

## Digitale Einwohnerversammlung gemäß § 3 (1) BauGB am Donnerstag, den 8. Juli 2021

### hier: Aufstellung eines Bebauungsplans 1279 „Lesumblick“

Es ist beabsichtigt, für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- Bremer Heerstr. Hausnr. 10a bis 22 (gerade),
- der Lesum und den Lesumwiesen

einen Bebauungsplan aufzustellen.

Begrüßung:

Anwesende –digital-(22 Einwohner:innen)

Ortsamt Burglesum:

Herr Florian Boehlke, Ortsamtsleiter

Frau Sabine Tietjen, Protokoll

Herr Klaus Koch, Stadtplanung Bauamt Bremen-Nord

Herr Lars Lemke, BPW baumgart+partner

Vertreter des Eigentümers:

Herr Philipp Romeiser, M Projekt GmbH & Co.

Herr Gregor Laatsch, M Projekt GmbH & Co.

Herr Rainer Hofmann, bogevischs Architekten und Stadtplaner München

**Herr Boehlke** eröffnet die Sitzung um 18:00 Uhr und erläutert das Verfahren.

Zu der Versammlung wurde unter den amtlichen Bekanntmachungen in der Presse eingeladen.

Zweck der heutigen Zusammenkunft ist, die Bürgerinnen und Bürger über das Planvorhaben zu informieren und der Verwaltung zu ermöglichen, die Wünsche und Anregungen des Bürgers kennenzulernen.

Die Einwohnerversammlung findet gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch statt.

Danach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

**Herr Koch** erläutert zunächst, dass man am Beginn eines neuen Bebauungsplanverfahrens steht. Es geht um einen Bereich westlich des Bahnhofs Burg, wo ein großes Potential für eine städtebauliche Neuentwicklung durch eine gute Verkehrsanbindung gesehen wird. Das Bauamt ist schon lange daran interessiert, diese Gegend aufzuwerten. Dafür muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Es gibt ein Planerfordernis, dass nun auf den Weg gebracht werden soll.

**Herr Koch** informiert über die Verfahrensstelle. die Beteiligten, das Verfahren und den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanverfahrens mittels Präsentation (s. Anlage 1).

**Herr Lemke und Herr Hofmann** stellen inhaltlich mittels Präsentation die konkreten Planungen und Zielsetzungen vor (s. Anlage 1).

Nachfragen der Anwesenden Bürgerinnen und Bürger:

**Bürger A:** Wie sollen durch die Änderung eines Gewerbegebietes in ein Wohngebiet, die zukünftigen Bewohner vor den sporadisch auftretenden Emissionen (Lärm und Geruch) die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auftreten geschützt werden? Die Emissionen können auch in der Erntezeit an Sonn/Feiertagen und in den Abendstunden auftreten. Wie wird die Abgrenzung der Grundstücke zur landwirtschaftlichen Fläche gestaltet, damit es nicht dazu einlädt die landwirtschaftliche Fläche für Freizeitaktivitäten zu nutzen?

**Herrn Koch** ist das Problem bewusst, es ist nicht gewollt das die Landwirtschaft beeinträchtigt wird. Es wird eine verträgliche Lösung gesucht. Die Landwirtschaftskammer wird beteiligt, wie eine konkrete Lösung aussieht, ist noch nicht zu sagen. Die Abgrenzung wurde noch nicht thematisiert. **Herr Romeiser** teilt mit, dass es wünschenswert ist, dass ein fließender Übergang ins Quartier entsteht. Das Gelände der Wohnbebauung liegt höher, es gibt eine Kante. Die Vorstellung hierzu ist auch im Plan erkennbar. Durch Begrünung soll klar definiert werden, wo die Grundstücksgrenze ist. Er möchte ungern einen Gitterzaun anbringen, das ist auch durch den Höhenversatz nicht notwendig.

**Bürger B** möchte auf seine schriftliche Eingabe zunächst nicht eingehen, sondern auf die Präsentation. Die Fläche über einen Grabenabschnitt ist erweitert, was hat man sich hierzu gedacht in Punkto Ausgleichsflächen? Wenn der Teich bebaut wird, dann ist ein Ausgleich erforderlich, das ist dann mit einem kleinen Biotop doch nicht getan. Wie werden die Ausgleichsflächen generiert? Auf dem Gelände sind zurzeit noch Arbeitsplätze und Bewohner vorhanden, die ausziehen müssen. Wird man denen ein Wohnrecht anbieten?

**Herr Lemke** antwortet, dass es einen künstlichen Teich gibt. Es gab eine Befischung durch Gutachter, es sind dort keine streng geschützten Arten vorhanden, Aale, Brassen etc. Es handelt sich um kein hochwertiges Gewässer. Auch Amphibien gibt es kaum, da keine flache Böschung vorhanden ist. Der Teich wird ökologisch bewertet, es folgt eine Bilanzierung. Dann wird gesehen, dass man ein neues Gewässer herstellt, das höherwertig ist. Man wird sehen, ob man mit der Fläche hinkommt. Gründächer werden positiv gesehen und können mit angerechnet werden und mit in die Ausgleichsbilanz einbezogen werden.

**Herr Boehlke** merkt an, dass die Frage zu den Wohnverhältnissen nicht Bestandteil des Verfahrens ist. **Herr Romeiser** erläutert, dass die Betroffenheit sehr gering ist. Im vorderen Teil gibt es keine Nutzung, im roten Gebäude wohnt aktuell eine Familie, die eine neue Unterkunft sucht. Die Werkstatt hat bereits eine neue Bleibe, die weitere Fläche war Lagerfläche vom gegenüberliegenden Baumarkt. Die Betroffenheit von Menschen, die Wohnraum verlieren, ist nicht existent. **Herr Koch** stellt klar, dass durch den Bebauungsplan kein Eigentümer zum Verkauf gezwungen wird.

**Bürger B** möchte wissen, wie und wo dargelegt wird, wie der Ausgleich gewichtet wird. Wieviel Punkte hat die Fläche des jetzigen Teiches, wieviel das Biotop?

**Herr Lemke** kann das noch nicht so detailliert darlegen, weil die Bilanzierung noch nicht abgeschlossen ist. Man befindet sich noch im Vorentwurf, das wird noch erarbeitet und begründet im weiteren Verfahren.

**Herr Reinhold Koch vom BUND** spricht die Größe des Bauvorhabens von über 100 Wohneinheiten an, in Bezug auf das wertvolle Landschaftsschutzgebiet herum. Wenn er sich dann die große Kante vorstellt, die einige Meter hoch ist und die hohen Gebäude, das ist ein tiefes Schiff das da sichtbar wird für den Betrachter, der die Landschaft genießen möchte. Der Teich hat durch die jahrelange Nutzung einen Biotopwert der mit einem Ausgleichsteich nicht zu vergleichen ist, nach seiner Meinung. Dementsprechend alt ist der Bestand. Es gibt wertvolle Fledermausarten, vier Arten sind davon auf der roten Liste. Die Amphibien, Eisvögel. Gartengrasmücken, Turmfalken sind alles Vögel von besonderer Bedeutung. Es stellt sich die Frage des Ausgleichs. Dieser Punkt ist auch als BUND, für den er auch spricht, von Bedeutung. In den Unterlagen hat er keine Daten über die Klimaauswirkung gefunden, obwohl es Pflicht ist. Den Verkehr und die hohen Stellplatzzahlen mit dem Klimaanspruch in Einklang zu bringen an diesem Ort, der durch ÖPNV hochgradig besetzt ist, ist nicht einfach. Das Parkdeck sollte eine Rolle spielen, ob man ein Deck daraufsetzt und die Carsharing-Frage zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens an diesem Standort ebenso.

**Herr Boehlke** sagt, dass die Frage des Teiches auch eine zentrale Frage der Naturschutzbehörde darstellt. Im Vorfeld gab es bereits einen intensiven Austausch hierzu.

**Herr Koch** führt aus, dass eine Kernfrage war, ob man es überhaupt möglich ist den Teich zu verfüllen. Das Bauamt war erst skeptisch, Es gibt Gutachten und es wurde mit der Umweltbehörde Kontakt aufgenommen. Der Teich ist kein Biotop. Er bestätigt das Vorhandensein von Fledermausarten, die das Gebiet als Futterrevier nutzen. Deswegen ist ein gewisser Ausgleich mit dem nördlichen Teich geplant. Je nachdem, wie die Punktebewertung sein wird, kann es sein, dass der Ausgleich nicht vor Ort herzustellen ist. Es handelt sich um einen technisch angelegten Teich. Das Bauamt hat nur zugestimmt, weil der Teich eine geringe ökologische Bedeutung hat. Neben diesen ökologischen Aspekten ist parallel ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

**Herr Lemke** ergänzt, dass es eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gibt. Es bestehen stark versiegelte Flächen. Es wird eine städtebauliche Aufwertung erfolgen, durch die Dachbegrünung und die Freiräume erfolgt auch eine ökologische Aufwertung. Die Dachbegrünung führt tatsächlich dazu, dass die kleinklimatischen Verhältnisse verbessert werden. Den Standort am Bahnhof sollte man nutzen, das sind Themen, die im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit einfließen (schiengestützte Siedlungsentwicklung).

**Bürger C** fragt nach der Änderung der Oberwasserführung. Bisher erfolgte diese in den Teich und von dort in die Lesum, wie wird dann das Wasser abgeführt? Wie weit geht das dann in Richtung Heuland? Er hat Sorge, dass der Wasserverband immer mehr Wasser aufnehmen muss. Er bittet um die Beteiligung des Wasserverbandes Lesumer Heuland.

**Herr Lemke** antwortet, dass die Entwässerung Gegenstand der Bauleitplanung ist. Herr Hofmann hat schon ausgeführt, dass durch eine Dachbegrünung mit hartem Substrataufbau Regenwasser schon mal aufgefangen wird. Dadurch wird das Wasser, das auf den Boden kommt, reduziert, Natürlich wird es ein Entwässerungskonzept geben, das fachgutachterlich erarbeitet und mit dem Deichverband und der Wasserbehörde abgestimmt wird. Auch Starkregenereignisse werden dabei berücksichtigt.

**Bürger B** fragt, ob der Grünstreifen zur Lesum bezüglich der Ausgleichsflächen mit einbezogen wird in die Planung.

**Herr Lemke** antwortet, dass der Untersuchungsraum nicht am Plangebiet aufhört, es wird ein größerer Bereich geprüft. Der Grünstreifen ist nicht Teil des Plangebietes und bleibt unangetastet.

**Bürgerin D** möchte nur zwei Punkte anmerken: begrünte Dächer bedeuten eine Ansiedlung von Möwen in großer Schar, gerade in Küstenregionen am Wasser und die weiter bestehende Substitutionspraxis bedeutet ein herrliches Plätzchen zum Verweilen auf dem neu geplanten Platz. Sie fragt, ob es da schon Ideen gibt, wie man verhindern kann, dass die Männer und Frauen, die jetzt am Bahnhof Burg sitzen und an der Brücke, sich nicht dort dann heimisch fühlen?

**Herr Hofmann** kann zu den Möwen nichts sagen, das ist eher nicht zu erwarten, da die Wohnungen belebt sind und sich die Vögel dann dort eher nicht niederlassen. Es handelt sich bei dem Plangebiet nicht um ein hermetisch abgeschlossenes Quartier und der Platz ist öffentlich. Aber dadurch, dass eine hohe Wohnungsdichte für eine 24stündige Belegung sorgt, ist die Attraktivität zum Niederlassen nicht so groß. Es wird viel Wert daraufgelegt, wie die Fassaden aussehen, keine Rollläden, die unten sind etc. Das ist dann eher unattraktiv für diese Menschen, sondern eher ein Platz für die Nachbarschaft.

**Bürger E** fragt, was ist mit der großen Marone geschieht. Ca. 1000 Bienen leben von ihr und in der Schräge hinterm Haus sind ca. 70 Bäume und Sträucher gepflanzt. Er befürchtet, dass sein Haus absacken könnte, wegen dem neuen Teich.

Er fragt außerdem, ob ein Café in der Lärmzone gut ist. Er regt an, wenn die Dächer erschlossen werden, das Wasser für die Toilettenspülung zu sammeln. Den Radweg findet er völlig überflüssig, warum soll der Bereich als Straße erschlossen werden? Warum sollen 20 Bäume gefällt werden, wo dort Vögel leben. Die Häuser könnten auch da zwischen gesetzt werden. Wichtig ist es, nicht zu dicht an seine Grenze zu bauen, um dem Baum Freiheit zu lassen. Warum sollen alle Hauseingänge von der Nordseite erreicht werden? Er findet es wichtig, dass die Hecke erhalten bleibt, so lange wie möglich, am besten soll sie bleiben.

**Herr Boehlke** merkt an, dass es unterschiedliche Arten gibt, ein Gebiet zu erschließen. Es ist auch nicht die Aufgabe, für jede Anmerkung einen Konsens zu finden. Es wird noch diverse Begutachtungen geben und eine Beteiligung des Amtes für Straßen und Verkehr.

**Herr Lemke** betont, dass grundsätzlich eine städtebauliche Aufwertung stattfindet. In angemessener Dichte zentral am Bahnhof kann man auch dichter Wohnen. Bremen braucht Wohnungen, Mehrfamilienhäuser in zentraler Lage, keine Einfamilienhäuser. Die Abstandsflächen und Bäume werden bei den Planungen berücksichtigt. Zur Lärmsituation teilt er mit, dass der Platz mit Außengastronomie sich auf der schallabgewandten Seite befindet. Es findet noch eine schalltechnische Untersuchung statt. Man wird dann im weiteren Verfahren sehen, wie man damit umgeht.

**Herr Hofmann** ergänzt, dass Lärm ein Thema ist, deshalb ist das Pflegeheim in der zweiten Reihe. Er versichert, dass man sich die Marone noch einmal genau anschauen wird, es ist nicht im Interesse, die Bäume zu gefährden. Die Erschließung nach Norden und die Endung des Fußweges wird man sich nochmals anschauen.

**Bürgerin F** freut sich über die geplante Aufwertung, sieht das Ganze aber kritisch. Sie wünscht sich eine Bebauung mit Maß und Stil, die jetzige Planung ist zu hoch und unpassend, sie wünscht sich viel mehr etwas mit Charme und dörflichen Charakter. Sie hat bereits in einem schriftlichen Antrag diverse Anregungen formuliert. Sie hätte gerne, dass das Bauprojekt als Chance gesehen wird eine Baumallee an der Bremer Heerstraße zu pflanzen, als Lärmschutz und zur Aufnahme von Feinstaub. Sie hätte auch gerne, dass der Hofplatz ein toller Anziehungspunkt für die Bürger wird, auch mit Blick auf den Tourismus. Der Hof sollte hergerichtet werden mit einer Fontäne, Lichtilluminierung und einem interessanten Bäcker. Auch eine tolle Eisdielen wünscht sie sich.

**Herr Boehlke** erinnert daran, dass von einer Entwicklung in den nächsten Jahren geredet wird. Es ist nicht Bestandteil der heutigen Sitzung über die Ansiedlung bestimmter Gewerbebetriebe zu sprechen, sondern über die Dichte und Höhe.

**Bürgerin F** fragt, warum kein interessanter Mix aus Mehrfamilienhäusern mit Satteldach und Erkern und mit Reihenhäusern errichtet werden. Die Verdichtung erscheint ihr viel zu hoch für das Areal. Sie sieht das genauso wie Herr Koch vom BUND. Zur Artenvielfalt wurde gesagt, der künstliche Teich eine steile Böschung hat, das wäre ein Nachteil. Sie hat aber einen Artikel vom Weserkurier, da wird dargestellt, dass künstlich angelegte Becken von Hansewasser eine reiche Artenvielfalt aufweisen.

**Bürger C** hat noch Fragen zum Hochwasserschutz und weitere Fragen. Diese wurden bereits schriftlich eingereicht.

Es werden vom Lesumer Heuland u.a. folgende Fragestellungen und Probleme gesehen: Wohin erfolgt die Abführung des Regenwassers, wie hoch wird das Grundstück aufgeschüttet, wie erfolgt die Abführung des Oberflächenwassers aus dem aufgeschütteten Bereich, wie wird das Wasser in die tiefer liegenden Bereiche unseres Verbandsgebietes eingeleitet?

Wie dicht erfolgt die Bebauung an die landwirtschaftlichen Flächen?

**Herr Romeiser** hat vor zwei Tagen mit dem Deichverband gesprochen. Es ist keine Erhöhung vom Sommerdeich geplant, der eigentliche richtige Schutz besteht durch das Lesumsperrwerk. Auch diese Frage wird im Verfahren weiter mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

**Bürger G** fragt, ob die Wohnbebauung Richtung Westen drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss aufweist. **Herr Hoffmann** bejaht das, drei Geschosse plus ein eingerücktes Geschoss.

**Bürger B** merkt an, dass die Situation ähnlich wie am Heidbergbad ist. Wenn man es mit dem Hochwasser nicht ernst nimmt, können erhebliche Kosten entstehen. Das Thema sollte man unbedingt erörtern. Die Wasserbehörde redet von Verwallungen, aber es handelt sich mindestens um Sommerdeiche. Der Status der Widmung ist von Bedeutung. Die Wasserbehörde war in der Vergangenheit gut darin, allen, einschließlich Bauamt, Sand in die Augen zu streuen.

**Bürger B** nimmt Bezug auf seine bereits schriftlich eingereichte Eingabe:

Der Teich ist schon knapp 200 Jahre existent und in dieser Zeit mehreren Nutzungen unterworfen war, in jedem Falle aber als Gewässer bzw. Teich. Jetzt aber ist gemäß Bebauungsplanentwurf 1279 der alte Hafen bzw. jetzige Fischteich zur Überbauung vorgesehen, und zwar mit allein ca. 70 von insgesamt rund 100 Wohneinheiten. Wir können nachvollziehen, dass eine Bebauung der Flächen mit 100 statt nur 30 Wohneinheiten für die

Vorhabenträger erheblich wirtschaftlicher und vor allen Dingen deutlich gewinnträchtiger ist. Insofern verstehen wir dessen Anliegen, auch den bisherigen Fischteich für die Überbauung nutzen zu wollen. Keinesfalls aber wollen die Besitzer und Nutzer landwirtschaftlicher Flächen in Lesumer Heuland und in den Leeseewiesen es erleben, dass zukünftig ein solcher Lesumnaher Teich auf behördliches Bestreben später per Ersatzvornahme "für billig Geld" in den landwirtschaftlichen Flächen angesiedelt werden soll, wie jüngst schon einmal im Rahmen der Überarbeitung von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm geschehen. Die Behörden sollten jetzt überlegen, was sie benötigen oder wirklich beabsichtigen, bevor Sie diesen Fischteich der Überbauung preisgeben, anstatt diesen vielleicht besser selbst zu nutzen. Er verweist auf den derzeitigen Bebauungsplan 1234, der eindeutig vorsieht, dass dieser Teich erhalten bleibt. Daher fragt er jetzt und mit Bezug auf den im Vorhabengebiet derzeit existenten Lesum-nahen Fischteich insbesondere die Naturschutzbehörde, ob die Behörde wirklich auf diesen Lesum-nahen Fischteich dauerhaft und zukünftig im Rahmen eigener Überlegungen verzichten kann und will. Die Flächenbesitzer und Nutzer im Lesumer Heuland und in den Leese-Wiesen erklären, zukünftig keinesfalls bereit zu sein, hierfür später "die billige Melkkuh" zu geben und für ähnliche Vorhaben dann "vergleichsweise billig" Flächen abtreten zu müssen. Generell erwarten er, dass sich das Baugebiet den betrieblichen Notwendigkeiten eines normalen Gewerbegebietes wie auch eines landwirtschaftlich genutzten Gebietes einfügt und die bisher dort zu vollbringenden Tätigkeiten per behördlicher Auflage von den neuen Bewohnern des zukünftigen Wohngebietes wie bisher bzw. zusätzlich von diesen hinzunehmen sind und die Nachbarn mit den älteren Rechten in der Ausübung ihrer Tätigkeiten keinesfalls eingeschränkt werden.

**Herr Romeiser** möchte im Prinzip nicht das Recht zur Seite wischen oder verniedlichen. Es gibt Gespräche mit dem Deichverband. Es ist im Verfahren noch sehr früh. Es besteht kein Interesse an einer Verschleierung.

**Herr Koch** teilt mit, dass weitere Eingaben noch abgegeben werden können. Die heutige Präsentation kann man auf den Internetseiten des Bauamtes und des Ortsamtes Burglesum nachlesen. Bis zu den Sommerferien können noch Anregungen vorgebracht werden.

Ende der Einwohnerversammlung 20:15 Uhr.

Florian Boehlke  
Ortsamtsleiter

Sabine Tietjen  
Protokoll