend notwendig ist die Einfriedung von Stellplatzanlagen zum öffentlichen Raum, um dem neuen Raumgefüge des Quartiers, vor allem dem Straßenraum, bei fehlenden Raumkanten Halt zu geben und die städtebauliche Struktur zu stärken.

Weiterhin sind in den Gewerbegebieten nur Flachdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 5 ° zulässig. In Verbindung mit der Festsetzung, dass Staffelgeschosse nur als Vollgeschosse vorgesehen werden dürfen, wird mit dieser Festsetzung die Höhenentwicklung der maximalen dreigeschossigen Gewerbebauten sowie deren äußere Erscheinungsform klar definiert. Die Erweiterung der Festsetzung hinsichtlich einer für Solarenergieanlagen tragfähigen Dachkonstruktion soll die Möglichkeit einer entsprechenden Nutzung sicherstellen.

### C 5 Bäume

Der Lesumpark beherbergt insgesamt einen großen Bestand an Altbäumen unterschiedlicher Arten, die aufgrund ihrer Altersstruktur auch in Größe und Ausprägung stark differieren. Jeder Baumstandort wurde im Vorfeld der Ursprungsplanung zum Bebauungsplan 1209 vermessen und im Rahmen eines Baumkatasters (eine Liste der vorhandenen Bäume) mit der jeweiligen Angabe der Bauart, des Stammumfangs und des -durchmessers,

des Kronendurchmessers, der Höhe sowie eventueller Besonderheiten dokumentiert.

Drei Bäume, die gemäß den Bestimmungen zur Baumschutzverordnung geschützt sind, können aufgrund der Planänderung nicht erhalten werden. Diese befinden sich in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1. Für diese Bäume, die bei Realisierung der Wohnbebauung zu dicht an den Häusern stehen würden, werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. So sind in dem WA 1 sieben neue Laubbäume standortgerechter heimischer Arten (Stammumfang mindestens 16/18 cm) zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus ist im WA 1 eine Heckenanpflanzung parallel zur privaten Erschließungsfläche der Stellplatzanlage vorzunehmen. Die sieben Bäume sind als Ersatzpflanzungen für die geschützten Bäume, die nicht erhalten werden können, anzurechnen. Weitere sechs Baumanpflanzungen erfolgen entlang der fußläufigen Verbindung zum Holthorster Weg sowie zwischen dem Gewerbegebiet und dem allgemeinen Wohngebiet WA 2. Die Neupflanzungen sollen zur Erhaltung des durchgrünten Charakters des Lesumparks beitragen.

#### C 6 Maßnahmen zum Schallschutz

Für die Bewertung der Lärmsituation im Plangebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans 1209 eine Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro TED GmbH, Bremerhaven, erstellt. Im Rahmen von schalltechnischen Berechnungen wurden die Geräuschimmissionen durch die zu erwartenden Kfz-Verkehre im Plangebiet und in der Umgebung ermittelt und beurteilt. Grundlage der Untersuchung ist die zuvor vom Ingenieurbüro IVV, Aachen, erstellte Verkehrsprognose über das voraussichtliche Verkehrsaufkommen für 2025.

Bei der Betrachtung der Gesamtverkehre im Rahmen der Ursprungsplanung zum Bebauungsplan 1209 wurde deutlich, dass der Großteil der Schallimmissionen durch die Kfz-Verkehre im Bereich der A 270 bedingt ist und nur ein geringer Teil durch die geplanten Entwicklungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1209 erzeugt wird. Die unterschiedlichen schalltechnischen Auswirkungen zwischen der Prognoseberechnung 2025 und dem Planfall (Umzug der Hauptzufahrt der Stiftung Friedehorst an die Peenemünder Straße) sind aufgrund ihrer geringen Differenz dabei vernachlässigbar. In der Lärmprognose werden bei freier Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung des Gebäudebestands und der geplanten Gebäude) die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete des Bebauungsplans 1209 weit überschritten.

Ergänzend dazu wurde in der Zeit vom 21. Juni bis 19. Juli 2013 eine Langzeitmessung durchgeführt, um die Ergebnisse mit den berechneten Werten zu vergleichen. Im Ergebnis zeigt sich, dass zwischen dem berechneten Prognosewert innerhalb der Nachtzeit und dem gemessenen Wert eine deutliche Diskrepanz (Unterschied beträgt 6,1 dB[A]) besteht. Das bedeutet, dass die Prognose von einer vierfachen Belastung gegenüber der durch Messung ermittelten gegenwärtigen Situation ausgeht. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde daher auf Festsetzungen von aktiven Schallschutzmaßnahmen in der Planung verzichtet. Die Überschreitungen der Orientierungswerte sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen abgemildert werden.

Für die Festsetzungen der passiven Schallschutzmaßnahmen sind zunächst die Lärmpegelbereiche (II bis IV) der schalltechnischen Untersuchung in der Planzeichnung in etwas vereinfachter Ausformung gekennzeichnet worden.

In entsprechenden textlichen Festsetzungen sind darauf bezogen die Anforderungen für Außenbauteile sowie die erforderliche Schutzklasse für Fenster für die geplanten Wohn- bzw. Bürogebäude festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik an Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)“ die Anforderungen für die Schallschutzklasse 2 bei Fenstern im Falle eines Neubaus in der Regel dadurch

bereits erfüllt werden. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist weiterhin durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder Schalldämmlüftungen) sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A), in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei gekipptem Fenster und tags bei geschlossenem Fenster von 30 dB(A) sowie für hausnahe Freibereiche von 55 dB(A) nicht überschritten wird, um eine gesunde Wohnnutzung zu ermöglichen. Die tatsächlich erforderlichen baulichen Maßnahmen sind im Genehmigungsverfahren im Einzelfall zu ermitteln, da in den Teilbereichen des Plangebiets sowie auch an einzelnen Gebäudedefassaden unterschiedlich hohe Schallimmissionspegel bestehen können.

In Bezug auf die räumliche Nähe von Wohngebäuden und Gewerbebauten wird darauf hingewiesen, dass das direkte Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung im Konzept des „Lesumparks“ ausdrücklich gewollt ist, um die Synergien, resultierend aus den kurzen Wegeverbindungen, nutzen zu können. Die Nutzungsmöglichkeit von Gewerbebetrieben, die unmittelbar an allgemeine Wohngebiete angrenzen, müssen dafür, bezogen auf die Störpotenziale, allerdings derart eingeschränkt werden, dass dort nur solche Gewerbebetriebe und Einrichtungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Die Festsetzung eines Mischgebiets wird für das Gewerbegebiet ausgeschlossen, da die Wohnnutzung für den geplanten Gewerbebestandort nicht ausgeweitet werden soll.

Weitergehende Details können der schalltechnischen Untersuchung zum Ursprungsbebauungsplan 1209 entnommen werden.

#### C 7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann im Rahmen der geplanten Erschließungsmaßnahmen sichergestellt werden. Auch die Abfallentsorgung kann entsprechend geregelt werden. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über ein bestehendes Trennsystem. Hier können die neuen Wohn- und Gewerbeeinheiten angeschlossen werden.

#### C 8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bauleitplans notwendig oder zweckmäßig ist. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen. Im Planbereich ist daher mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

### D Umweltbelange

#### D 1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Ebenso sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Nach den Zielen des Naturschutzrechts sind in besiedelten Bereichen Teile von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nut-

zung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit der Vegesacker Geest. Im Landschaftsprogramm Bremen ist es als Teil des Siedlungsbereichs dargestellt und zählt zur Zielkategorie „Bereiche allgemeiner Bedeutung“ mit der Unterkategorie „besonderes Verbesserungspotenzial für umweltgerechte Nutzung“. Als landschaftsplanerische Maßnahme ist die vorrangige Entwicklung von Altbaumbeständen benannt. Diese Maßnahme wird insofern umgesetzt, als dass in der Bebauungsplanänderung Altbäume zur Erhaltung festgesetzt werden und der Baumbestand durch Neupflanzungen ergänzt wird.

Die ehemalige Kaserne zählt zum bereits besiedelten Innenbereich der Stadt, sodass durch die Umsetzung des geplanten Gesundheitsparks keine wesentlichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten sind. Mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans 1209 und seiner 1. Änderung sind keine Eingriffe verbunden, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen; die Eingriffsregelung ist daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle eines Gewerbegebiets erfolgt eine Reduzierung der Flächenversiegelung gegenüber der ursprünglichen Planung. Durch die zulässigen Nutzungen in diesen beiden Baugebieten sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Luftverhältnisse zu erwarten. Durch die Höhenbeschränkungen der Gebäude wird eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds weitestgehend vermieden. Die umfangreichen Anpflanzungen neuer Bäume und Hecken tragen zu einer Aufwertung des Landschaftsbilds bei, das überwiegend durch brach liegende Flächen bestimmt wird. Die Neuanpflanzungen wirken sich zudem positiv auf den Lebensraum der Avifauna aus.

#### Boden

Für die Ermittlung der Untergrundverhältnisse wurden im Rahmen des Planverfahrens 1209 38 Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) ausgewertet, die innerhalb des Plangebiets relativ gut verteilt liegen. Zudem wurde die Baugrundkarte sowie die geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen.

Die Geländehöhen des Plangebiets liegen zwischen 27 bis 30 m Normalnull (NN). Das Gelände ist durch die Vornutzung mit künstlichen Abgrabungen oder Auffüllungen stark anthropogen überprägt. Aus sämtlichen Bohrungsdaten geht hervor, dass unterschiedliche Auftragungen vorgenommen wurden.

Geologisch gehört das Gebiet zur Bremer Geest. Unter einem 0,5 bis 1 m mächtigen sandigen Podsolboden („Mutterboden“) lagern ca. 7 bis 10 m mächtige sogenannte Geschiebelehme der Saale-Kaltzeit. Unter diesen Lehmschichten folgen mindestens 10 m mächtige Sande und Tone der Lauenburger Schichten. Die Baugrundkarte Bremen weist einen geringsetzungsempfindlichen Untergrund auf (Bauwerke mit mittlerer Sohlspannung sind möglich). Aufgrund der oberflächennah variablen Geologie sollten vor Beginn der Bebauung Sondierungen durchgeführt werden, um auf den tatsächlichen Untergrund zu schließen und die erforderlichen Maßnahmen zur Gründung berechnen zu können. Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

#### Wasser (Grundwasser/Oberflächenwasser)

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen ergaben Grundwasserstände um etwa 13 m über NN (Höchststände sind bei ca. 14 m ü NN zu erwarten).

Das Grundwasser fließt nach Süden. Es ist hinsichtlich seiner chemischen Zusammensetzung als „schwach betonangreifend“ einzustufen.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation eignet sich das Gelände für die Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen nur, wenn sogenannte Schluckbrunnen das Wasser aufnehmen und in die sandigen Lauenburger Schichten (tiefer als 10 m unter Gelände) ableiten können. Die oberen Geschiebelehmschichten sind gering wasserdurchlässig und neigen zur Staunässe. Hinsichtlich der Bautechnik muss bei Kellerbauten damit gerechnet werden, dass randlich an den Gebäudekanten eindringendes Regenwasser nicht nach unten bzw. zu den Seiten entwässert werden kann. Hier sollten bauliche Einrichtungen (z. B. Drainage) vorgesehen werden.

#### Klima

Aus klimatischer Sicht gesehen ist das Plangebiet dem nicht oder nur gering überwärmten Siedlungsbereich zuzuordnen. Das Ausmaß der nächtlichen Abkühlungsrate einer unversiegelten, bewachsenen Fläche ist verglichen mit einer versiegelten Fläche deutlich größer und somit produktiver im Hinblick auf die Kaltluftentstehung. Die lokal gebildete Kaltluft kann sich durch eine nächtliche Abkühlung im Sommer positiv auf Siedlungsflächen auswirken und hat Bedeutung für die Versorgung von Frischluft.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Änderung der Versiegelungsrate der bereits zuvor bebauten ehemaligen Kaserne gegenüber der Neuplanung ist die klimatische Bedeutung von eventuellen Entsiegelungsvorteilen nicht übermäßig groß. Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten. Durch den größtmöglichen Erhalt des prägenden Baumbestands und der geplanten Neupflanzungen von Einzelbäumen werden mögliche negative Einflüsse infolge der baulichen Veränderungen auf das Schutzgut Klima minimiert.

#### D 2 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Grundlage ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Für die Bewertung der Lärmsituation wurde im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan 1209 eine Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro TED GmbH, Bremerhaven, erstellt. Im Rahmen von schalltechnischen Berechnungen wurden die Geräuschimmissionen durch die zu erwartenden Kfz-Verkehre im Plangebiet und in der Umgebung ermittelt und beurteilt. Ergänzend dazu wurde in der Zeit vom 21. Juni bis 19. Juli 2013 eine Langzeitmessung durchgeführt, um die errechnete Prognose zu verifizieren.

Im Rahmen dieser Berechnungen wird deutlich, dass der Großteil der Lärmbelastung für den Prognosehorizont 2025 durch die Kfz-Verkehre auf der A 270 bedingt wird und nur ein geringer Anteil durch die Entwicklung des Gewerbestandorts Lesumpark erzeugt werden wird. Das Ergebnis der Messung zeigt allerdings, dass die Belastungen infolge der A 270 niedriger ausfallen werden, als zunächst prognostiziert. Seit 2005 haben sich die Verkehrszahlen in dem Bereich der A 270 nur um 10 % erhöht. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans 1209 für Wohn- und Gewerbegebäude passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 18005 festgesetzt, die sich im Wesentlichen auf die Anforderungen an die Außenbauteile und einer erforderlichen Schallschutzklasse der Fenster beziehen. Weiterhin ist in den allgemeinen Wohngebieten durch bauliche Maßnahmen zu gewährleisten, dass die Lärmwerte tags und nachts im Inneren der Gebäude, aber auch in Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone etc.) zum Zweck einer gesunden Wohnnutzung nicht überschritten werden.



### D 3 Auswirkungen durch Altlasten

Im Bereich des Lesumparks wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden flächendeckend anthropogene Auffüllungen bis maximal 3,70 m Mächtigkeit erbohrt, die in der Regel aus Füllsanden und Kiesen oder umgelagertem Geschiebelehm mit zum Teil geringen Bauschuttbeimengungen bestehen.

Es wurden keine schadstoffhaltigen Beimengungen angetroffen, die oberhalb der Prüfwerte für Kinderspielen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) liegen. Es haben sich somit keine Nutzungskonflikte in dem Bebauungsplangebiet ergeben.

Im Rahmen einer Erschließung sind die im Osten des Lesumparks aufgeschütteten Bauschutthalden nach Maßgabe der Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) wiederzuverwerten bzw. zu entsorgen.

### D 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Das Gebiet der ehemaligen Wilhelm-Kaisen-Kaserne ist seit der endgültigen Schließung im Jahr 2002 weitgehend unter- oder ungenutzt. Wechselnde und nicht aufeinander abgestimmte Nutzungen sowie die größere Anzahl an Leerstandsgebäuden haben bereits in der jüngeren Vergangenheit dazu geführt, dass dieser Bereich Lesums aufgrund von vermehrten Einbrüchen und anderer Straftaten mit einem negativen Image belegt wurde.

Die „Nullvariante“ hätte zur Folge, dass die derzeit privaten Teilflächen voraussichtlich längere Zeit unbebaut blieben. Das brach liegende Gelände würde weiterhin verwildern. Aus diesem Grund dient die Nachnutzung des Geländes der Behebung eines städtebaulichen Missstands.

Das Planungsziel der Stadt Bremen ist es, im Zuge einer stetigen Innenentwicklung Wohnbau- und Gewerbeflächen zu entwickeln, mit denen das Angebot an Wohnraum und gewerblichen Arbeitsplätzen erhöht werden kann. Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebiets, die bestehenden Einrichtungen der Stiftung Friedehorst sowie auch die Nahversorgungsangebote und die Nähe zum Bahnhof Lesum bieten dabei sehr gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohn- und Gewerbegebiets innerhalb Burglesums.

## E **Finanzielle Auswirkungen**

Die der Stadtgemeinde Bremen mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung mitgeteilt. Es wird angestrebt, mit dem Grundstückseigentümer und/oder potenziellen Investoren städtebauliche Verträge zur Kostenübertragung abzuschließen.

Hinsichtlich der Änderungen von Festsetzungen vom Ursprungsbebauungsplan 1209 erfolgte eine Abstimmung mit der Eigentümerin der zukünftigen Wohnbauflächen. Im Übrigen wurden die Festsetzungen so gewählt, dass keine wesentlichen Wertänderungen eintreten.

Auch mit der Erhöhung des Wohnungsanteils im Plangebiet bildet die öffentliche Verkehrsfläche Peenemünder Straße als Haupteerschließungsstraße mit den dort konzentrierten Nutzungen (Dienstleistungen und Einzelhandel) das Rückgrat insbesondere der gewerblichen Entwicklungen im Lesumpark. Daher führt die Planänderung zu keiner Förderschädlichkeit der bewilligten EFRE-Mittel für die bereits realisierten äußeren Erschließungsanlagen.

## F **Genderprüfung, energetische Aspekte, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

Die Errichtung von Wohnhäusern sowie die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Die städtebaulich

integrierte Lage des Plangebiets begünstigt die Bildung von Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

Mit der Nachnutzung einer ehemals militärischen Liegenschaft als Wohn- und Gewerbegebiet in räumlicher Nähe zum Zentrum des Ortsteils Lesum entspricht die Planung dem Leitmotiv der „Stadt der kurzen Wege“, das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt. Mit der städtebaulichen Konzeption des Wohn- und Gewerbegebiets wird die Nutzung der Solarenergie begünstigt.

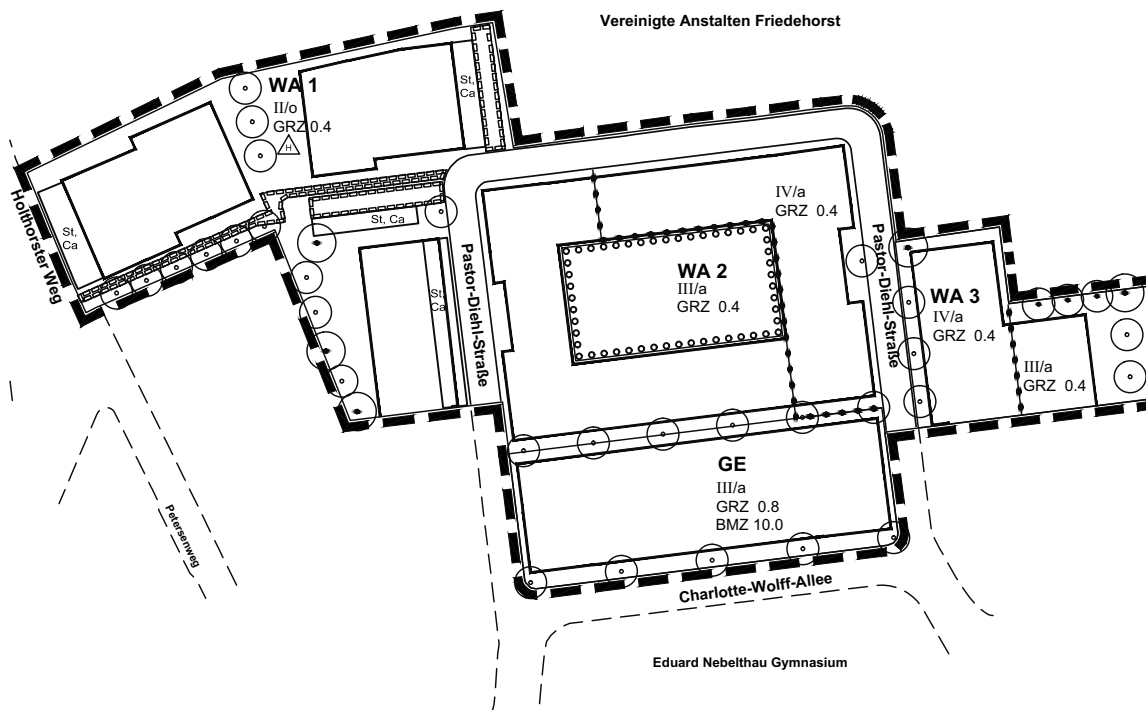
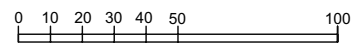
Mit der Realisierung eines neuen Wohngebiets auf einer bislang brach liegenden Fläche erfolgt eine Belebung des Lesumparks und somit eine Erhöhung der sozialen Kontrolle.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ermöglicht eine barrierefreie Erschließung der Gebäude. Innerhalb der Ringerschließung sind Geschossbauten mit barrierefreien Wohnungen geplant.

1. Änderung des  
**BEBAUUNGSPLANES 1209**  
 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum  
 zwischen

- Charlotte-Wolff-Allee
- Holthorster Weg
- den "Vereinigten Anstalten Friedehorst"

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzung bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
WA 1	Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummer
GE	Gewerbegebiete
GRZ 0.4	Grundflächenzahl, Höchstmaß
BMZ 10.0	Baumassenzahl, Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
	Nur Hausgruppen zulässig
a	Abweichende Bauweise

o	Offene Bauweise
St, Ca	Stellplätze (St) und Carports (Ca)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
	Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
	Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen
	Fläche zur Anpflanzung von Hecken und Sträuchern, nach Abgang zu ersetzen
	Abgrenzung von Baugebieten mit abweichender Festsetzung der Höchstzahl der Vollgeschosse

