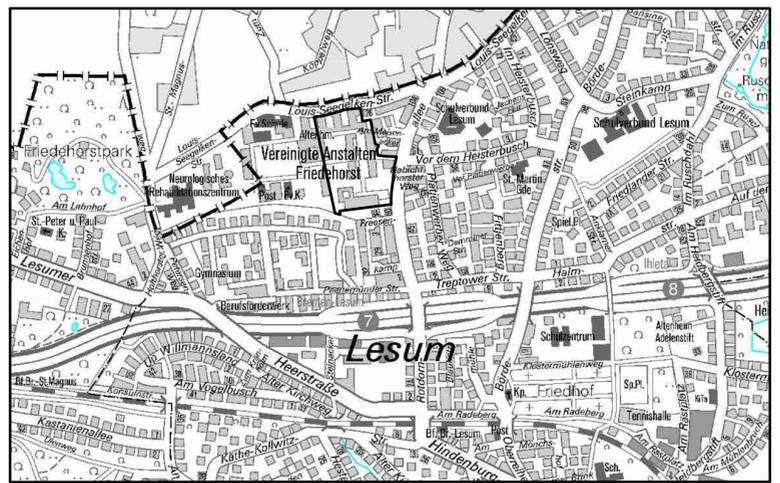
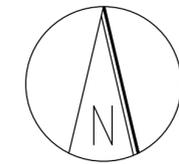


— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Größe des Plangebietes ca. 3,6 ha



Ausschnitt aus dem Stadtplan
Originalmaßstab 1:10000



Originalmaßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage GeoInformation Bremen 3A Web ALKIS

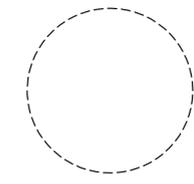
Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Übersichtsplan zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 334

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- Südlich der Louis-Seegelken-Straße
- Westlich der Rotdornallee
- Nördlich der Freesenkamp-Siedlung und des Lesum-Park

Bearbeitungsstand: 18.04.2024



Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Bremen,

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bei ihrem Planaufhebungsbeschluss

vom vorgelegen.

Bremen,

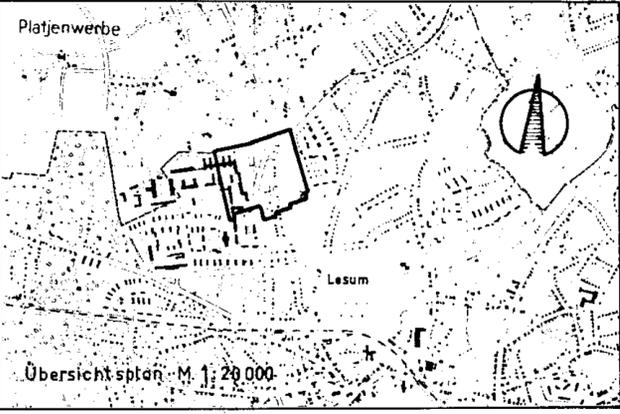
.....
Vorsitzende/r

Bekanntmachung gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 2 Satz 1 Bremisches Bekanntmachungsgesetz durch Bereitstellung im Internet

am

Bearbeitet : Velte
Gezeichnet : Haake 18.04.2024
Verfahren : Ruhland

Übersichtsplan zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 334



Vorstadt a.r.W.U. Flur 361 u.366
 Maßstab 1:1000

Ergänzung des Bebauungsplanes durch Verfahren 1621 (21.02.1990)
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung
 TEXTLICHE FESTSETZUNG
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können an den Gebäuderückseiten nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmte, bis zu 2,5m tiefe, eingeschossige, überwiegend verglaste Vorbauten (Wintergärten, Veranden, Terrassenüberdachungen) zugelassen werden, wenn obere Raumabschlüsse und Überdachungen in die Verglasung einbezogen werden und der Gebäudeabschluß erhalten bleibt.

BEBAUUNGSPLAN 334

für ein Gebiet zwischen Louis-Seegelken-Straße, der geplanten Schule (einschließlich), den Straßen Vor dem Heisterbusch, Platjenwerber Weg, Rotdornallee, Freesenkamp und dem östlichen Teil Friedehorst in Bremen - Burglesum.
 1. Änderung durch Verfahren 1601 (18.08.1976)
 2. Änderung durch Verfahren 1621 (21.02.1990)

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Entgegenstehende oder gleichlautende früher beschlossene Pläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der Bekanntmachung dieses Planes gemäß § 12 Bundesbaugesetz außer Kraft.
- BAULAND**
- Art der baulichen Nutzung
- Abgrenzung der Baugebiete und der Flächen mit unterschiedlicher Nutzung
- Wohnbauflächen
- WR Reines Wohngebiet Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- WA¹⁾ Allgem. Wohngebiet Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- WA²⁾ Allgem. Wohngebiet Ausnahmen können nur gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nach Ziffer 6 zugelassen werden.
- Sondergebiet mit Angabe der bes Zweckbestimmung
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit Angabe der Nutzung wie: Kirche, öffentl. Gebäude, Schule, Jugendheim, Kindertagesstätte u.a.
- Einfriedigung nur Rasenkantenstein
- Einfriedigung nur lebende Hecke oder Holzzaun bis 0,80m Höhe auf zusammenhängenden Strecken von mindestens 70,0m einheitlich.
- Nba Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche. Nebenanlagen sind nur unter Erdgleiche zulässig.
- Eingeschossige Garagen
- Eingeschossige Laden
- Bauart
- Garagen in der Hauptgebäudezone und als Anbauten nur in gleicher Art wie Hauptgebäude, im Bauwuch bei Zusammenfassung u. einheitlicher Gestaltung zulässig.
- Werbung
- Werbung ist nur bei den gem. § 4 BauNVO zulässigen Betrieben gestattet. Säulen u. Plakattafeln sind im reinem Wohngebiet unzul.
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ Grundflächenzahl Wenn nicht anders bestimmt, gelten die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstmaße.
- GFZ Geschosflächenzahl
- 2 Zwingende Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgesch.
- ② Höchstgrenze der Vollgeschosse
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- /o Offene Bauweise
- /g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Transformatorstation
- NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
- Verkehrsflächen
- Öffentliche Straßen, Wege und Plätze.
- Straßenbegrenzungslinie.
- Grundstückszu- und -ausfahrten.
- Graben (nur nachrichtlich)
- Verrohrter Graben (nur nachrichtlich)
- Leitungen
- Freileitungen sind unzulässig.



Der Senator für das Bauwesen
 In Vertretung:
 gez. Rosenberg
 Senats baudi rektor

Bauamt Bremen-Nord
 Bremen, den 13. Jan. 1965, 26. Jan. 1966
 Amtsleiter F d. Entwurf
 gez. Haslob gez. Fröhlich
 Baudirektor Dipl.-Ing.

Öffentliche Auslegung im
 Ortsamt Burglesum: 4.5.1965 bis 17.5.1965
 Bauamt Bremen-Nord: 18.5.1965 bis 3.6.1965

Beschlossen in der Sitzung
 des Senats am: 19.4.1966
 der Stadtbürgerschaft am: 15.6.1966
 Beschluß veröffentlicht am: 1.7.1966

ÜBERPLANUNGSHINWEISE
 Aufgehobene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Bebauungsplan 359, Datum der Bekanntmachung 01.11.1976

Begründung zum Bebauungsplan 334

zur Aufhebung des westlichen Teils des Bebauungsplans 334 „Teilaufhebung Friedehorst“

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum südlich der Louis-Seegelken-Straße, westlich der Rotdornallee und nördlich der Freesenkamp-Siedlung und des Lesum-Park

Bearbeitungsstand: 18.04.2024

Inhaltsverzeichnis

A. Plangebiet	3
Lage, Abgrenzung und Umgebung	3
Entwicklung und Zustand	3
Geltendes Planungsrecht.....	3
B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	4
Planungsziele und –zwecke.....	4
Erforderlichkeit des Bebauungsplans und Planverfahren	4
C. Planinhalt	4
D. Umweltbelange.....	5
E. Finanzielle Auswirkungen	5
F. Genderprüfung	5

A. Plangebiet

Lage, Abgrenzung und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Burglesum, Ortsteil Lesum, südlich der Louis-Seegelken-Straße, westlich der Rotdornallee und nördlich der Freesenkamp-Siedlung und des Lesum-Park. Auf dem gesamten Gelände der Stiftung Friedehorst befinden sich insbesondere Einrichtungen zur Pflege und Unterstützung von alten Menschen und Menschen mit Behinderung sowie Bildungseinrichtungen und Verwaltungsgebäude. Nur der östliche Teil des Stiftungsgeländes ist durch den Bebauungsplan 334 überplant. Im Südosten grenzen die zweigeschossigen Reihenhausbauwerke „Am Meisenacker“ und „Freesenkamp“ an.

Entwicklung und Zustand

Nachdem die amerikanischen Truppen das heutige Stiftungsgelände 1947 verlassen hatten, wurde es der Inneren Mission Bremen übertragen. Bis 1962 war „Friedehorst“ ein organisatorisch selbstständiger Teil der Inneren Mission Bremen. Anschließend wurde der Verein „Friedehorst“ gegründet, der bis August 2004 bestand. Heute ist „Friedehorst“ eine Stiftung kirchlichen Rechts und als evangelische Einrichtung dem Diakonischen Werk Bremen angeschlossen. Seit März 2007 sind die wesentlichen operativen Bereiche selbstständige gemeinnützige GmbHs mit eigenen Geschäftsführungen.

Eigentlich sollten die damaligen Bestandsgebäude nach Kriegsende abgerissen werden. Durch die Übergabe an die Innere Mission konnten sie jedoch erhalten bleiben und als Gesundheitseinrichtungen weitergenutzt werden. Mit der beschriebenen Entwicklung der Entwicklung der Einrichtungsentwicklung „Friedehorst“ veränderte sich auch das Gelände der heutigen Stiftung kontinuierlich. Die baulichen Veränderungen waren allerdings zumeist geprägt von Einzelentscheidungen und einer räumlichen Abgeschlossenheit des Quartiers. Ein städtebauliches Gesamtkonzept, das auch die Nachbarschaften, die Bezüge zum „Friedehorstpark“ und „Lehnhofpark“, eine zukunftsfähige Erschließung und Energieversorgung sowie eine wirtschaftlich tragfähige Zukunftsentwicklung mit im Blick hat, soll mit der Durchführung des Anfangs dieses Jahres angelaufenen Planungswettbewerbs erstmals formuliert werden. Ausloberin des Wettbewerbs ist die Stiftung Friedehorst.

Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche „Krankenhaus“ mit zu sichernder Grünfunktion und besonderem Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben dar.

Der Bebauungsplan 334, rechtskräftig seit dem 01.07.1966, überplant u.a. den östlichen Teil des Stiftungsgeländes Friedehorst, endet allerdings abrupt mitten auf dem Privatgelände. Für das westlich anschließende Stiftungsgelände existiert kein Bebauungsplan. Dieser Teil wird gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Der Bebauungsplan 334 setzt für den überplanten Teilbereich des Friedehorst-Areals ein Sondergebiet „Krankenanstalt Innere Mission“ fest. Es gilt eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9. Eine um die Außenkanten der damaligen Bestandsgebäude verlaufende Baugrenze setzt eine großzügige zu überbauende Fläche fest.

Im Südosten des Stiftungsgeländes wurde der Bebauungsplan 334 durch die Änderung 1601, rechtskräftig seit 1978, überplant. Diese wurde zum Zwecke einer Gebäudeerweiterung der Stiftung Friedehorst erforderlich und erweiterte die zu überbauende Fläche vorhabenbezogen. Nach dem später erfolgten Neubau einer

Senioreneinrichtung in diesem Bereich stimmt diese Baugrenze allerdings nicht mehr mit dem Gebäudebestand überein. Die geplante Teilaufhebung umfasst somit auch diesen Änderungsbereich 1601.

Die geplante Teilaufhebung bezieht ebenfalls einen Teil der Änderung 1621 ein, die seit 1990 rechtskräftig ist. Diese regelt die nichtüberbaubaren Grundstücksteile der Reihenhaussiedlung „Am Meisenacker“ neu. Im Grenzbereich zum Stiftungsgelände Friedehorst ist der Geltungsbereich der Änderung 1621 nicht parzellenscharf und soll mit der vorliegenden Teilaufhebung für das Stiftungsgelände aufgehoben werden.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Planungsziele und –zwecke

Die diakonische Einrichtung Stiftung Friedehorst strebt die programmatische und bauliche Neuausrichtung des Stiftungsareals in ein sozial-ökologisches und inklusives Quartier an. Für den Standort soll die über Jahrzehnte gewachsene Struktur geöffnet und zu einem sozial-gerechten, grünen und gemischt genutzten Stadtquartier aus- und umgebaut werden. Ziel der Planung ist eine Innenentwicklung mit einem erweiterten Nutzungsmix, zusammengesetzt aus den bereits bestehenden Gesundheits- und Bildungseinrichtungen der Stiftung Friedehorst, einem neuen Schwerpunkt für eine vielfältige Wohnnutzung, Gastronomie und neuen Freizeiteinrichtungen. Die Stiftung hat dafür einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, dessen Aufgabe es ist, die zukunftsfähigen Potentiale des Areals zu identifizieren, hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit zu bewerten und ein nachhaltiges Entwicklungskonzept aufzustellen, das mittel- bis langfristig als richtungsweisender Masterplan umgesetzt werden kann.

Erforderlichkeit des Bebauungsplans und Planverfahren

Der geltende Bebauungsplan 334 bestimmt das Nutzungsspektrum abschließend und setzt für den überplanten Teilbereich des Friedehorst-Areals ein Sondergebiet „Krankenanstalt Innere Mission“ fest. Diese Nutzungsvorgabe in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist nicht geeignet, die vorgenannte Entwicklung abzubilden und zu steuern. Nach Teilaufhebung des Bebauungsplans 334 muss die Vorhabenzulässigkeit auch dort nach § 34 BauGB beurteilt werden. Dies kann eine ausreichende planungsrechtliche Grundlage sein, um das Planungsziel zu sichern. Für den nicht auszuschließenden Fall, dass zur Umsetzung des Planungsziels ggf. auch eine weitergehende Bauleitplanung erforderlich sein könnte, wird sich diese nach Teilaufhebung voraussichtlich leichter umsetzen lassen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 334 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im diesem Verfahren wird von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgesehen. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

C. Planinhalt

Nach Teilaufhebung des Bebauungsplans 334 wird das Stiftungsareal Friedehorst in diesem Geltungsbereich nicht mehr von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes berührt. Für Vorhaben in diesem Bereich wird die Zulässigkeit dann nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Ein Vorhaben ist dort zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung wird größtenteils von der heterogenen Siedlungsstruktur der stiftungseigenen Einrichtungen Friedehorsts bestimmt. Die Aufhebung wird somit das Spektrum zulässiger Nutzungsarten nicht erweitern und das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändern.

D. Umweltbelange

Erkennbar erhebliche abwägungsrelevante Umweltauswirkungen sind mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans 334 nicht verbunden. Es wurden im Bebauungsplan 334 keine umweltrelevanten Festsetzungen getroffen.

E. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen auf die Haushaltssituation der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch das Aufhebungsverfahren nicht.

F. Genderprüfung

Durch das Aufhebungsverfahren sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.