



Bebauungsplan 1279 - Lesumblick

Vorstellung im Beirat Burglesum
Verfahrensstand 11.12.2023

Verfahrensstelle

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

FB 02 „Bauamt Bremen-Nord“

Ansprechpartnerinnen: Merle Tönsmeyer, Stefanie Rohbeck

Planungsbüros

Tesch Landschafts- und Umweltplanung

Ansprechpartnerinnen: Tanja Tesch, Inga Bellstedt

BPW Stadtplanung

AnsprechpartnerIn: Katharina Günther; Lars Lemke

Projektentwickler

M Projekt GmbH & Co. KG

Ansprechpartner: Philipp Romeiser, Olaf Mosel

Mobilitätskonzept

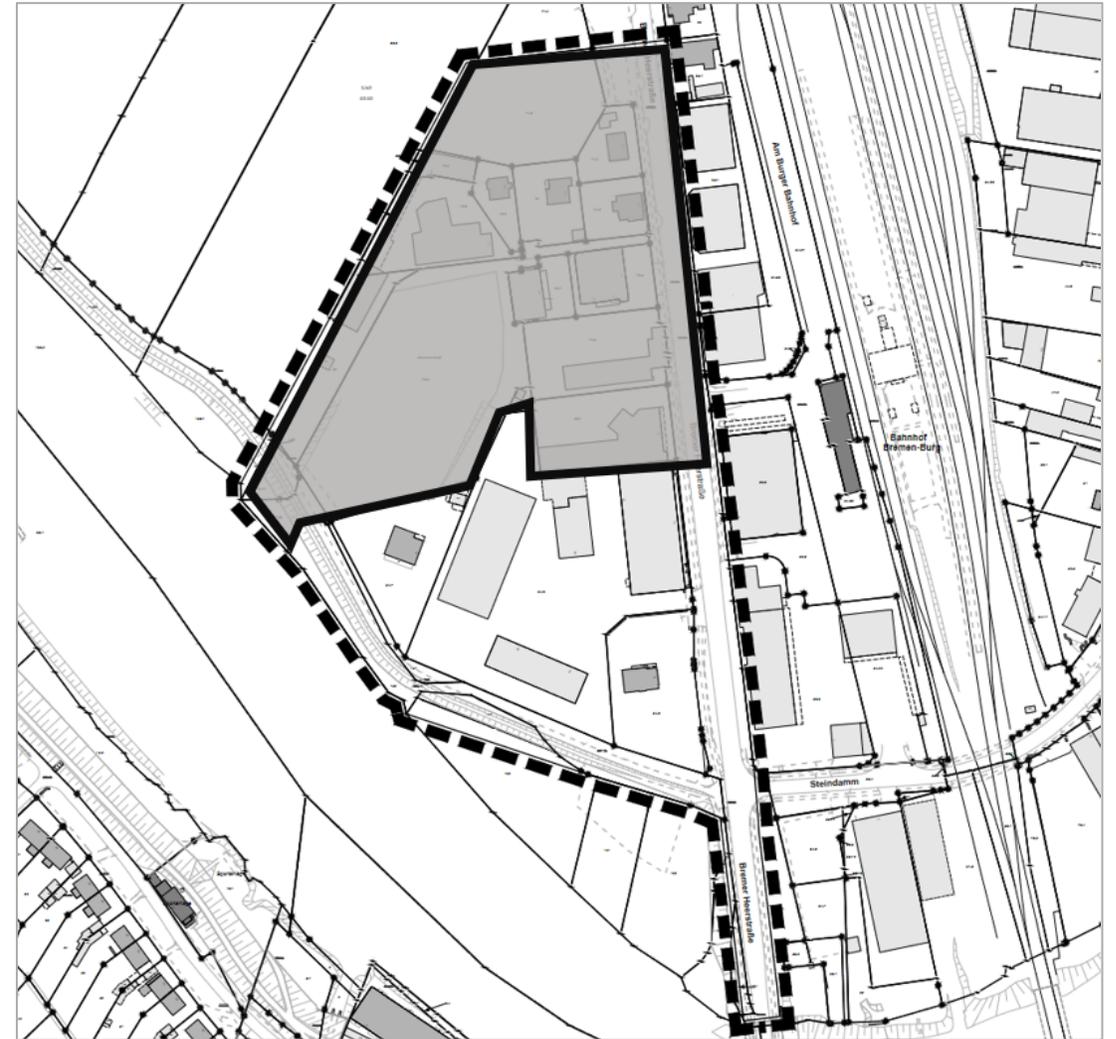
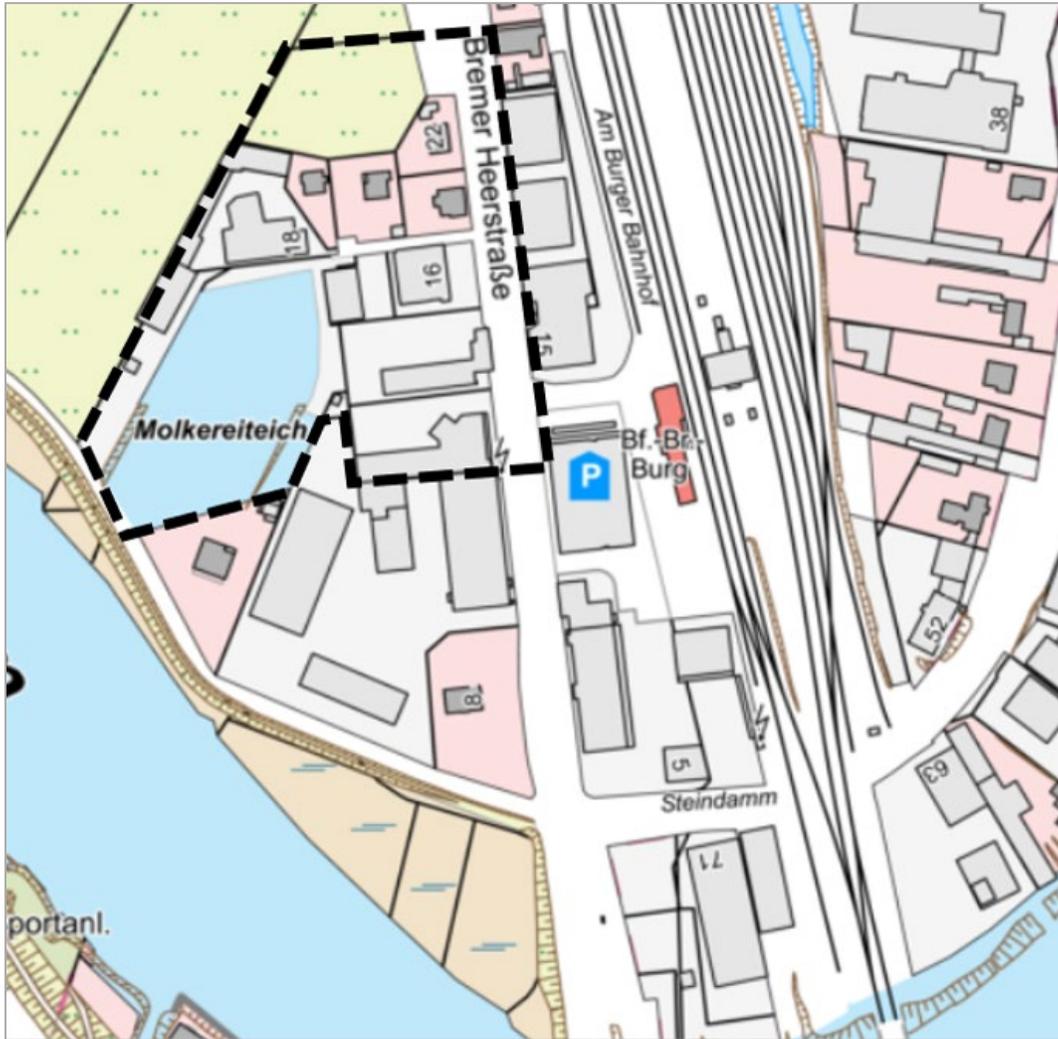
ARGUS Stadt und Verkehr

Ansprechpartner: Christian Scheler, Niels Weiland

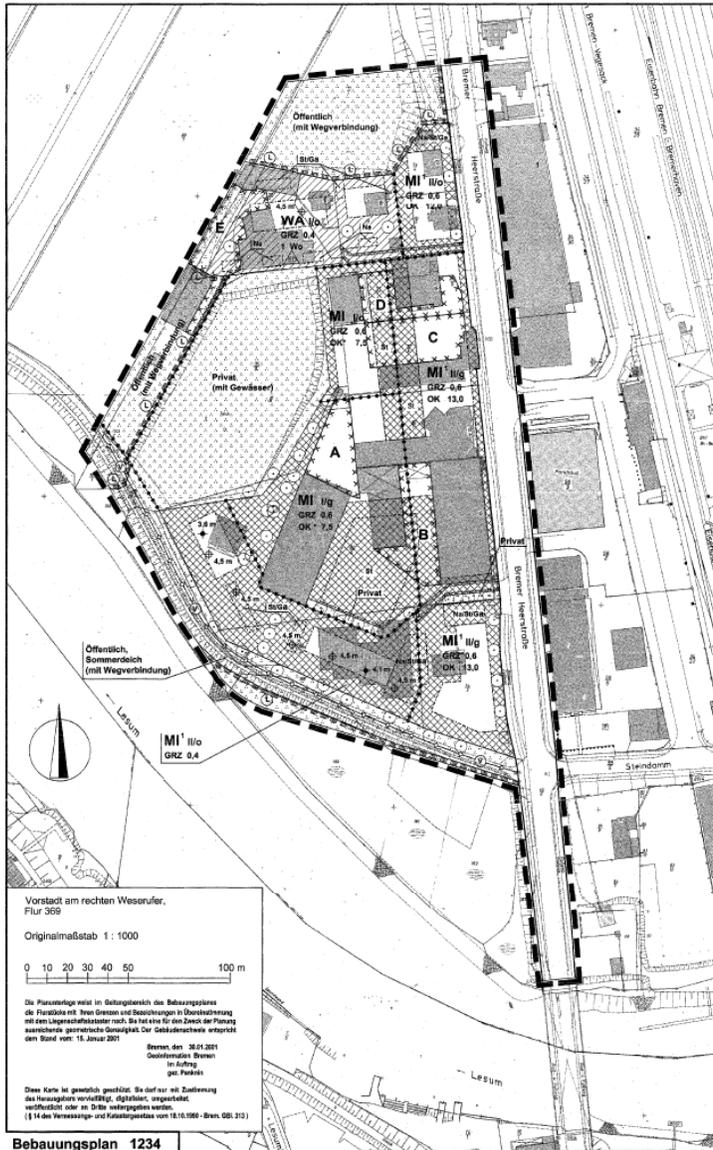
Freiraumplanung

Atelier Schreckenbergl Planungsgesellschaft mbH

AnsprechpartnerIn: Gisa Hedden, Marek Schreckenbergl



Abgrenzung Plangebiet



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- 1 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Mass der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- OK Oberkante baulicher Anlagen in m über Straßenoberfläche
- OK* Oberkante baulicher Anlagen in m über unverändertem Geländeeniveau

3. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

- Grünanlage, privat / öffentlich, mit Wegeverbindungen und Gewässer (Überfahrten durch private Anpflanzungsflächen zulässig); vorhandene Bäume sind zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen

7. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- Bäume zu pflanzen und zu erhalten

8. Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- Na Nebenanlagen St Stellplätze Ga Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsräumen (Ver- und Entsorgungleitungen) unterirdisch zu belastende Fläche zugunsten der Anlage
- Geländeaufhöhung mindestens + 4,50 m über NN innerhalb der überbaubaren Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEISE

- vorhandenes Geländeeniveau in m über NN
- vorhandene Versorgungsleitungen (unterirdisch)
- Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.
- In den Baugebieten sind die überbaubaren Flächen von der Schraffur ausgenommen.
- Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit der zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes gemäß Landschaftsschutzverordnung vom 02. Juli 1985, zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. März 2002 (Brem.GBl.S. 53)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MI der Bezeichnung dieses Planes nach § 10 Baugesetzbuch treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen früherer Bebauungspläne außer Kraft.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sind Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der für sie gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
3. Im Mischgebiet (MI und MI*) sind Einzelhandelsbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs dienen, nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Funktionsfähigkeit der benachbarten Versorgungsbereiche in Burg-Granke und Burglesum nicht beeinträchtigt wird.
4. Lärmschutzfestsetzungen
 - 4.1 Durch bauliche Maßnahmen (z.B. Stellung der baulichen Anlagen, Immissionschutzwälle, Grundrissgestaltung, schallschützende Außenwände und Fenster) ist sicherzustellen, dass in dem mit MI* bezeichneten Teil des Mischgebietes in überwiegend dem Wohnen dienenden Aufenthaltsräumen folgende Miteinstufungspiegel nicht überschritten werden: tags 35dB (A), nachts 30dB (A) bei Belüftung
 - 4.2 Durch bauliche Maßnahmen (z.B. Schallschutzwälle) ist sicherzustellen, dass durch den Betrieb der Stellplätze und Garagen die angrenzende Wohnnutzung nicht gestört wird.
5. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ Abs. 1 Nr. 20)

Für die Befestigung von Fußwegen, Zufahrten und Einzelstellplätzen auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
6. Festsetzungen nach § 67 Bremische Landesbauordnung (Örtliche Bauvorschriften)
 - 6.1 Einfriedlungen zur Grenze des Nachbargrundstücks außerhalb der Terrassenbereiche sind bei Grundstücken unter 8,00 m im Wohngebiet (WA), nur als Hecken oder begrünte Zäune von maximal 1,30 m Höhe zulässig. Beim Zusammentreffen eines über 8,0 m breiten mit einem unter 8,0 m breiten Grundstück ist das schmalere maßgebend.
 - 6.2 In dem mit MI*, GRZ 0,4 bezeichneten Teil des Mischgebietes sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von gleich oder mehr als 15° auszuführen.
 - 6.3 Garagen, Nebenanlagen und große, feststehende Hallenflächen sind zu begrünen (Klimapflanzen, Ranker).
7. Auf den mit A bis E gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist folgende Festsetzung zu beachten: die Nutzungen Kinderspielen und Wohnen sind nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z. B. Bodenaushub, Hinstellung und Erhalt der Verriegelung) sichergestellt ist, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

KENNZEICHNUNGEN

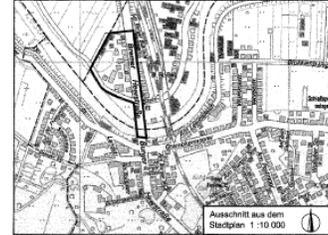
- Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- **Fläche A** Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen aufgefällige Boden in einer Tiefe von 0,0 bis zu ca. 0,3 m erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere mit Blei (1.200 mg/kg) verunreinigt.
- **Fläche B** Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen aufgefällige Boden in einer Tiefe von 0,1 bis zu ca. 2,2 m erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere mit Benzol(a)pyren (max. 13 mg/kg in 1,8 bis 2,2 m Tiefe), Chrom (max. 480 mg/kg) und Nickel (max. 160 mg/kg) verunreinigt.
- **Fläche C** Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen aufgefällige Boden in einer Tiefe von 0,3 bis zu mindestens 3,7 m erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere mit Benzol(a)pyren (max. 110 mg/kg in 1,8 bis 3,1 m Tiefe), Arsen (max. 44 mg/kg) und Nickel (max. 87 mg/kg) verunreinigt.
- **Fläche D** Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen aufgefällige Boden in einer Tiefe von 0,1 bis zu mindestens 3,7 m erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere mit Benzol(a)pyren (max. 72 mg/kg in 1,5 bis 1,6 m Tiefe) und Blei (max. 400 mg/kg) verunreinigt.
- **Fläche E** Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen aufgefällige Boden in einer Tiefe von 0,7 bis zu 3,3 m erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere mit Mineralölwasserstoffen (max. 2.700mg/kg), und Chrom (max. 350 mg/kg) verunreinigt.

- Rechtliche Grundlagen**
- Baugesetzbuch
 - Planzoningverordnung
 - Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaufördergesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)
 - Bremische Landesbauordnung

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 1234

für ein Gebiet in Bremen - Burglesum
zwischen
- Bremer Heerstraße,
Hausnr. 8 bis 22 (gerade) und
- der Leum



Bauamt Bremen-Nord Bremen, den 25.02.2005		Abteilung Stadtplanung
	Amtsleiter	Abteilungsleiter
gez. Steuer		gez. Frankenberg
Lit. Baudevisor		Baudevisor
Dieser Plan hat im Bauamt Bremen - Nord gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ... 04.01.2005 ... bis ... 04.01.2005 ... öffentlich ausliegen.		
Bauamt Bremen Nord im Auftrag		gez. Salomon Verw. Hauptverwalter
Beschlossen in der Sitzung des Senats am ... 09.07.2004		Beschlossen in der Sitzung der Stadtürgerschaft am ... 13.09.2004
gez. J. Eckhoff Senator		gez. R. Oellerich Direktor bei der Bremischen Bürgerhaushalt
Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ... 26.02.2005 ... Seite ... 794		
Bearbeitet: Rischmann	Bekanntmachung	Bebauungsplan
Gezeichnet: Haske	09-04-2005 (TOB)	1234
Merknote	26.01.2005 (OA)	
Verfahren: Böger		

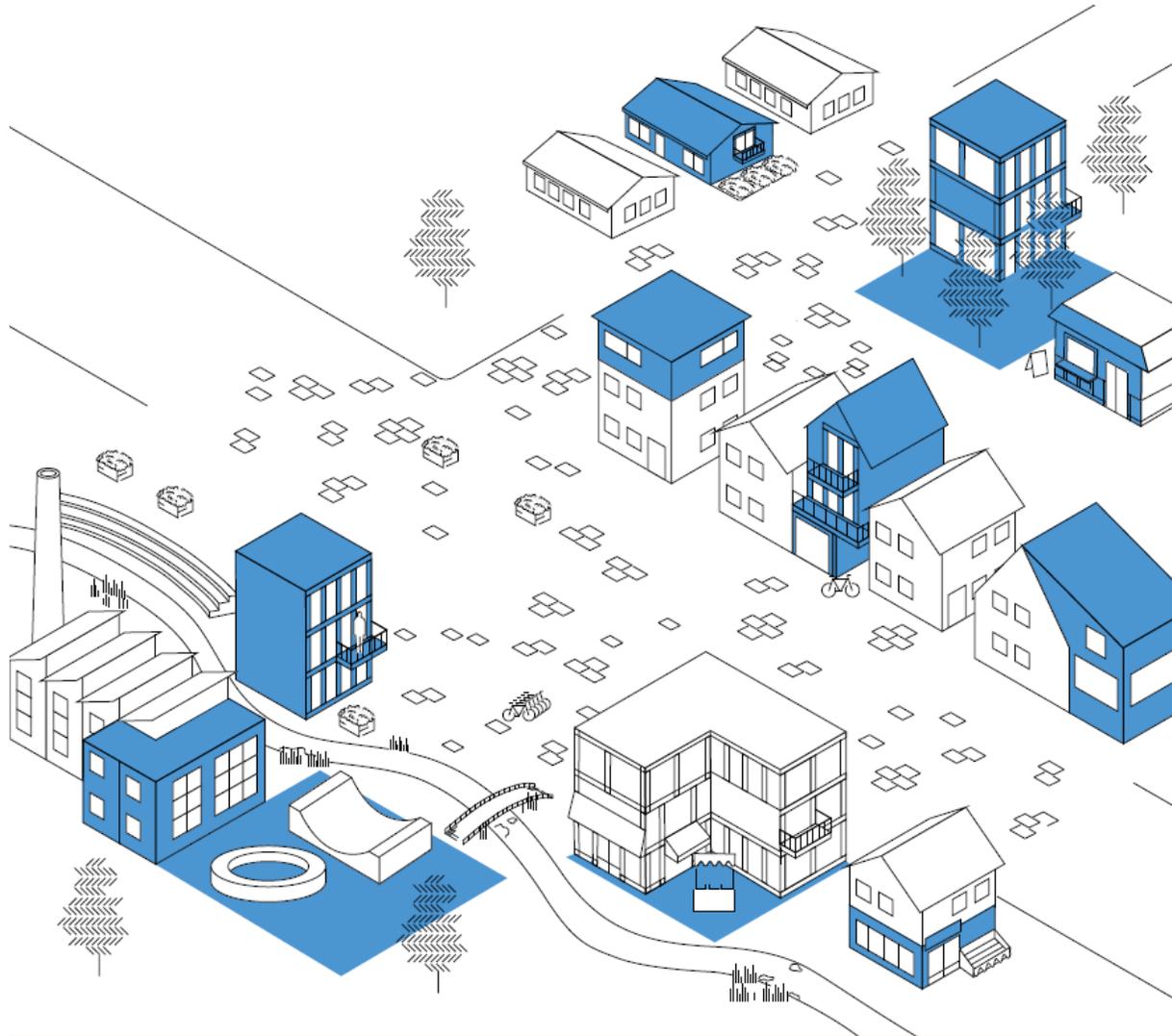
Politische Zielsetzungen

Leitbild der Innenentwicklung

**„Komm mit nach Morgen!
lebenswert, urban, vernetzt“**



Zielsetzungen



© Bundesstiftung Baukultur; Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik;
Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes

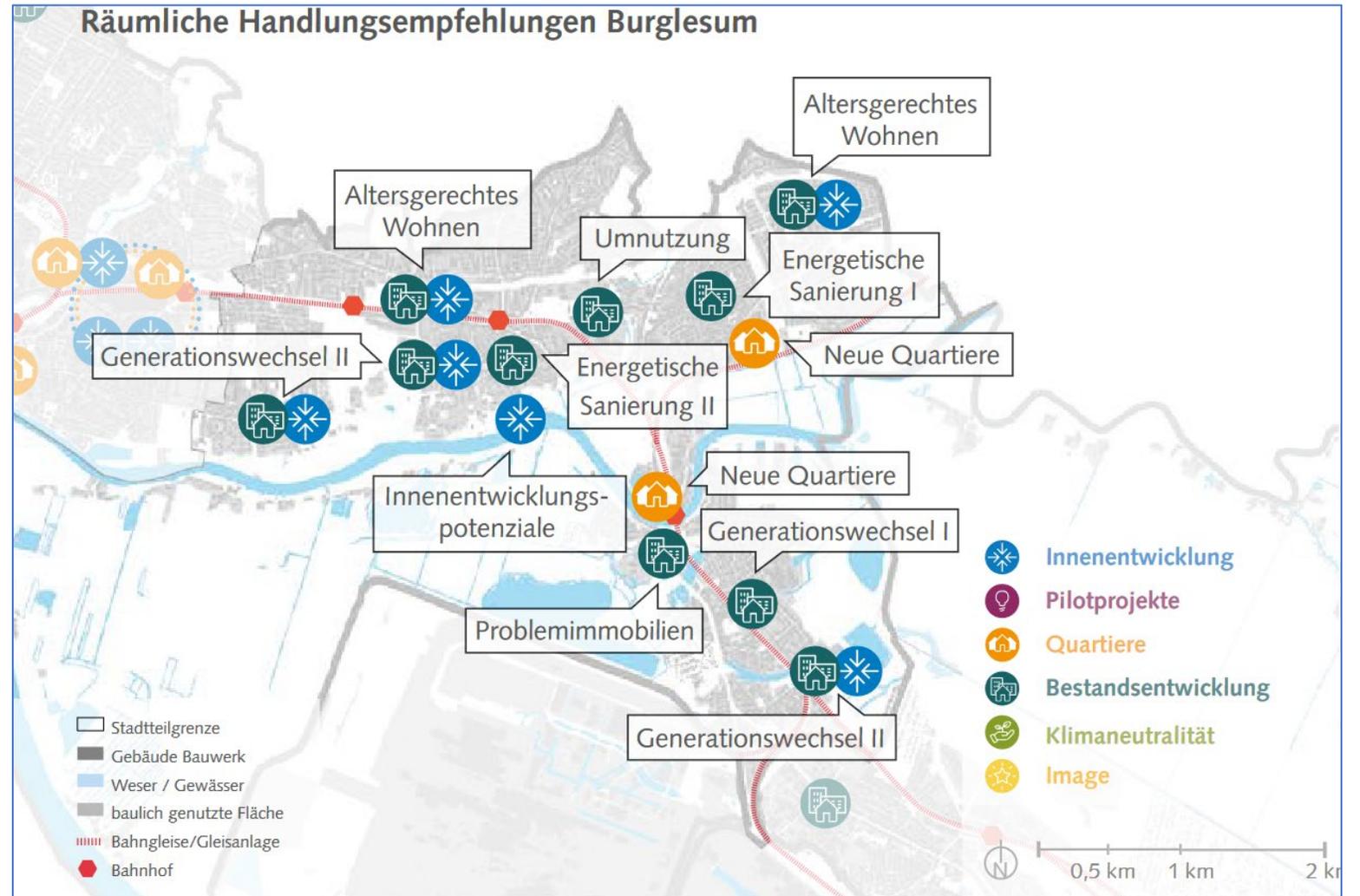
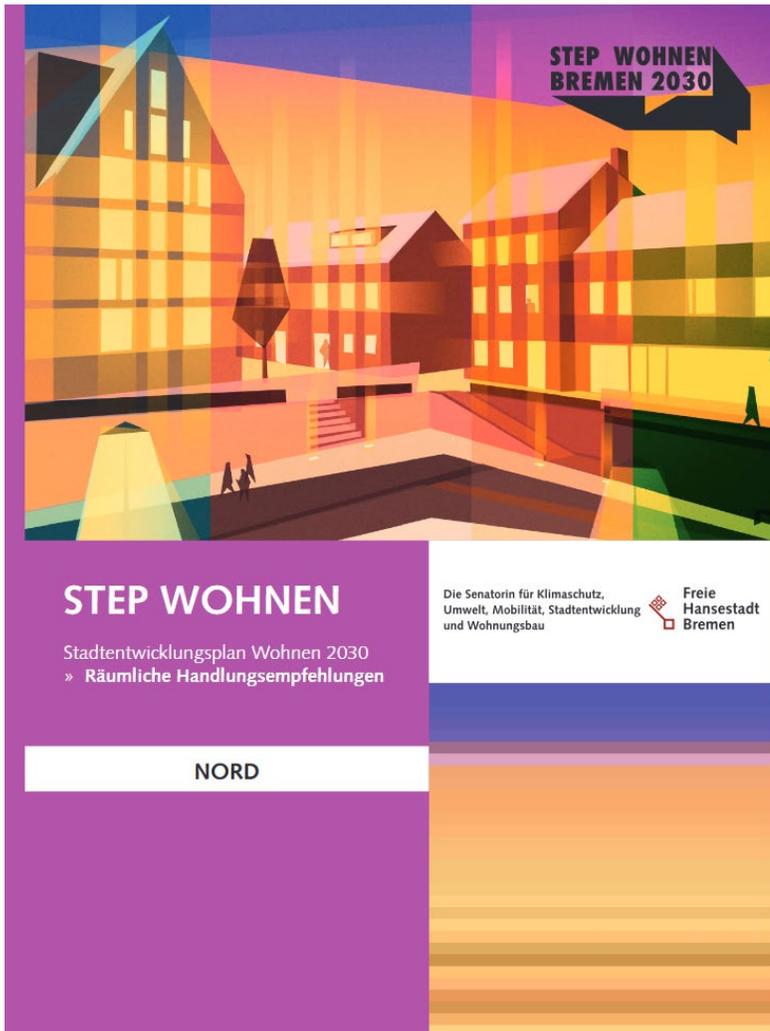
Ziele

Politische Zielsetzungen

- Wohnraumschaffung in integrierten Lagen
- geförderten Wohnraum stärken
- Nachverdichtungspotentiale nutzen

Bremer Standard

- Sparsamer und effizienter Umgang mit Flächen
- Mischung der Funktionen
- Mobilitätsmanagement, um die Zahl der Autos zu reduzieren
- Öffentliches und privates Grün auf Dächern und zwischen den Häusern
- CO₂-Last reduzieren
-



Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030



Neue Quartiere A3

Beispiel für ein Wohnprojekt, welches die attraktive Lage an der Lesum in Wert setzt. Es entsteht ein neues Wohnquartier mit Miet- und Eigentumswohnungen, Senior:innenwohnen. Das Quartier enthält neben Wohnungen auch Dienstleistungsfunktionen und Handelseinrichtungen. Ein weiteres Beispiel ist die Nachnutzung des Geländes eines Baumarktes an der Stader Landstraße.

Senat verabschiedet Programm



Pläne für 10.000 neue Wohneinheiten in Bremen

Von **Mathias Sonnenberg** - 09.12.2020 - 3 Kommentare

Der Bremer Senat hat das sogenannte Programm „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“ beschlossen und so die Voraussetzungen für 10.000 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen.



Programm-Eckpunkte:

- Bauen als Quartiersentwicklung
- Primat der Innenentwicklung und Bestandsentwicklung
- Berücksichtigung von Ortsteilen, die einer Aufwertung bedürfen
- Berücksichtigung von Ortsteilen mit geringem Angebot kostengünstigen Wohnraums
- Entwicklung sozial-ökologischer Pilotprojekte auf geeigneten Flächen
- Berücksichtigung verschiedener Marktsegmente/Quartierstypen

Programm „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“



Bremer Heerstraße 1951



1974



Bremer Heerstraße 2019



2021



Plangebiet



Plangebiet



Abgrenzung zur freien Landschaft im Bestand



Übergang zu den Lesumwiesen



Bestand



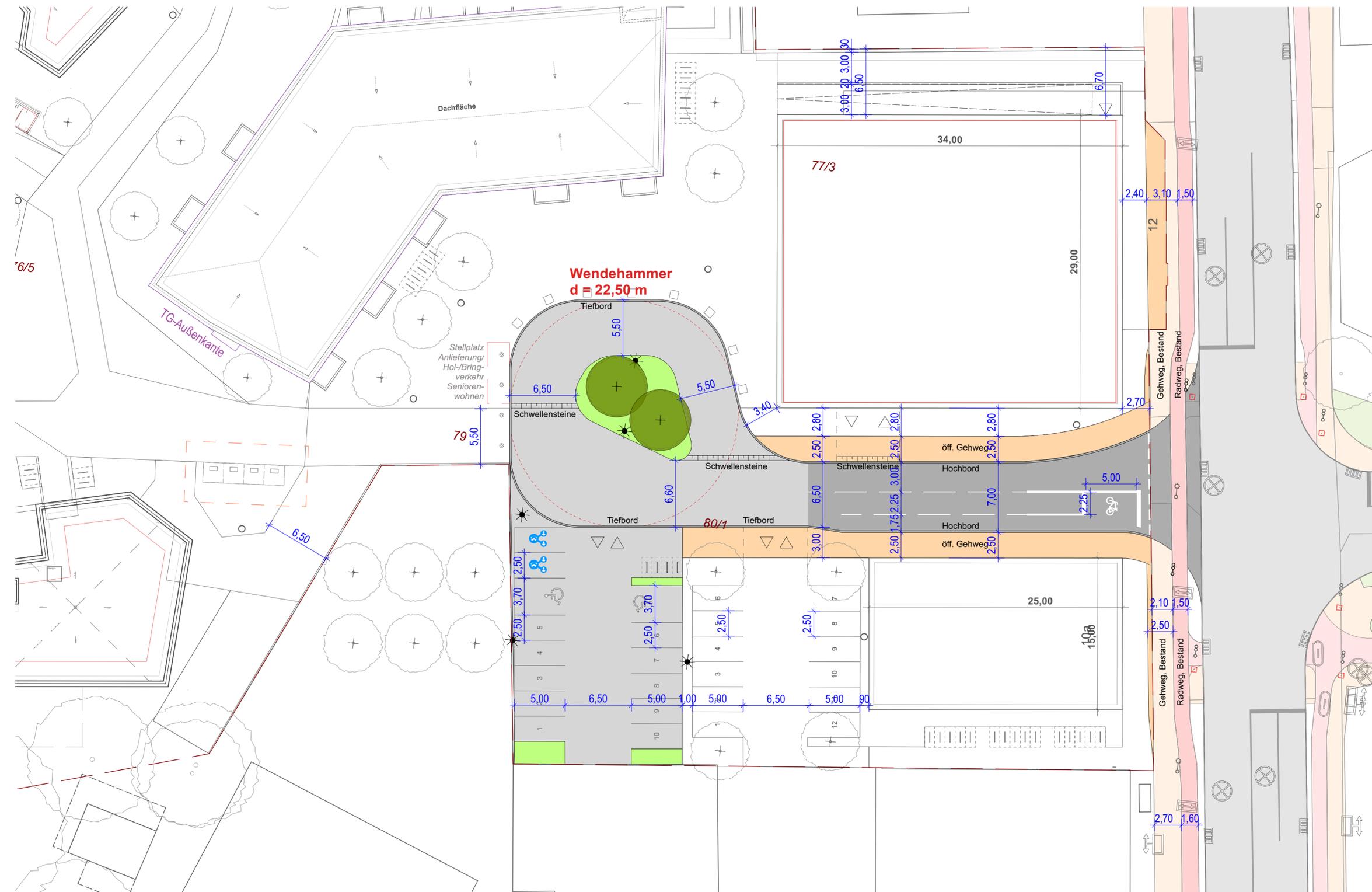
Bestand Bremer Heerstraße

- Behebung städtebaulicher Missstände und funktionaler Mängel im Stadtraum
- Impulsgebung zur städtebaulichen Aufwertung und Belebung des Quartiers am Burger Bahnhof sowie des Heerstraßenzuges
- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Personengruppen:
 - 4 Häuser je 14 Wohneinheiten (56 WEH)
 - 44 geförderte WEH
 - Seniorenwohnanlage mit 38 Servicewohnungen, 1 Tagespflege, 2 Pflege WG, Kiosk
- Erhaltung und Entwicklung gewerblicher Nutzungen
- Schaffung einer direkten Fuß- und Radwegeverbindung vom Bahnhof zum Lesumdeich
- Förderung des Umweltverbundes durch Umsetzung eines Mobilitätskonzepts
- Unterbringung von rd. 90 Kfz-Stellplätzen in einem Quartiersparkhaus + 10 oberirdische Besucherstellplätze
- Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Neuer Teich mit Flachwasserzonen
- Dachbegrünung, PV-Anlagen
- Umsetzung eines nachhaltigen Energiekonzepts
- Sanierung bestehender Altlasten (insb. Teich)

Projektziele



Vom Strukturplan zum städtebaulichen Konzept



LEGENDE

	Grundstücksgrenze, Bestand		Mastleuchte, Planung
	Grundstücksgrenze, Planung		Fahrradbügel, Planung 10 Fahrradstellplätze
	Fahrbahn, Asphalt		Pflasterrinne 3-zellig
	Fahrbahn Betonsteinpflaster nach Abstimmung ASV		Baum, Planung
	Gehweg, Betonsteinpflaster nach Abstimmung ASV		
	öff Grünfläche		



Index	Änderung	Genehmigt / ASV	Name	Datum

**ERSCHLIEßUNG Lesumblick
B Plan Nr. 1279
E 104?**

Entwurfsbearbeitung:

ASP Stadtplaner - Landschaftsarchitekten
 Atelier Schreckenberg
 Planungsgesellschaft mbH
 Contrescarpe 46, 28195 BREMEN TEL.: 0421 / 36912-0 FAX: 0421 / 36912-36

Entwicklungsträger / Erschließungsträger:

Lesumblick Projekt GmbH
 Gerhard-Rohlf's-Straße 62b
 28757 Bremen

Projektinhalt und Titel Erschließung E 104? Baugebiet Lesumblick Entwurfsplanung Lageplan öffentlicher Wendehammer Stand: 10.03.2023	Plan-Nr.: 1110 Maßstab: 1:250 Gez.: GH / SB / MS
---	--

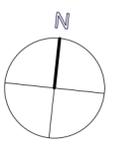
FREIE HANSESTADT BREMEN

Amt für Straßen und Verkehr

Zur Ausführung genehmigt
 Bremen, den

Legende Umfahrung Müllfahrzeug

-  Grundstücksgrenze
-  öff. Verkehrsfläche befahrbar
-  priv. Verkehrsfläche befahrbar für Müllfahrzeug
-  priv. Verkehrsfläche nicht befahrbar



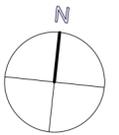


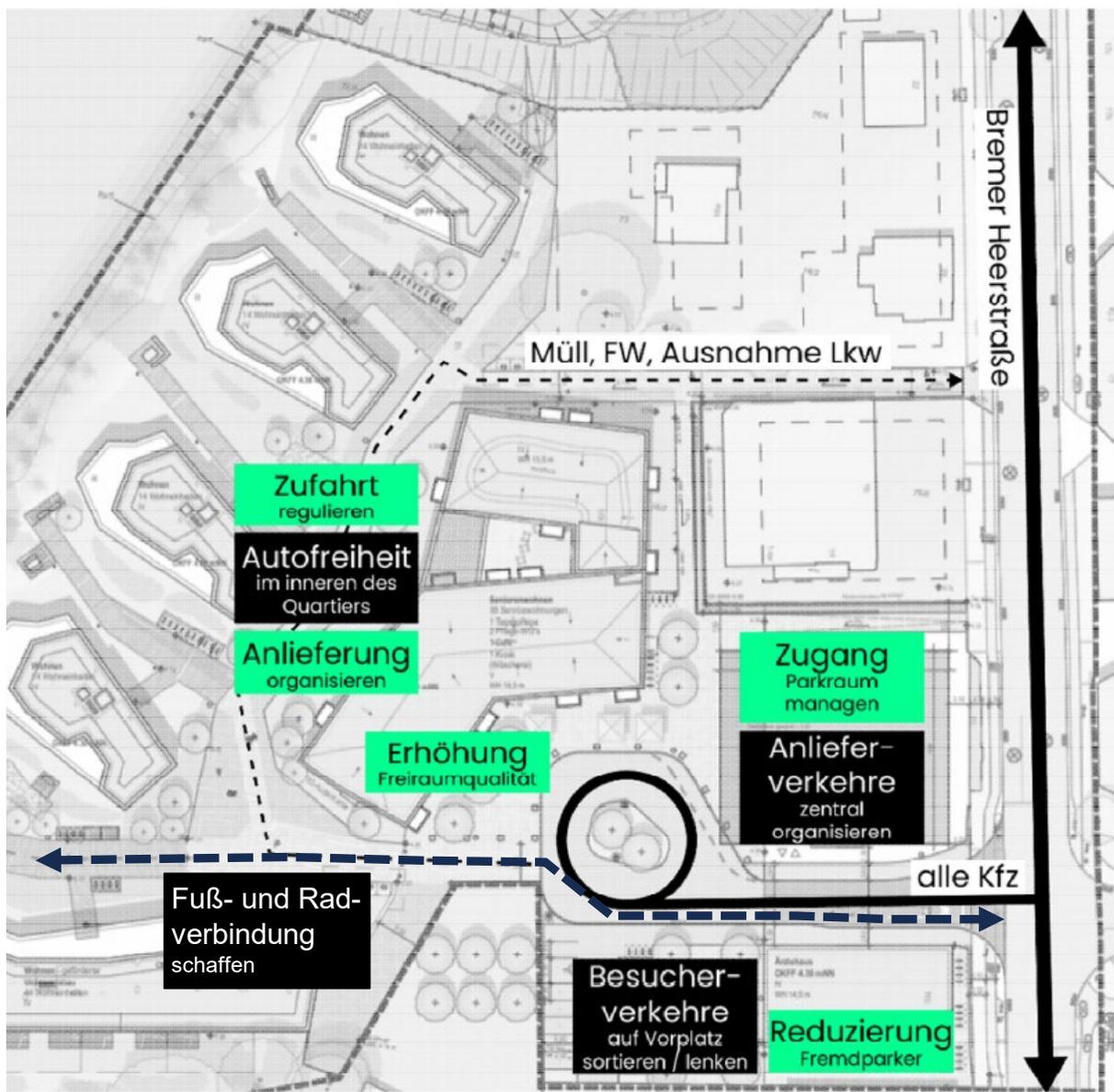
Notwendige Stellplätze gem. Mobilitäts-Bau-Orts-gesetz (s. Mobilitätskonzept S. 16)

	gefordert	nachgewiesen (Parkhaus)	nachgewiesen (oberirdisch)
Mehrfamilienhäuser 100 Wohneinheiten	53	mind. 53	-
Seniorenwohnen	12	mind. 12	-
Ärztehaus (Ladenfläche)	8	mind. 8	-
Ärztehaus (Praxen)	13	1	12
	86	mind. 74	12

Öffentliche Besucherstellplätze gem. Forderung ASV

	gefordert	nachgewiesen (TG)	nachgewiesen (oberirdisch)
Mehrfamilienhäuser 100 Wohneinheiten	10	-	10
Seniorenwohnen	-	-	-
Ärztehaus	-	-	-
Behindertenstellplätze	-	-	2
Carsharingstellplätze	-	-	2
	-	-	14





- Autofreies Wohnquartier
- Quartiersparkhaus am Eingang [ca. 90 Stellplätze]
- Besucherstellplätze oberirdisch [ca. 12 Stellplätze]
- CarSharing-Angebot
- Zufahrt für Entsorgung, Feuerwehr, Ausnahme Lkw (z. B. Umzug)
- Überdachte und sichere Fahrradab-stellanlagen zentral und dezentral
- Fuß- und Radwegeverbindung durch das Quartier – Verbindung Bahnhof und Lesum
- E-Ladeinfrastruktur
- Im „Langhaus“: Gemeinschaftsraum mit Fahrradabstellraum, Bikesharing, Leihfahräder, Service Fahrrad



Ansätze des Verkehrskonzepts



Planinhalte

- Urbane Gebiete
- Quartiersplatz an der öffentlichen Erschließung
- Abwicklung des ruhenden Verkehrs am Quartierseingang
- Maßnahmenfläche entlang des westlichen Plangebietsrandes (Blühwiese mit heimischen Gräsern und Kräutern sowie Einzelbäumen / Gehölzgruppen)
- Teichersatzfläche mit Grünfläche im Norden des Plangebiets



Grünordnungsplan Lesumblick

Biotoptypen 2020 (nach SUBV 2013)

GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE

- HPS - Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand
- BRR - Rubus-/Lianen-Gestrüpp

BINNENGEWÄSSER

- FGR - Nährstoffreicher Graben
- SXG - Stillgewässer in Grünanlage

FELS-, GESTEINS- UND OFFENBODENBIOTOPE

- DOZ - Sonstiger Offenbodenbereich

GRÜNLAND

- GIF - Sonstiges feuchtes Intensivgrünland

TROCKENE BIS FEUCHTE STAUDEN- UND RUDERALFLUREN

- URF/ - Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte/
DOZ Sonstiger Offenbodenbereich
- URT - Ruderalflur trockener Standorte
URT/ - Ruderalflur trockener Standorte/
BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch

GRÜNANLAGEN

- GRR - Artenreicher Scherrasen
- GRA - Artenarmer Scherrasen
- HSE/ - Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten/
BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
- HSN/ - Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten/
BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
- HEB - Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs
- HEA - Baumreihe des Siedlungsbereichs

GEBÄUDE, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN

- OFZ - Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung
- OEL/ - Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten mit Großbäumen
- OEL/ - Locker bebautes Einzelhausgebiet /Neuzeitlicher Ziergarten
- OGG - Gewerbegebiet

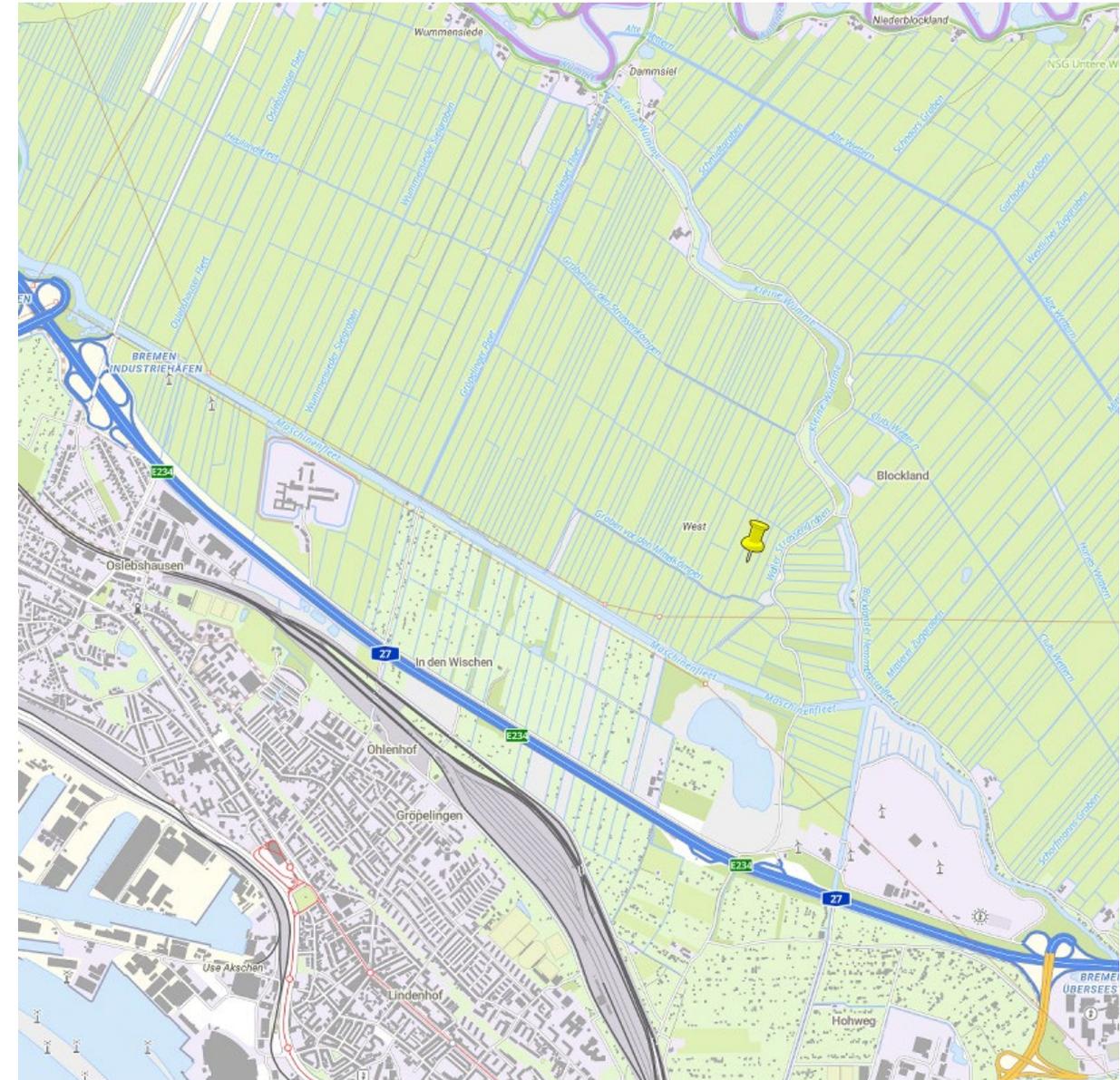
Zusatzmerkmale:
g = ausgetrocknet
m = Mahd

Baumarten

Biotoptypenkartierung, Basis Kartierung 2020

Gestaltung der Ersatzmaßnahme

-  E1 Entwicklung als artenreiches, mesophiles Grünland (Wertstufensteigerung von 3 auf 4)
-  E2 Erweiterung des Stillgewässers mit Anbindung an den Graben (Wertstufensteigerung von 3 auf 4)



Lage der externen Ausgleichsfläche

ANHANG 3

Bauvorhaben „Lesumblick“ (Bremen Burg-Lesum)

Grundlagenerfassung und artenschutzrechtliche
Bewertung der Tiergruppen Fledermäuse, Brut-
vögel, Amphibien und Fische 2017



Auftragnehmer:

ökologis



Umweltanalyse & Landschaftsplanung GmbH

Ostertorsteinweg 70/71, 28203 Bremen,
Telefon 0421 / 74601, Fax 0421 / 702237
info@oekologis.de www.oekologis.de

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. N. Dresing, M.Sc. Dipl.-Umweltbiol. M. Hein,
M.Sc. B. Bunke, Dipl.-Biol. I. Martinez Marivela,
Dipl.-Geogr. A. Schoppenhorst

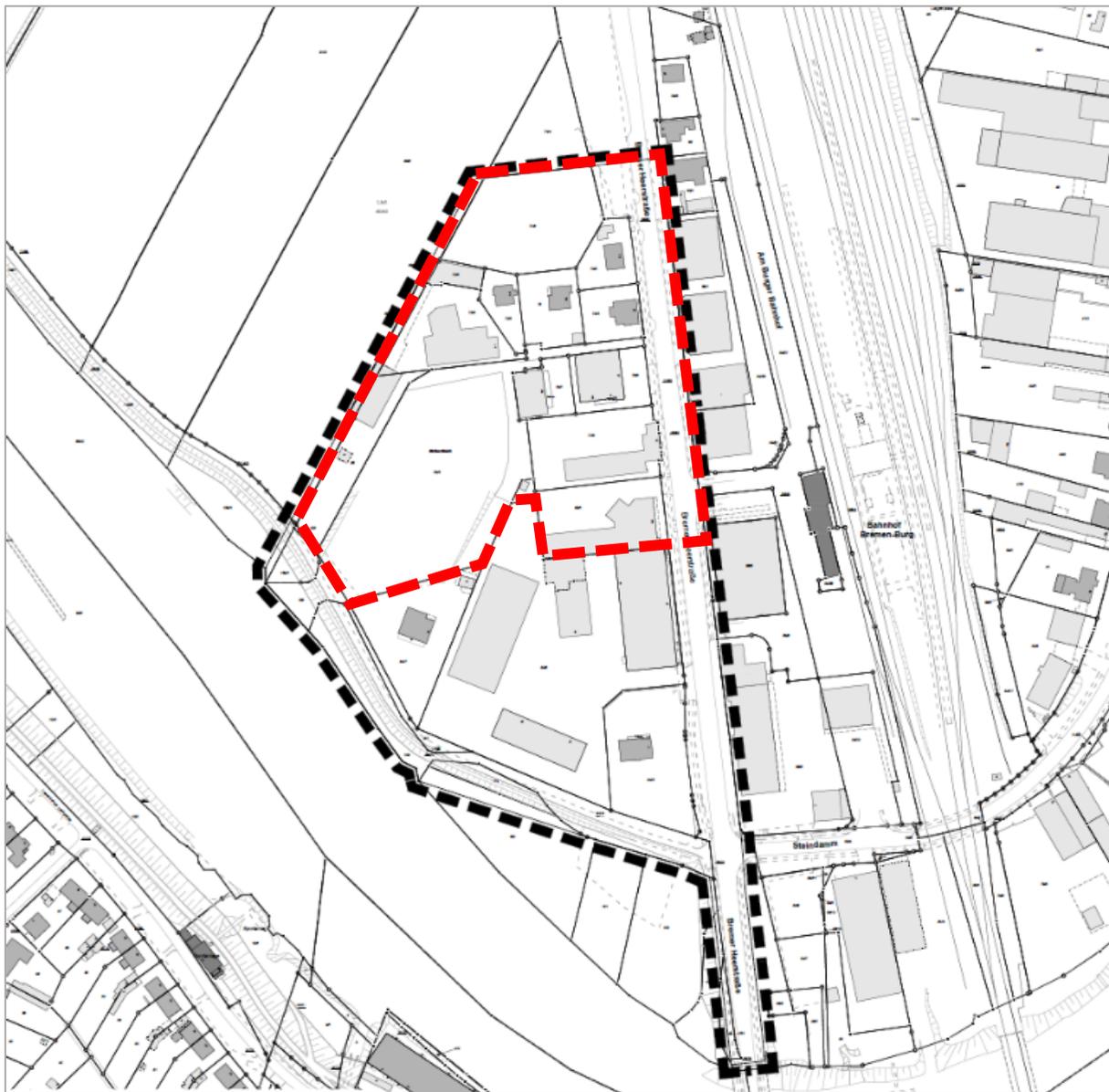
Auftraggeber:

M PROJEKT

M Projekt GmbH & Co. KG

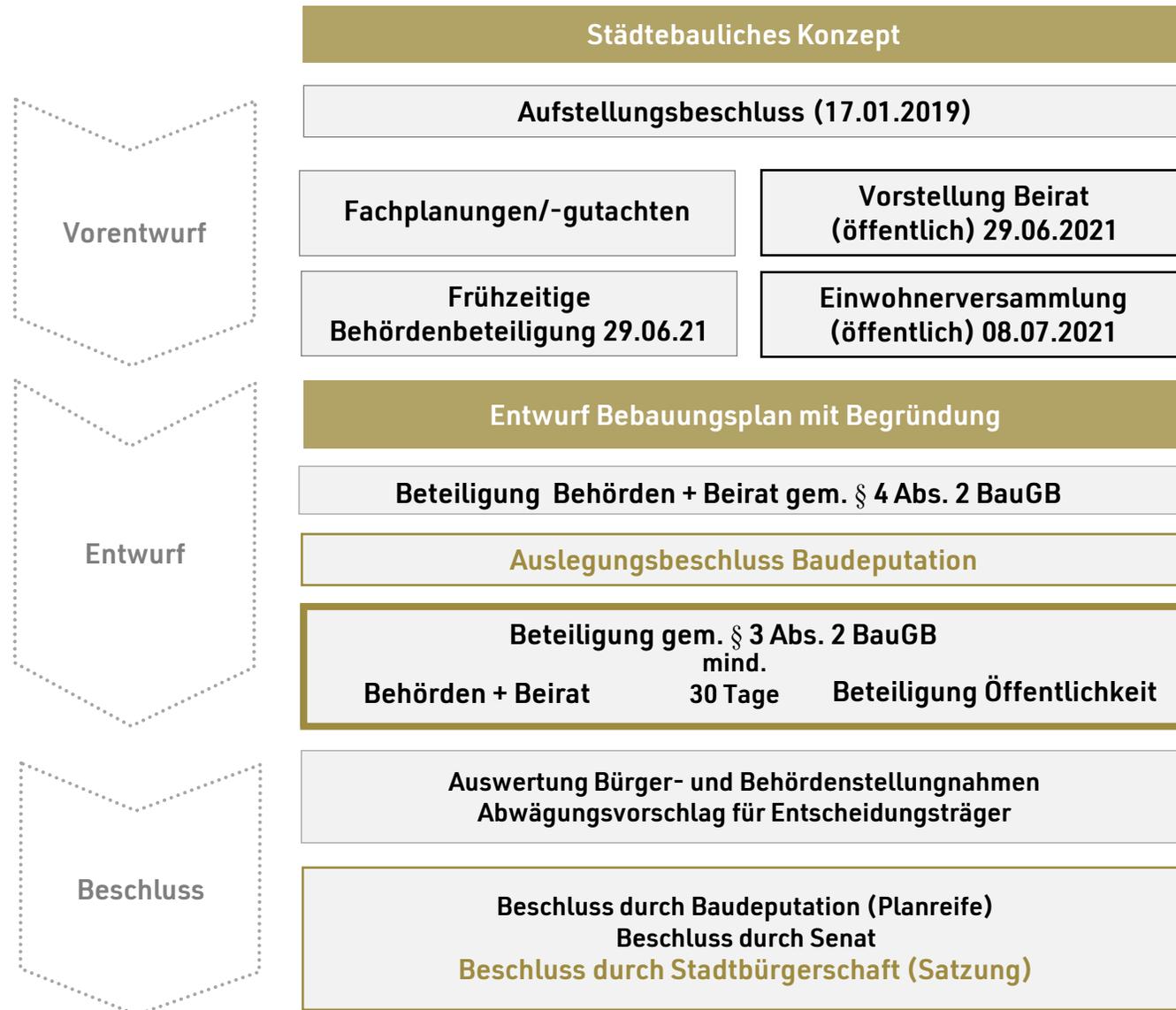
Gerhard-Rohlf-Str. 62 B, 28757 Bremen
(Ansprechpartner: Herr Olaf Mosel)

Bremen, 19.12.2017



- 17.01.2019: Aufstellungsbeschluss
- Juni 2021: frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)
- 08.07.2021: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)
- 2022: Umplanung -> Tiefgarage entfällt
- 2023: Aktualisierung der Faunistischen Kartierung

Planverfahren bisher



Stand:
Vorbereitung der Beteiligung
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Danke für die Aufmerksamkeit!