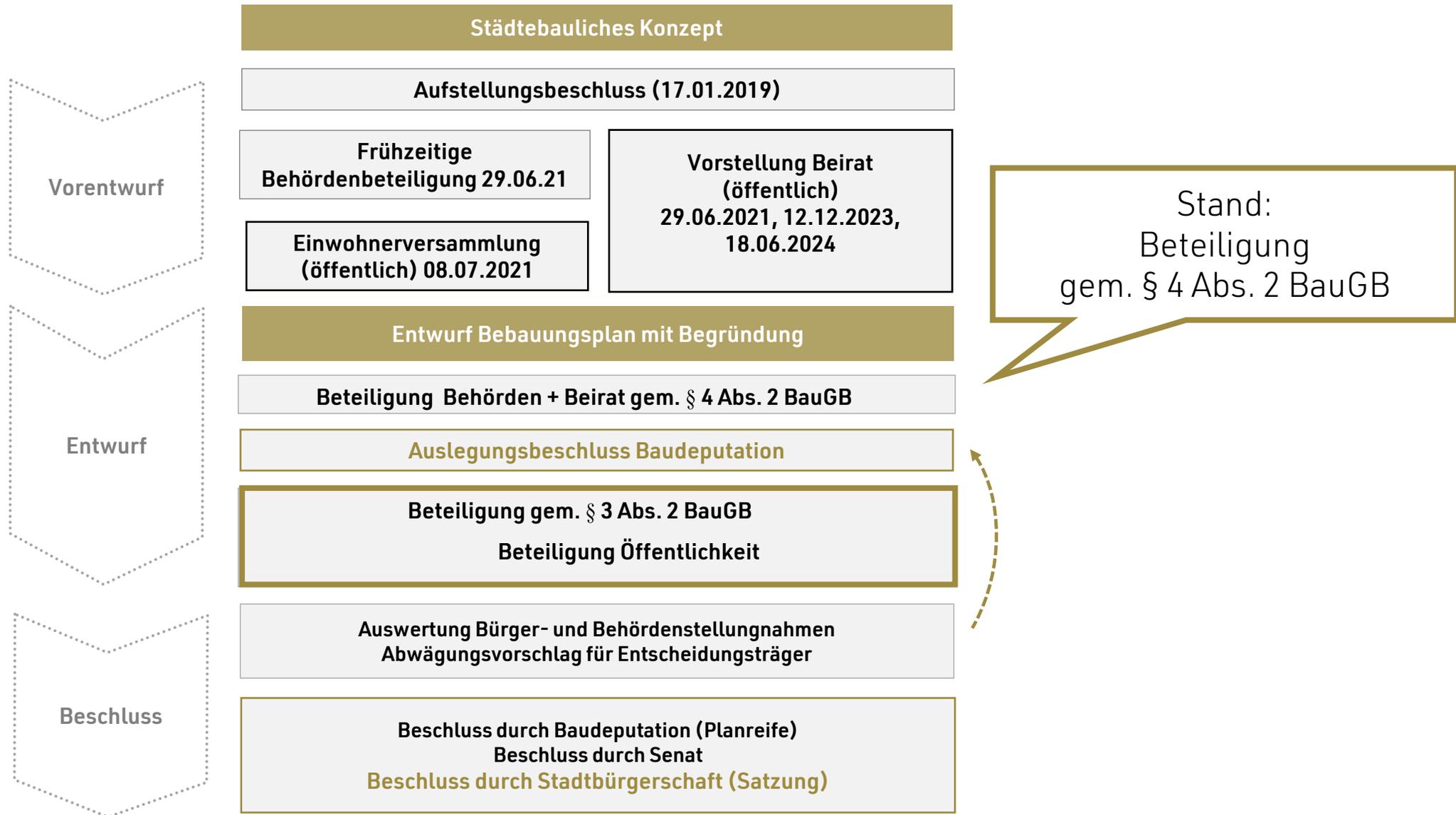
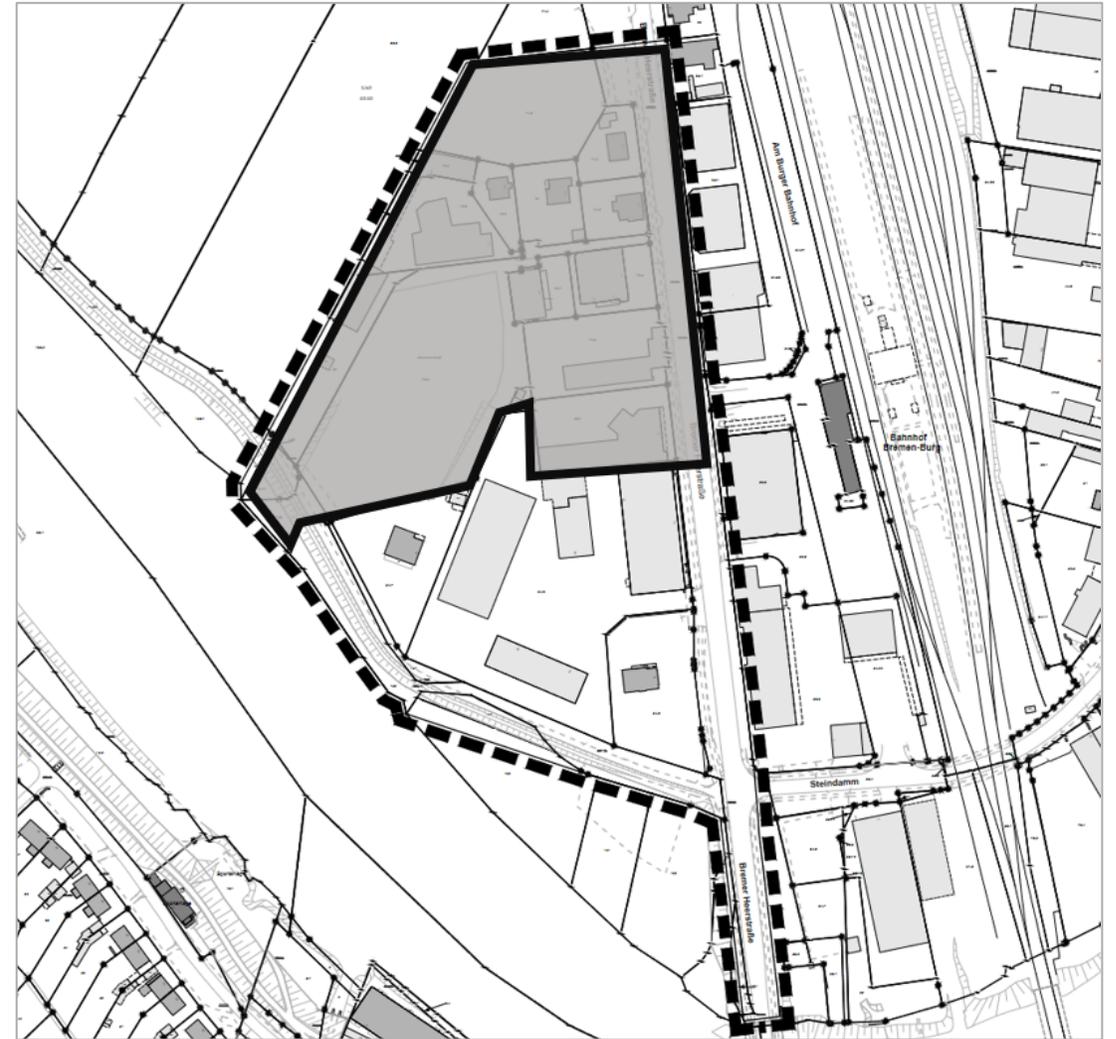
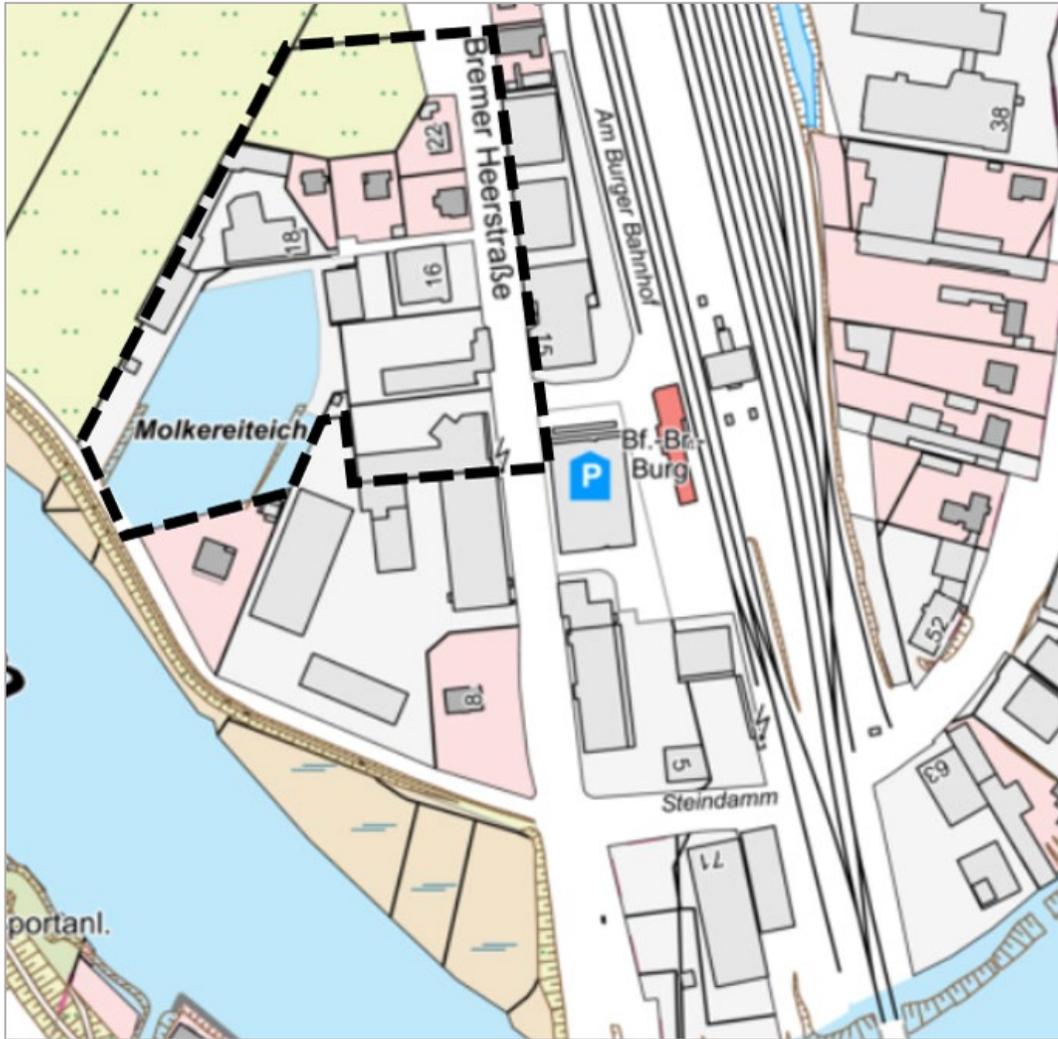




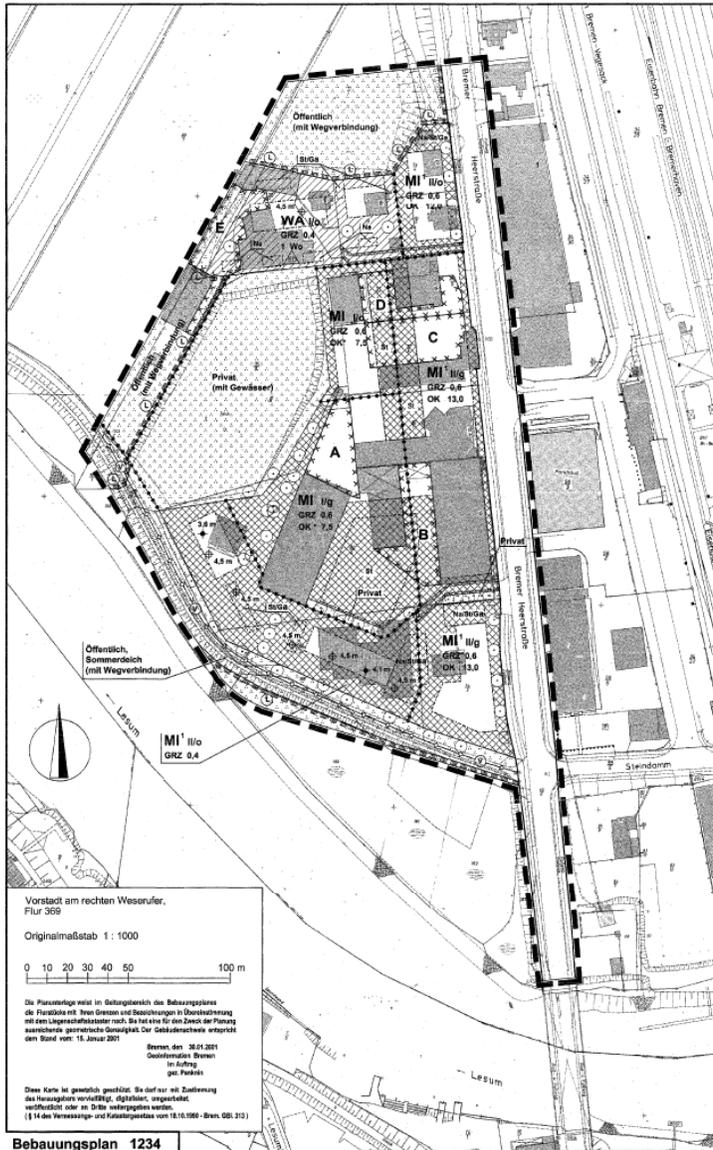
## Bebauungsplan 1279 „Lesumblick“

Beirat Burglesum  
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB





**Abgrenzung Plangebiet (rd. 3 ha)**



**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 Entsorgungsleitungen 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 Bekanntmachung 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-Granitz 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 Miteilungswerte 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
  - Für die Befestigung von Fußwegen, Zufahrten und Einzelstellplätzen auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
6. Festsetzungen nach § 87 Bremische Landesbauordnung (Örtliche Bauvorschriften)
  - 6.1 Einfriedungen 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, Hinterhaltung und Erhalt der Versiegelung) 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. 180 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 Mineralstoffwasserstoffen (max. 2.700mg/kg), und Chrom (max. 350 mg/kg) verunreinigt.

**Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch
- Planzonenverordnung
- Bauzonenverordnung 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

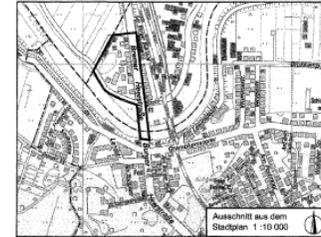
**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

**BEBAUUNGSPLAN 1234**

für ein Gebiet in Bremen - Burglesum

zwischen

- Bremer Heerstraße,
- Hausnr. 8 bis 22 (gerade) und
- der Lesum



Bauamt Bremen-Nord, Abteilung Stadtplanung, Bremen, den 25.02.2005

	Amtsleiter	Abteilungsleiter
gez. Steuer	gez. Frankenberg	
Lit. Baudeziner	Baudeziner	

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. Hauptversamml.

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 Bürgerhaush.

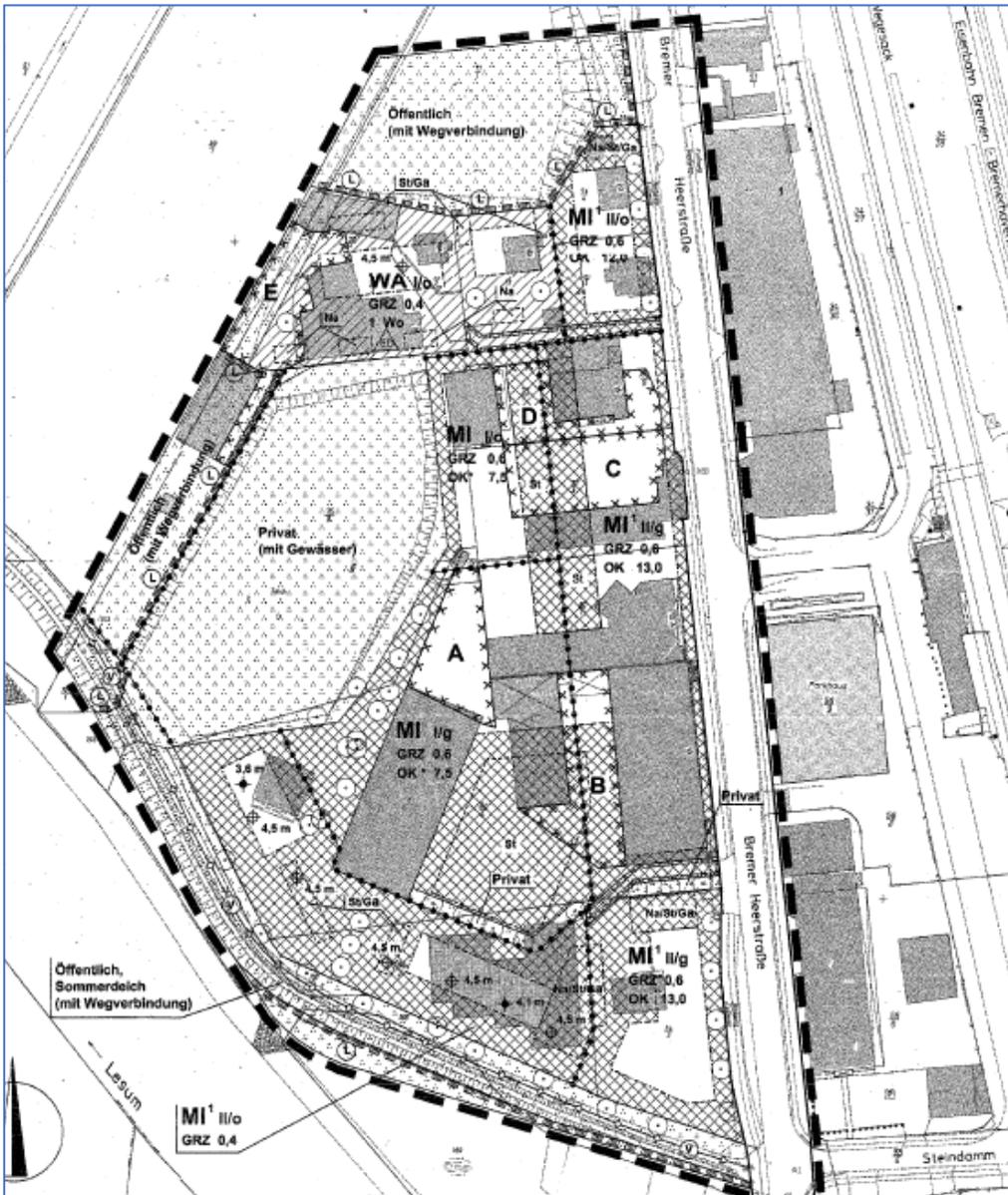
Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ... 26.02.2005 ... Seite ... 794 ...

Bearbeitet: Rischmann	<b>Bebauungsplan</b>
Gezeichnet: Haske	<b>1234</b>
Merknote: 26.01.2005 (OA)	

Verfahren: Böger

## Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete entlang der Bremer Heerstraße
- Allgemeines Wohngebiet im Nordwesten
- Teich als private Grünfläche; Zweckbestimmung „mit Gewässer“
- Öffentliche Grünflächen mit Wegeverbindungen am westlichen Rand



Bestehender Bebauungsplan 1234 (aus 2005)

## Politische Zielsetzungen

Leitbild der Innenentwicklung

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



Zielsetzungen



## 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
- CO<sub>2</sub>-Last reduzieren
- Wärme aus erneuerbaren Quellen
- Hohe energetische Standards

Senat verabschiedet Programm



## Pläne für 10.000 neue Wohneinheiten in Bremen

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

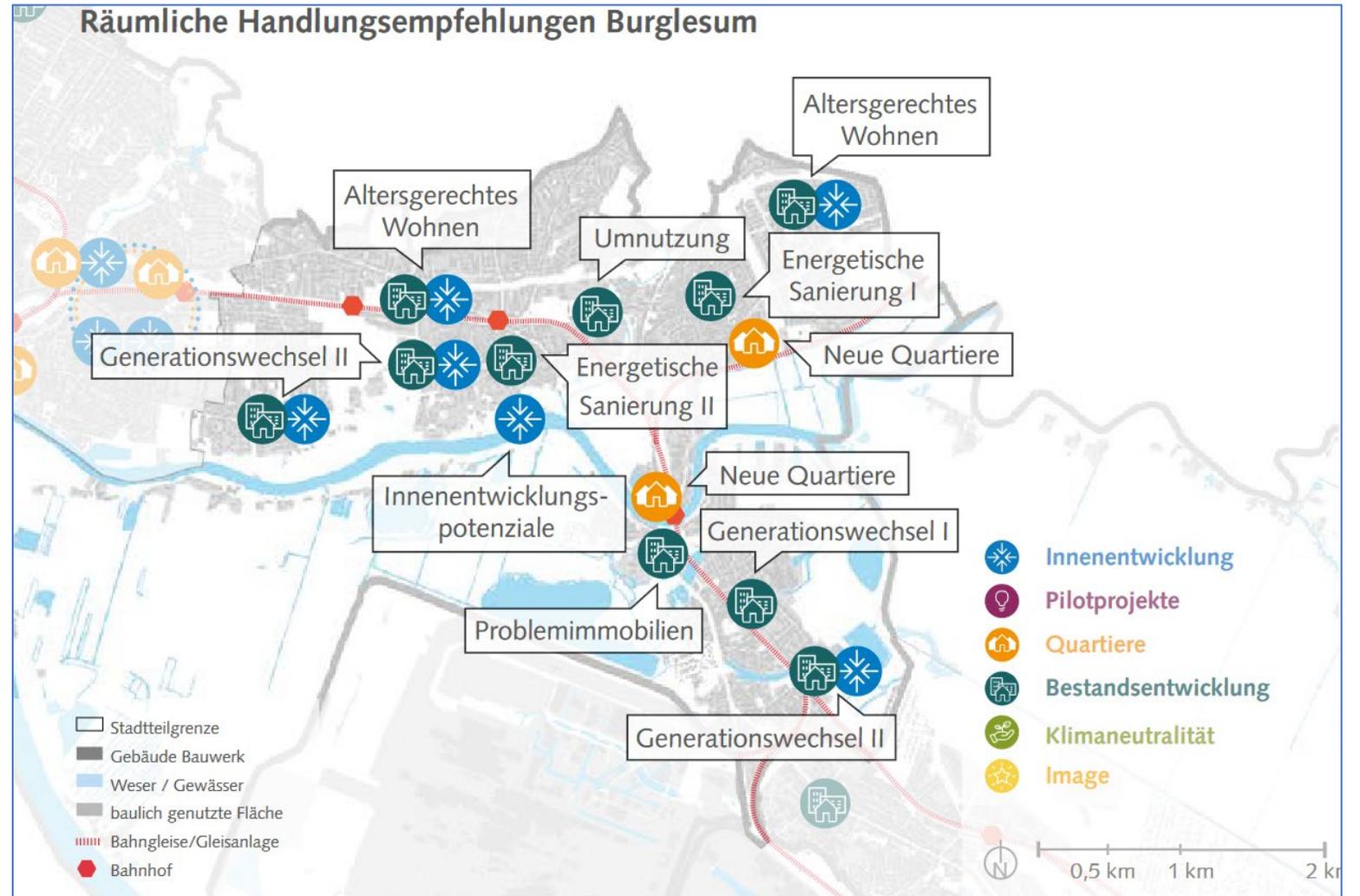
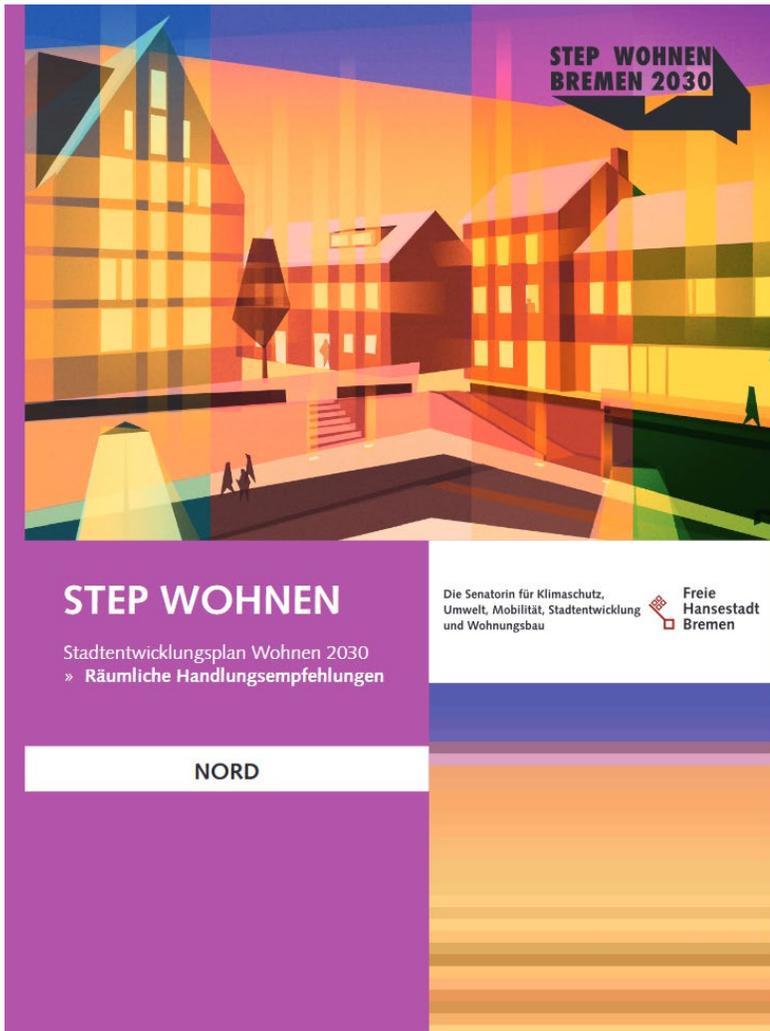
**Der Bremer Senat hat das sogenannte Programm „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“ beschlossen und so die Voraussetzungen für 10.000 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen.**



## 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“



# 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.





Bremer Heerstraße 1951



1974



**Plangebiet (2021)**



**Bestand Bremer Heerstraße (2021)**



Plangebiet 2024

- Behebung städtebaulicher Missstände und funktionaler Mängel im Stadtraum
- Impulsgebung zur städtebaulichen Neuordnung und Belebung des Quartiers am Burger Bahnhof sowie des Heerstraßenzuges
- Aufwertung eines mindergenutzten, in Teilen brach liegenden Areals in zentraler Lage durch Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers
- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Personengruppen:
  - 4 Häuser je 14 Wohneinheiten (56 WEH)
  - 44 geförderte WEH
  - Seniorenwohnanlage mit ergänzenden Pflegeangeboten
  - Flächen für Dienstleistungsbetriebe, Ärzte etc.
- Schaffung einer neuen direkten Fuß- und Radwegeverbindung vom Bahnhof zum Lesumdeich
- Förderung des Umweltverbundes durch Umsetzung eines Mobilitätskonzepts
- Unterbringung der Stellplätze in einem Parkhaus
- Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Neuer Teich mit Flachwasserzonen
- Dachbegrünung, PV-Anlagen
- Umsetzung eines nachhaltigen Energiekonzepts
- Sanierung bestehender Altlasten (insb. Teich)

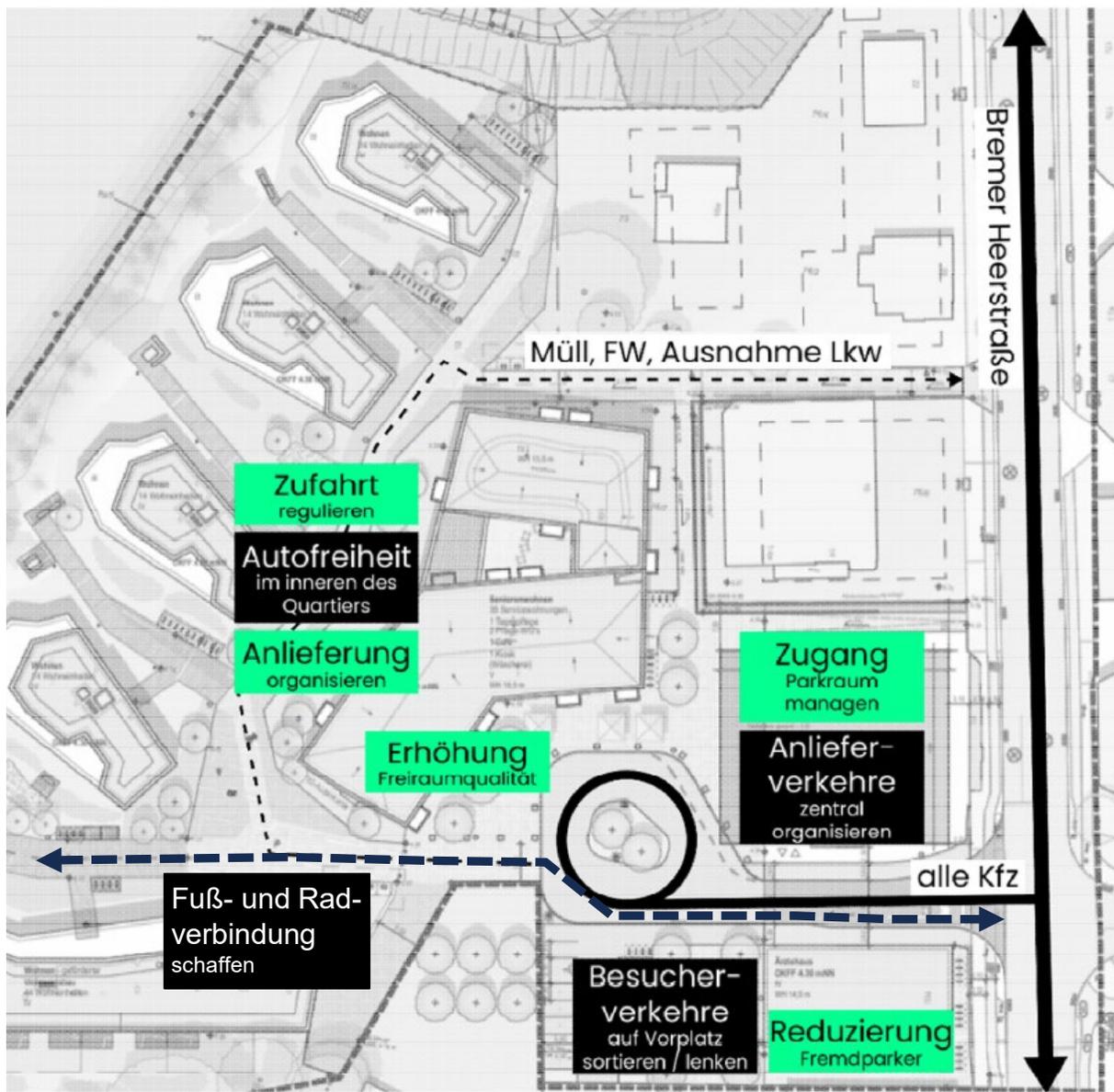
## Projektziele



bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH, 2021



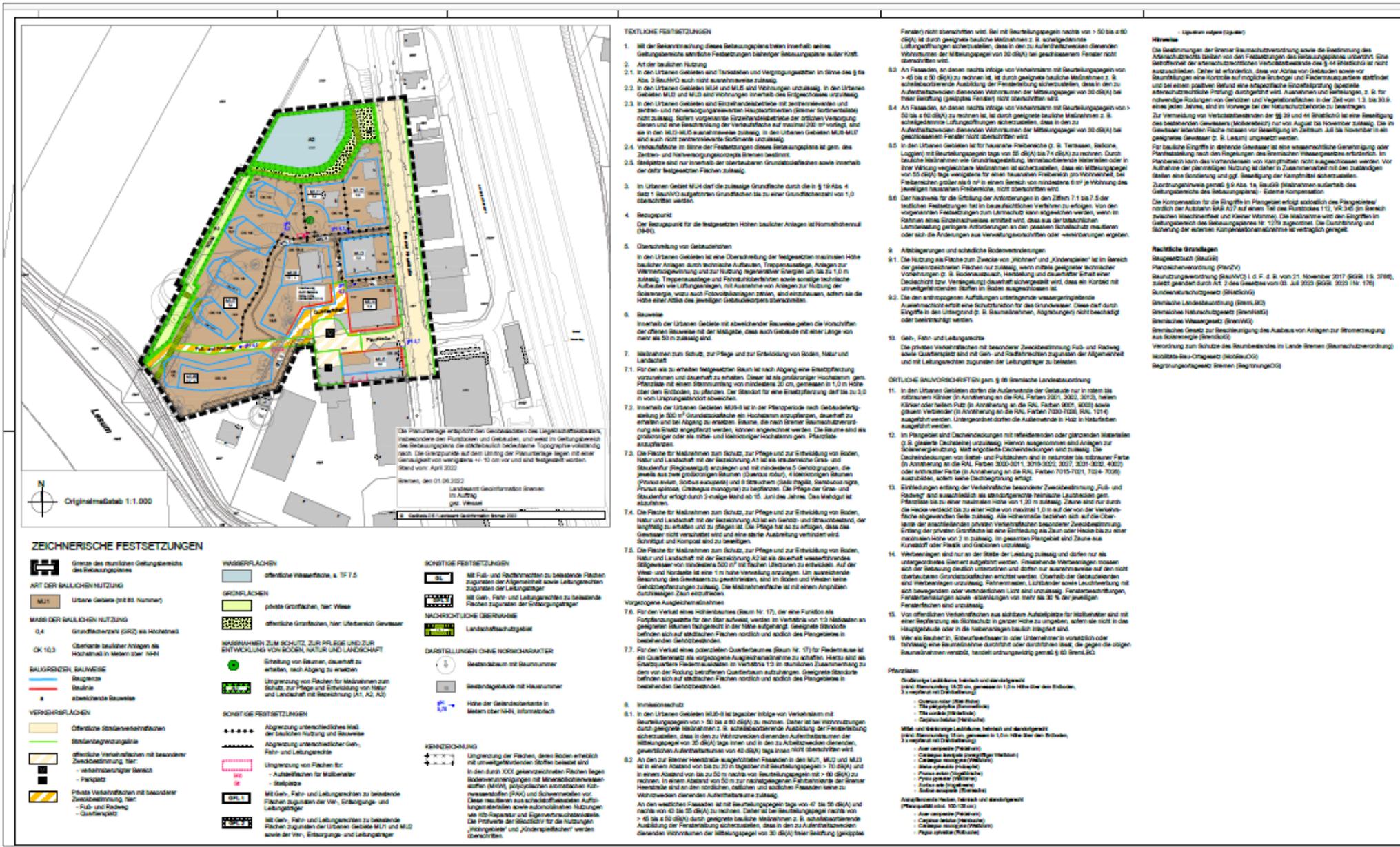
# Vom Strukturplan zum städtebaulichen Konzept



- Autofreies Wohnquartier
- Quartiersparkhaus am Eingang
- Besucherstellplätze oberirdisch
- CarSharing-Angebot
- Zufahrt für Entsorgung, Feuerwehr, Ausnahme Lkw (z. B. Umzug)
- Überdachte und sichere Fahrradabstellanlagen 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



# Entwurf Bebauungsplan 1279



## Planinhalte

- Urbane Gebiete zur Sicherung eines gemischten Quartiers
- 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



## Art der baulichen Nutzung

- Tankstellen und Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig
- In den MU4 und MU5 sind Wohnungen unzulässig
- In den MU2 und MU3 sind Wohnungen innerhalb des Erdgeschosses unzulässig
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind unzulässig
- Sofern Einzelhandelsbetriebe der örtlichen Versorgung dienen sind sie in den MU2-MU5 bis max. 200 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig
- In den MU6-MU7 ist kein Einzelhandel zulässig



## Maß der baulichen Nutzung

- Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4; 0,6, und 0,8
- Beschränkung der Höhen über Normalhöhennull (NHN), Reduzierung der Gebäudehöhen gegenüber dem Siedlungsrand
- Überschreitung der maximalen Höhen für technische Aufbauten um bis zu 1,0 m
- Technische Aufbauten sind einzuhausen (Ausnahme PV-Anlagen)



## Örtliche Bauvorschriften

- Außenwände der Gebäude nur in rotem bis rotbraunem Klinker, hellem Klinker oder hellem Putz sowie grauem Verblender
- Untergeordnet dürfen die Außenwände in Holz in Naturfarben ausgeführt werden
- Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien sind unzulässig (Ausnahme PV-Anlagen)
- Dacheindeckungen von Sattel- und Pultdächern sind in naturroter bis rotbrauner Farbe ausführen
- Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind als standortgerechte heimische Laubhecken bis 1,20 m Höhe zulässig. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als untergeordnetes Element zulässig



## 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



## Ausgleichsmaßnahmen

**A1** Eingrünung des Quartiers zur Einbindung in die Landschaft  
 - kräuterreiche Gras- und Staudenflur, Einzelbäumen und Gehölzgruppen

**A2** Anlage eines naturnahen Stillgewässers

 Verwaltung (Höhe ca. 1 m), Bepflanzung im Norden mit Gehölzen im Westen Ansaat Halbruderaler Gras- und Staudenfluren

**A3** Erhalt vorhandener Gehölzbestände

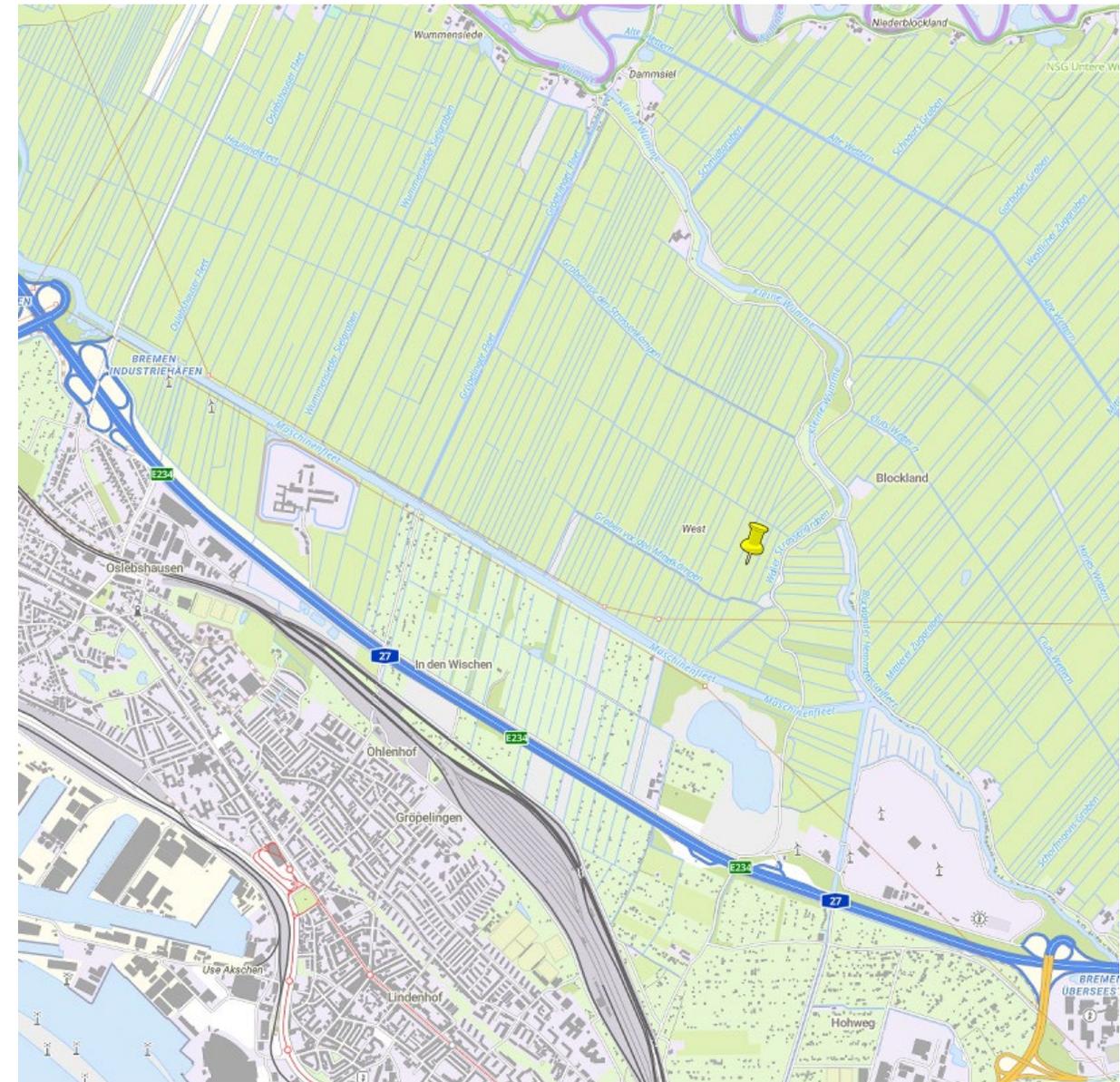
**A4** Baumpflanzungen zur Kompensation der nach BaumSchVo geschützten Bäume  
 - Stieleiche (Quercus robur)

 Baumpflanzungen im Plangebiet  
 Textliche Festsetzung  
 MU6-8: 1 Baum je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

# Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

## 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



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

## Bauvorhaben „Lesumblick“ (Bremen)

Wiederholungskartierung der Tiergruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Fische in 2023 auf Basis der Grundlagenerfassung von 2017 mit artenschutzfachlicher Beurteilung



Auftragnehmer:

**ökologis**



Umweltanalyse & Landschaftsplanung GmbH

Am Wall 174, 28195 Bremen

Telefon 0421 / 74601 - info@oekologis.de - www.oekologis.de

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. N. Dresing, M.Sc. Dipl.-Umweltbiol. M. Hein,  
M.Sc. B. Bunke, M.Sc. S. Dorner, M.Sc. N. Stampe,  
Dipl.-Geogr. A. Schoppenhorst

Auftraggeber:

**M PROJEKT**

M Projekt GmbH & Co. KG

Gerhard-Rohlf's-Str. 62 B, 28757 Bremen  
(Ansprechpartner: Herr Romeiser)

Bremen, 19.01.2024