

Deputation für Umwelt, Bau,  
Verkehr, Stadtentwicklung,  
Energie und Landwirtschaft (S)

Vorlage Nr.: **19/552 (S)**

## **Deputationsvorlage**

**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,  
Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft  
am 17.01.2019**

### **Bebauungsplan 1279**

**für ein Gebiet in Bremen - Burglesum zwischen**

- **Bremer Heerstr.  
Hausnr. 8 bis 22 (gerade),**
- **der Lesum und**
- **den Lesumwiesen**

**Bearbeitungsstand: 10.12.2018**

**(Planaufstellungsbeschluss)**

## **I Sachdarstellung**

### **A Problem**

Der südwestliche Bereich der Bremer Heerstraße stellt sich derzeit als ein städtebaulich unattraktives Gebiet dar. Es liegt an einer der wichtigsten Straßenverbindungen zwischen der Bremer Innenstadt und den Siedlungsgebieten nördlich der Lesum und ist mit dem Haltepunkt der S-Bahn und den Buslinien am Bahnhof Burg ein zentraler Umsteigepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) mit Park+Ride-Parkhaus (P+R-Parkhaus). Das Gebiet liegt als Siedlungsinsel im sehr attraktiven Landschaftsraum der Lesumniederung.

Es wird überwiegend durch eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Handel und Dienstleistungen geprägt. Die Versuche der Stadtgemeinde Bremen den Bereich um den Bahnhof Burg u. a. anlässlich eines Großbrandes städtebaulich und funktional aufzuwerten, haben bisher nicht zu einem nennenswerten Erfolg geführt. Aktuell finden Eigentümerwechsel statt und es besteht ein Investitionsinteresse, den Bereich westlich der Bremer Heerstraße zu ordnen und mit dem Schwerpunkt Wohnen zu entwickeln. Hierzu zählt auch eine rückwärtig gelegene, künstlich angelegte Teichfläche. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 1234 aus dem Jahr 2005 stehen diesen Überlegungen entgegen.

### **B Lösung**

Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes (Bebauungsplanverfahren 1279).

## **B 1 Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Burgdamm und hat eine Größe von ca. 5,8 ha. Es wird überwiegend durch eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Handel und Dienstleistungen geprägt.

Die westliche Straßenrandbebauung der Bremer Heerstraße ist durch ältere, eingeschossige, unattraktive und teilweise leerstehende Gewerbegebäude (Einzelhandel, ehem. Autohaus etc.) mit rückwärtigen großen Stellplatz- oder freien Lagerflächen (Baustoffe) geprägt. Die städtebaulich bedeutsame Brückenkopfsituation an der Burger Brücke ist nur durch ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit großer Gartenfläche geprägt und wird damit der bedeutenden Lage dieses Areals nicht gerecht.

Inmitten des Plangebietes befindet sich eine künstlich hergestellte Teichanlage mit steilen Uferböschungen, die ökologisch nicht von herausragender Bedeutung ist. Diese Wasserfläche ist öffentlich nicht zugänglich.

Der Siedlungsrand zu den landschaftlich sehr attraktiven Lesumwiesen und mit Blick auf das historische Zentrum von Lesum (Kirchberg) wird derzeit durch eine massive Schuppenwand geprägt, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigt. Diese baulichen Anlagen gehören zu einem Grundstück, das nur noch zu Lager- und Abstellzwecken (Autos) genutzt wird und auf dem sich auch mehrere leerstehende, auffällige Gebäude befinden. Zur Bremer Heerstraße grenzt der Bereich der ehemaligen Molkerei, die derzeit u. a. durch eine Methadon-Praxis genutzt wird. Im Norden dieses Siedlungsbereiches bestimmen vier Einfamilienhausgrundstücke den Übergang zum Landschaftsraum.

## **B 2 Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Planbereich überwiegend gemischte Baufläche und Wasserfläche mit einer schmalen umgebenden Grünfläche dar. Südlich verläuft eine Grünverbindung längs der Lesum.

Der Bebauungsplan 1234, bekannt gemacht am 30.09.2005, setzt überwiegend Mischgebiet, ein- bis zweigeschossig, fest. Im nördlich rückwärtigen Planbereich gilt die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss. Die Festsetzung der Bauzonen orientiert sich überwiegend an der bestehenden Bebauung.

Die Teichfläche ist als private Grünfläche (mit Gewässer) festgesetzt. An der südlichen, westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist eine öffentliche Grünfläche (mit Wegeverbindung) festgesetzt. Nachrichtlich ist hier die Grenze des Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Teilflächen des Plangebietes sind als Altlastfläche gekennzeichnet.

## **B 3 Planungsziele**

Die Planaufstellung verfolgt die generelle Zielsetzung, das Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen

Das Plangebiet ist durch seine Lagegunst zwischen dem bedeutenden ÖPNV-Haltepunkt Bahnhof Burg und dem attraktiven Landschaftsraum der Lesumniederung sehr gut geeignet, stärker für das Wohnen genutzt zu werden. Der Bereich an der Bremer Heerstraße kann durch höherwertige Dienstleistungs-

nutzungen einer stärkeren Verdichtung zugeführt werden und damit die rückwärtigen Wohnbauflächen vom Verkehrslärm abschirmen.

Die noch im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung, die sich überwiegend auf privaten Grundstücken befindet, soll nicht mehr umgesetzt werden. Wichtiger erscheint es aus heutiger Sicht, eine bislang nur unzureichende Wegebeziehung zwischen dem Lesumuferweg und dem Bahnhof Burg herzustellen.

Für diese Überlegungen, die im Weiteren durch ein städtebauliches Verfahren konkretisiert werden können, fehlen die planungsrechtlichen Festsetzungen, auf Grundlage derer sich der vorgesehene Umstrukturierungsprozess städtebaulich geordnet entwickeln könnte.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Städtebauliche Ordnung und Aufwertung der Straßenrandbebauung an der Bremer Heerstraße, insbesondere für Dienstleistungseinrichtungen.
- Erweiterung und städtebauliche Ordnung der Wohnnutzung im rückwärtigen Plangebiet, auch unter Einbeziehung (Verfüllung + ökologischem Ausgleich) der Teichfläche.
- Herstellung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen dem Lesumuferweg und dem Bahnhof Burg
- verträgliche Ortsrandgestaltung unter Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsraumes der Lesumwiesen, des Landschaftsschutzgebietes.

#### **B 4 Erfordernis der Planaufstellung**

Mit der Planaufstellung soll ein Siedlungsgebiet in attraktiver Lage städtebaulich geordnet und Missstände beseitigt werden.

Gemäß der aktuellen wohnungsbaupolitischen Beschlusslage der Freien Hansestadt Bremen sollen insbesondere brachliegende oder untergenutzte Flächen in städtebaulich integrierten Lagen für den Wohnungsbau entwickelt werden. Das Plangebiet stellt eine solche Potenzialfläche dar. Die Schaffung von Wohnraum in dieser attraktiven Lage dient dem Ziel, Wohnangebote im bestehenden Siedlungsbereich anzubieten und eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich sowie eine Abwanderung aus Bremen zu verhindern.

Weiterhin können durch eine Verdichtung von Büros und Dienstleistungen in der Nähe zu dem attraktiven Haltepunkt Bahnhof Burg mehr Arbeitsplätze und Kunden an den ÖPNV herangeführt werden und damit die Verkehrsbelastungen durch den PKW-Verkehr reduziert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

#### **C Umweltprüfung / Umweltbericht**

Im Bauleitplanverfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargestellt. Eventuell erforderliche Gutachten werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden beauftragt. Ein Artenschutzgutachten liegt bereits vor.

**D Finanzielle Auswirkungen**

Die der Stadtgemeinde Bremen mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten und Einnahmen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung mitgeteilt.

**E Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der genannten Aspekte geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

**F Abstimmung**

Dem Ortsamt Burglesum wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November übersandt. Bereits im Jahr 2017 fand eine Ortsbegehung mit Vertretern des Beirats zu den Zielen der Entwicklung statt.

**II Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Bremer Heerstraße 8 bis 22, der Lesum und den Lesumwiesen ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1279). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

**Anlagen:**

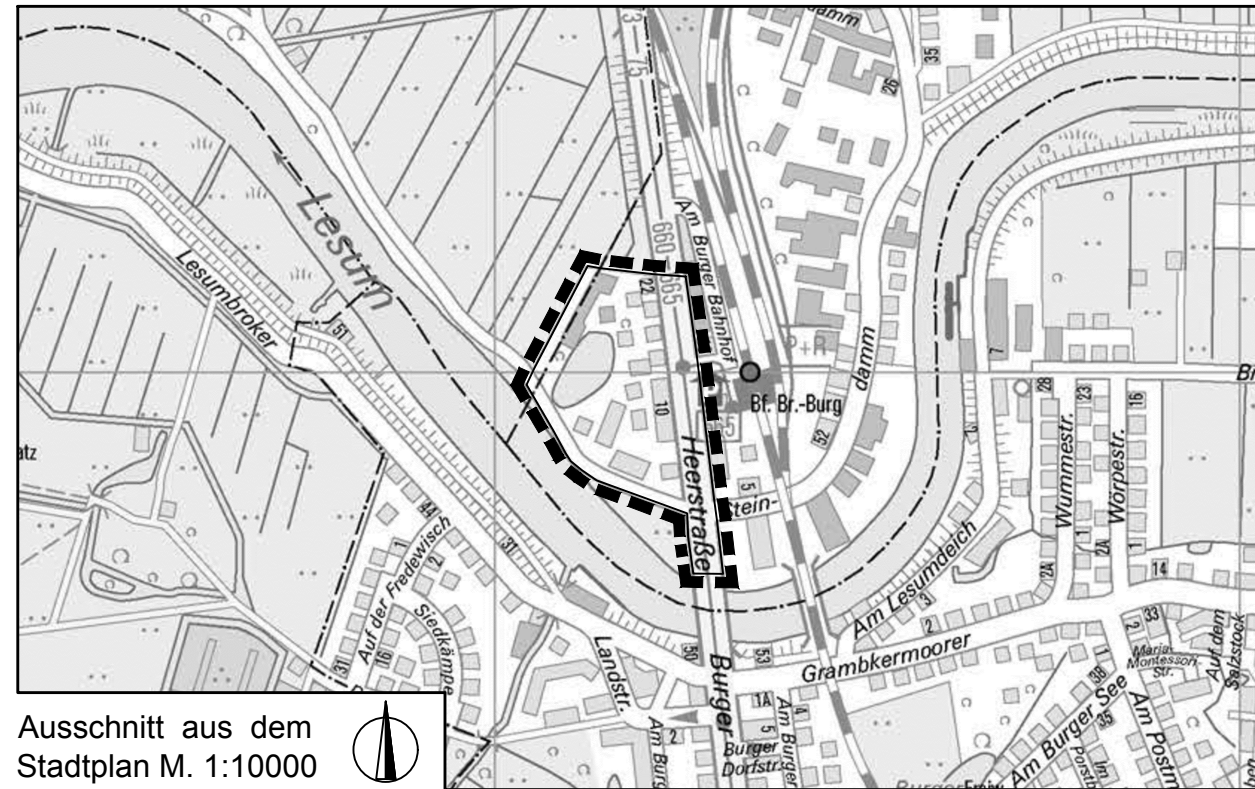
- 1) Übersichtsplan – Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)**  
**Bebauungsplan 1279**


für ein Gebiet in Bremen-Burglesum  
 zwischen

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

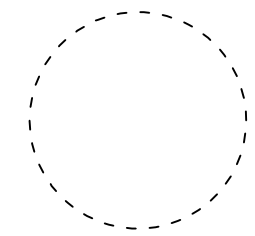
Bearbeitungsstand: 10.12.2018



Ausschnitt aus dem  
 Stadtplan M. 1:10000

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Größe des Plangebietes ca. 5,8 ha

Bauamt Bremen-Nord  
 Bremen, den .....



Amtsleiter

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,  
 Energie und Landwirtschaft bei ihrem  
 Planaufstellungsbeschluss vom ..... vorgelegen.

Bremen, den .....

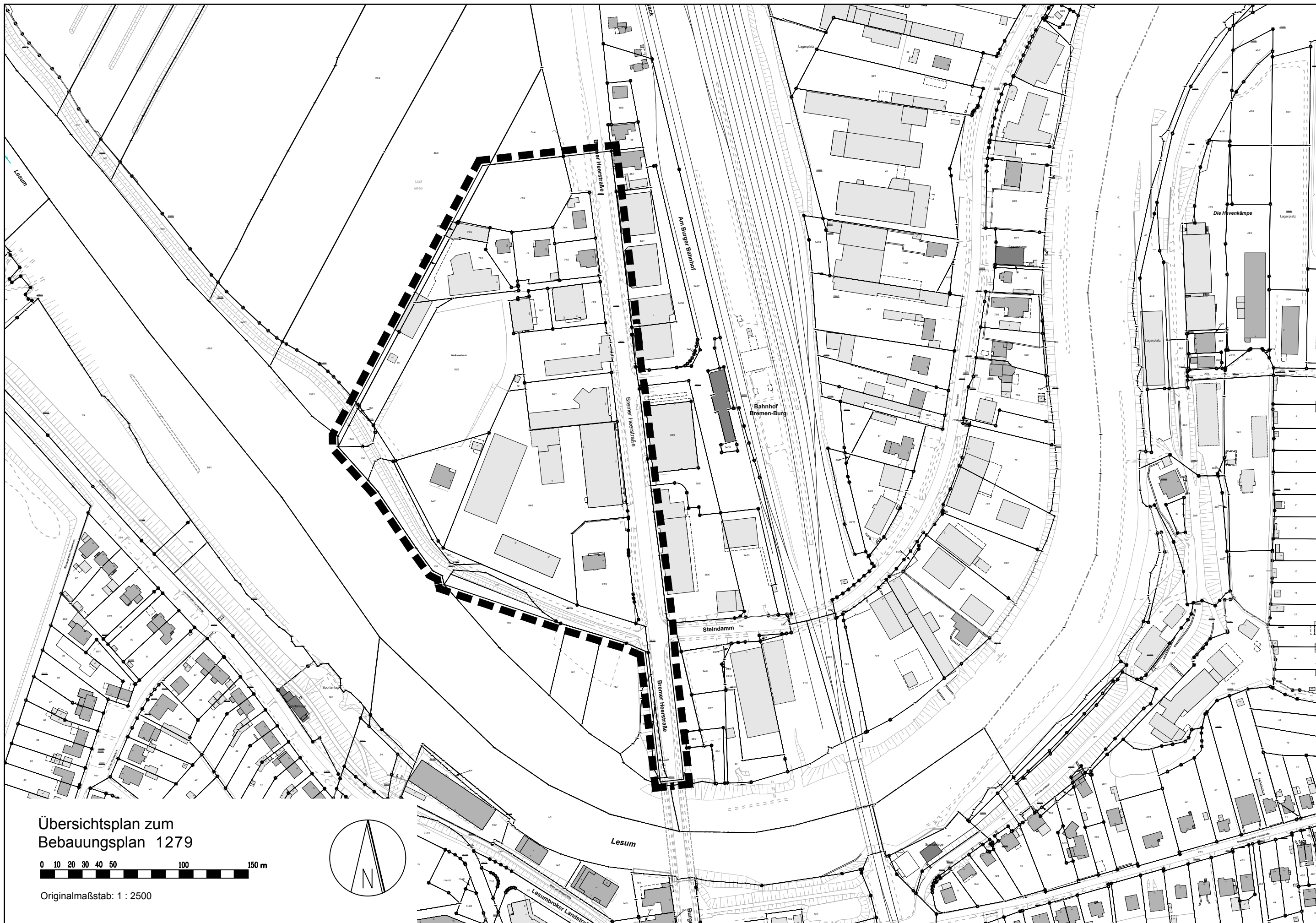
.....  
 Vorsitzende/r

.....  
 Sprecher/in

Bekanntmachung gemäß §2 Abs.1 Baugesetzbuch im WESER-KURIER  
 vom .....

Bearbeitet : Koch  
 Gezeichnet : Haake 10.12.2018  
 Verfahren : Walzner/ Puhlmann

**Bebauungsplan 1279**  
 Übersichtsplan



Übersichtsplan zum  
Bebauungsplan 1279



Originalmaßstab: 1 : 2500

