

Bebauungsplanverfahren 1277 „westlich Zentrum Lesum“

Vorstellung im Ortsbeirat Burglesum am 24.02.2026

Bebauungsplanverfahren 1277 „westlich Zentrum Lesum“

Vorstellung im Ortsbeirat Burglesum am 24.02.2026

Bisheriges Verfahren:

- **Beschluss des Ortsbeirates vom 17.01.2012** für den Geltungsbereich umgehend einen Bebauungsplan aufzustellen
- **Runder Tisch** mit der Bürgerinitiative am 14.05.2012
- Bekanntmachung über die Aufstellung am 28.06.2012 nach **Beschluss vom 14.06.2012** in Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Grobabstimmung am 24.09.2015
- Vorstellung im Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung des XIX. Beirates Burglesum am 26.10.2017

Nächste Schritte:

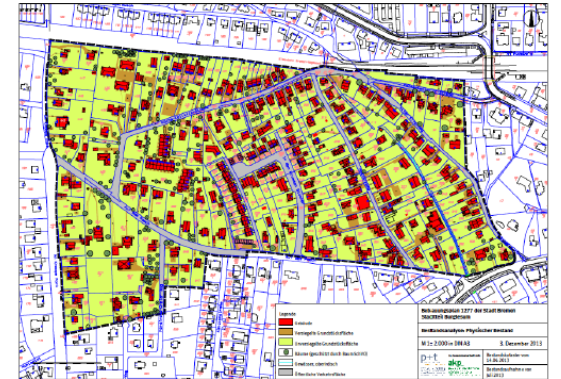
TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Bestandsstrukturen: Nutzungs- und Baustruktur, Maß der Nutzung

- Reines **Wohngebiet**, eine genehmigte gewerblich Nutzung
- **4 Teilgebiete** erkennbar
- Fast überall **offene Bauweise**
- Überwiegend **Einzelhäuser**
- **Meist 1 bis 2, max. 8 Wohnungen** je Gebäude
- Zu 3/5 I **Geschoss**, zu 2/5 II Geschosse
- Schmale **Erschließungsstraßen**
- Unterschiedliche **Dachformen**, unterschiedliche **Fassadenmaterialien**
- **Lesmonastr. 3** unter Denkmalschutz

- **Grundstücksflächen:** 216 bis 3.825 qm
- **Grundflächen der Gebäude:** 60 bis 400 qm
- **GRZ:** 0,05 bis 0,3 (5 bis 30 %)
- Sonstige **befestigte Grundstücksflächen:** 50 bis 750 qm
- **GRZ nach § 19 (4) BauNVO:** 0,13 bis 0,93

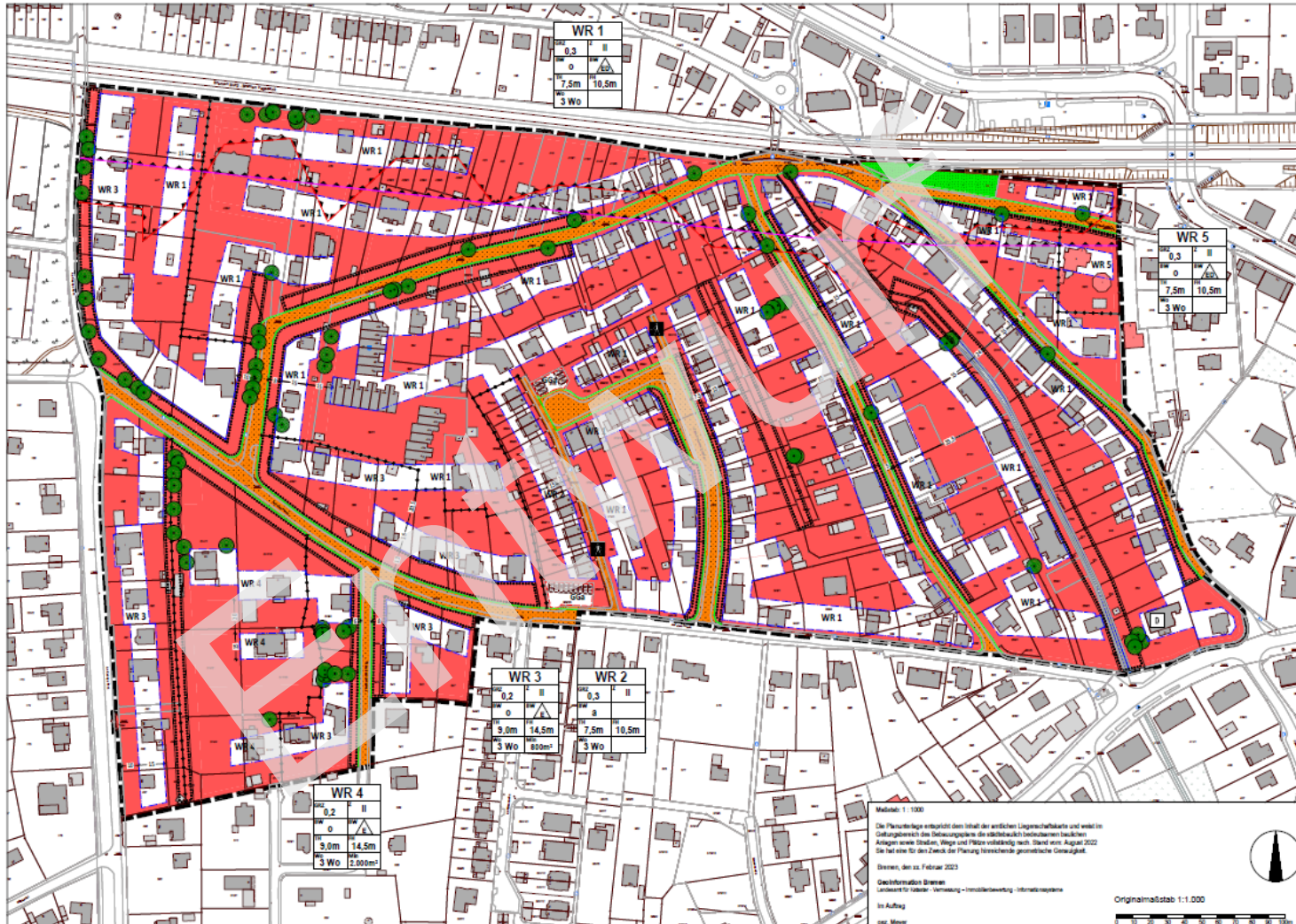


→ Lockere,
wenig verdichtete
Siedlungsstruktur,
aber stark differenziert

Bebauungsplanverfahren 1277 „westlich Zentrum Lesum“

Vorstellung im Ortsbeirat Burglesum am 24.02.2026

Derzeitiger Planungsstand und Problemstellung:



Urheber: p+t planung

Artenschutzgutachten notwendig

aufgrund der Größe und Lage des
Plangebietes konnte bisher kein
Gutachten vergeben werden

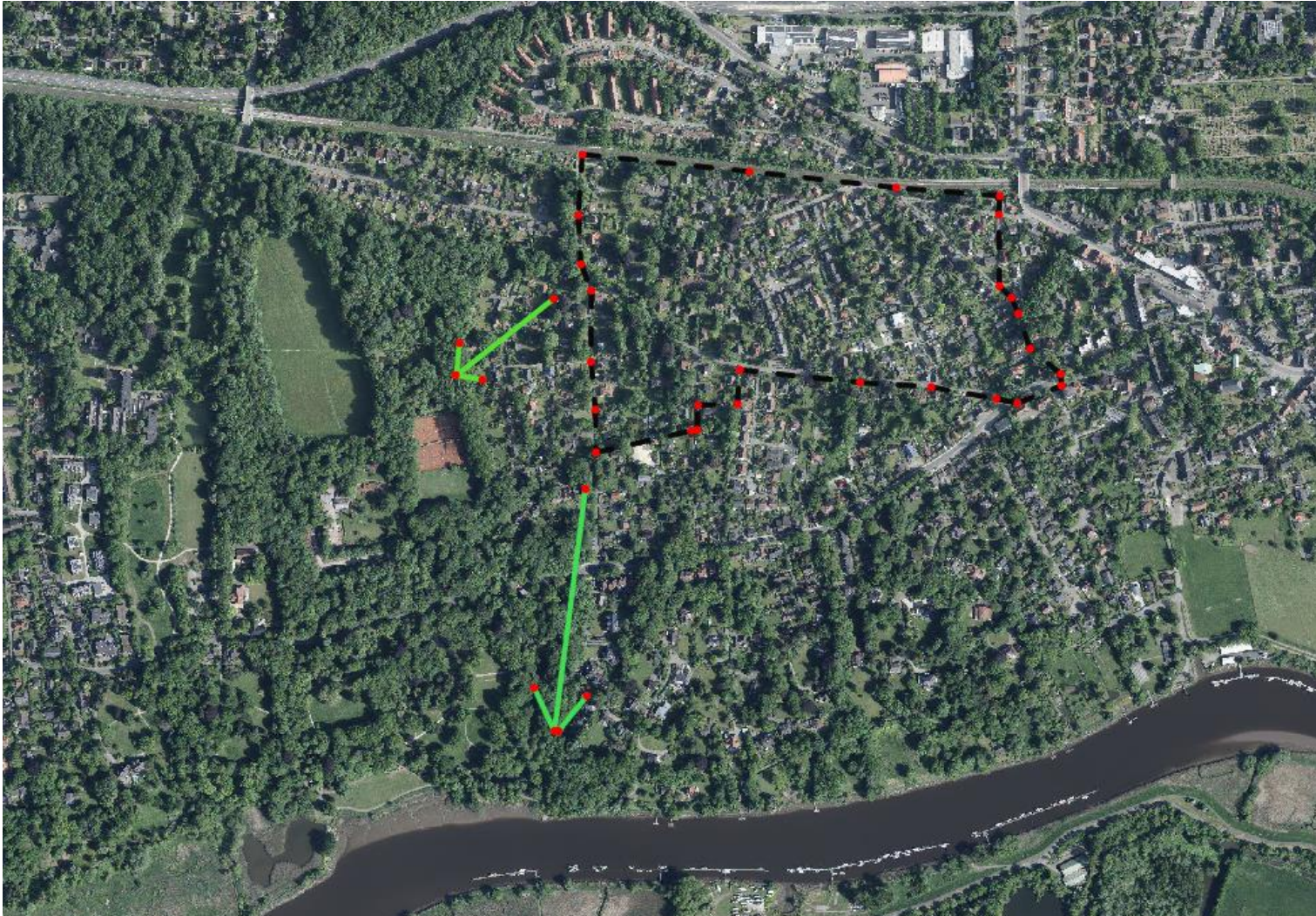
veränderte politische Zielvorstellung

10.000 Wohneinheiten in
Legislaturperiode im Bremer Stadtgebiet
neue Bundesgesetzgebung seit Oktober 2025

Bebauungsplanverfahren 1277 „westlich Zentrum Lesum“

Vorstellung im Ortsbeirat Burglesum am 24.02.2026

Derzeitiger Planungsstand und Problemstellung:



Artenschutzgutachten notwendig

aufgrund der Größe und Lage des
Plangebietes konnte bisher kein
Gutachten vergeben werden

veränderte politische Zielvorstellung

10.000 Wohneinheiten in
Legislaturperiode im Bremer Stadtgebiet
neue Bundesgesetzgebung seit Oktober 2025

Entfernung zu

Knoops Park ca. 200-350 m

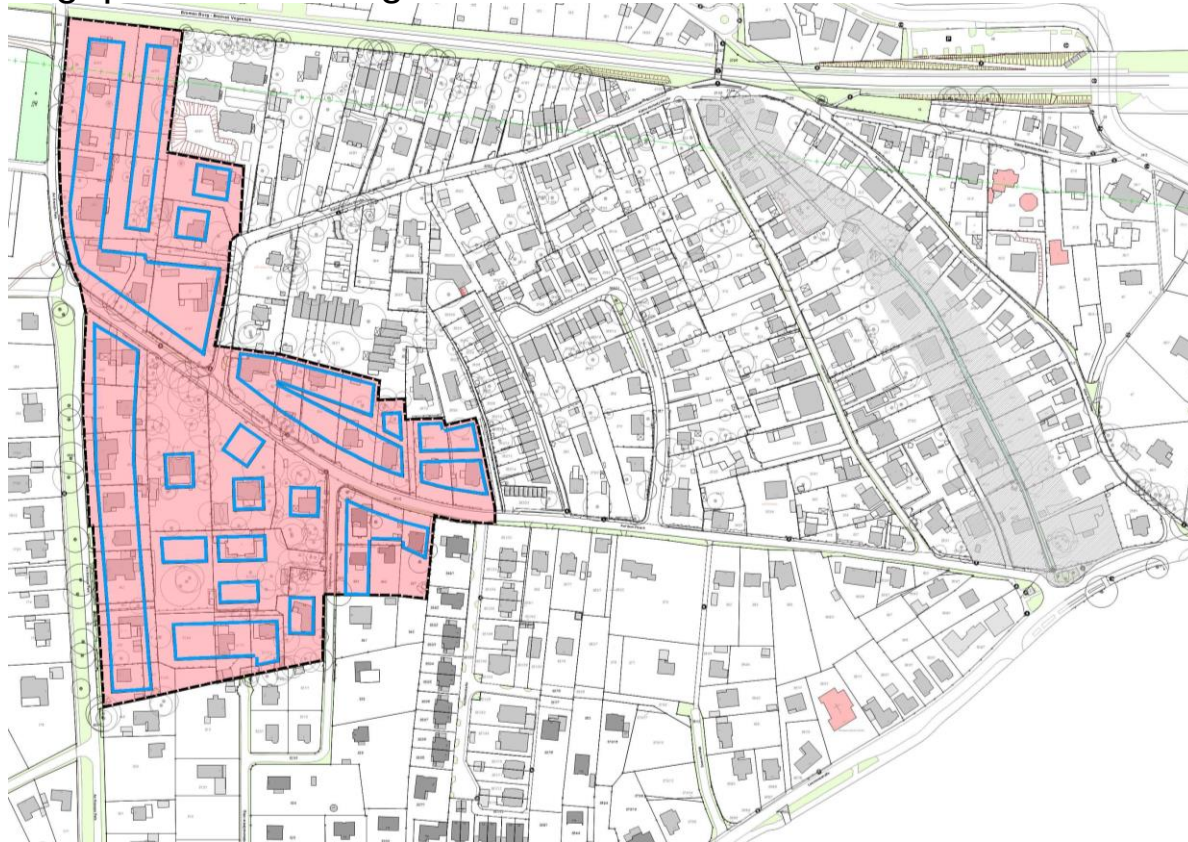
Lesum ca. 500 m

Bebauungsplanverfahren 1277 „westlich Zentrum Lesum“

Alternative 1

Geänderter Geltungsbereich – ggf. weitere Geltungsbereiche folgend

angepasster Geltungsbereich



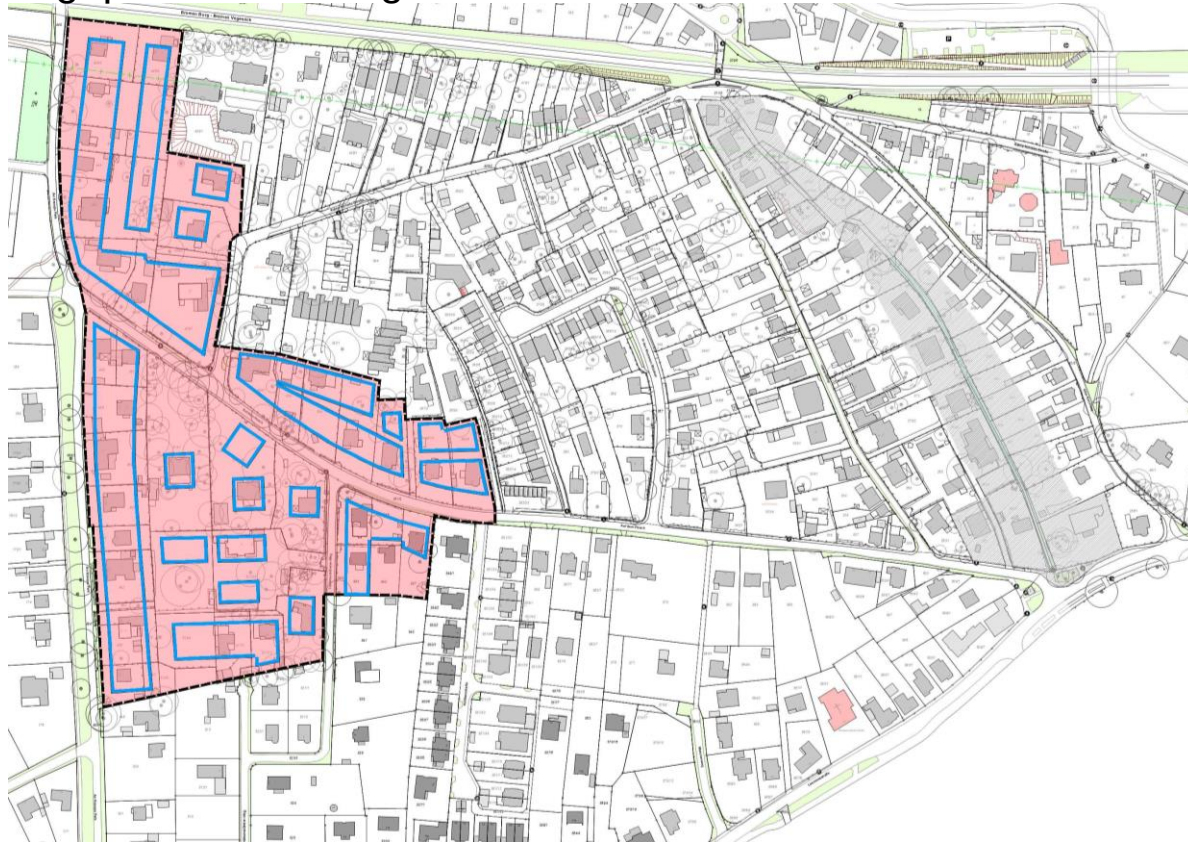
ggf. weitere Geltungsbereiche

Bebauungsplanverfahren 1277 „westlich Zentrum Lesum“

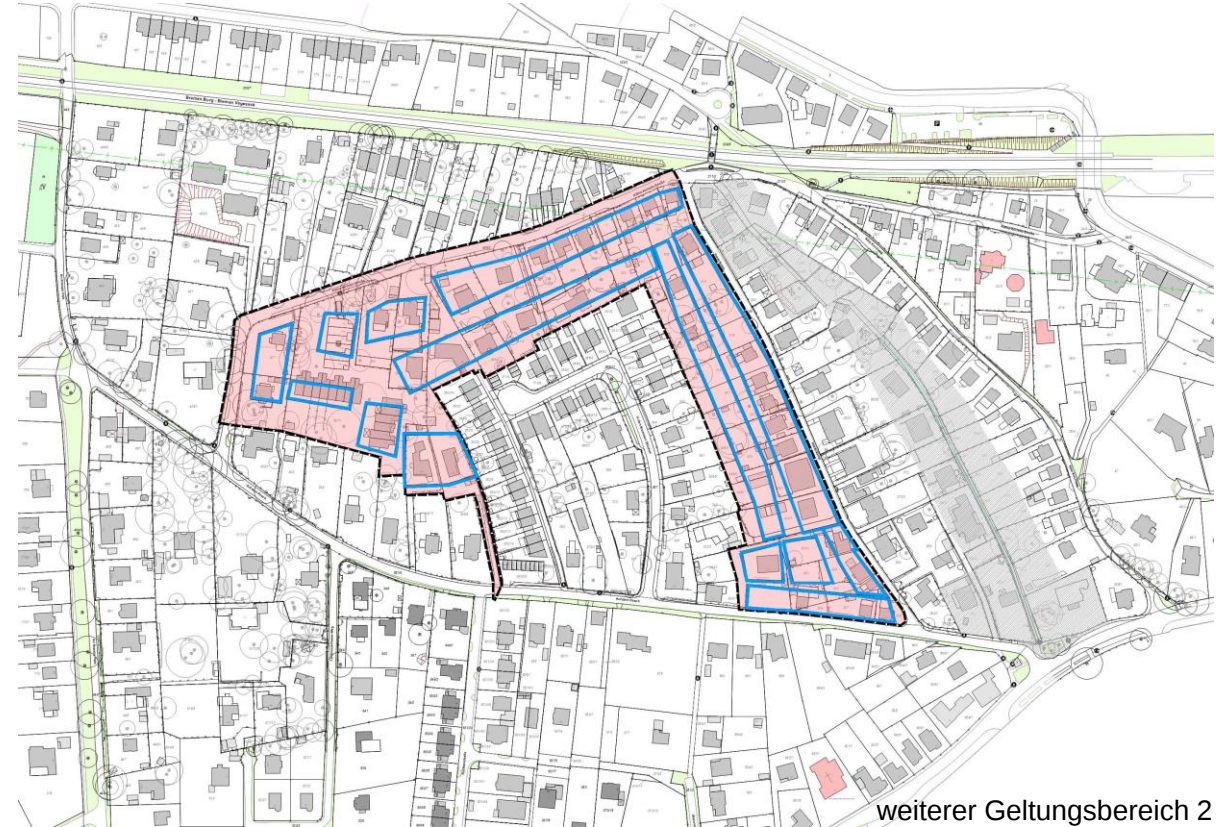
Alternative 1

Geänderter Geltungsbereich – ggf. weitere Geltungsbereiche folgend

angepasster Geltungsbereich



ggf. weitere Geltungsbereiche



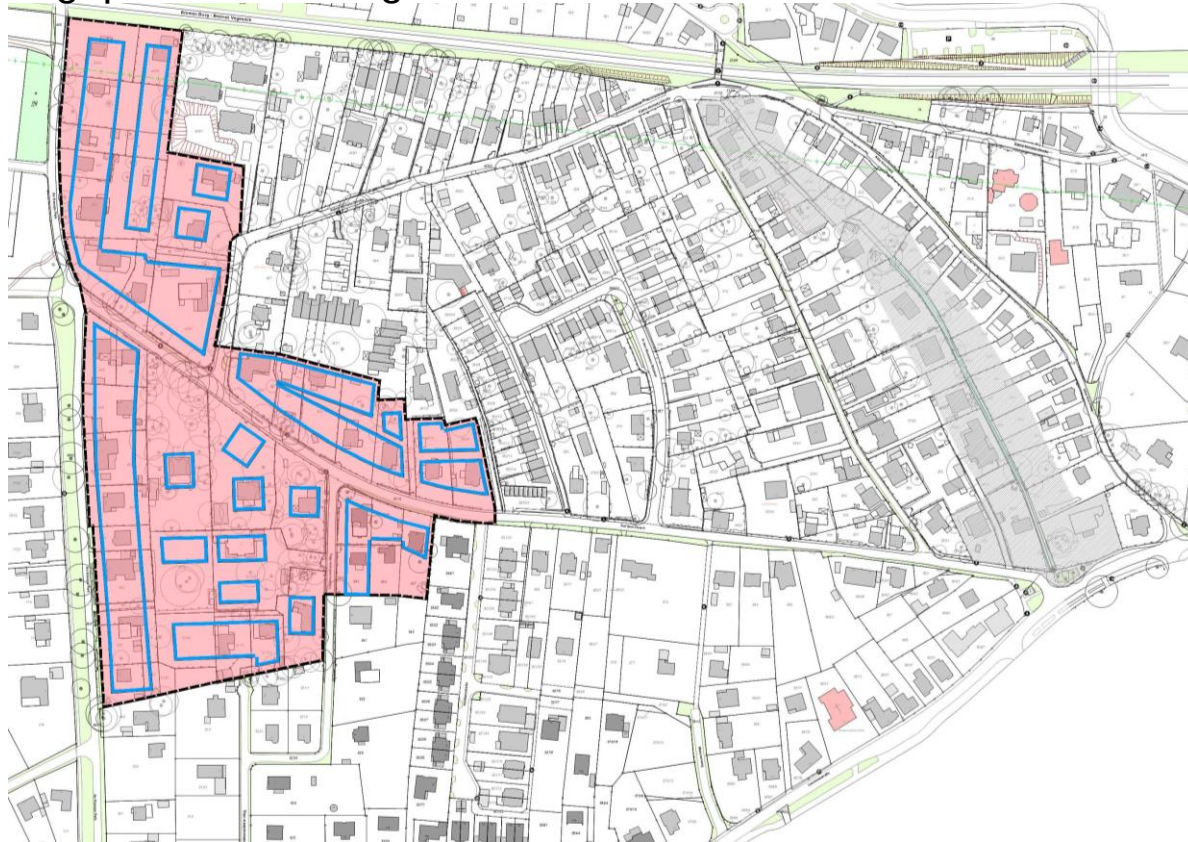
weiterer Geltungsbereich 2

Bebauungsplanverfahren 1277 „westlich Zentrum Lesum“

Alternative 1

Geänderter Geltungsbereich – ggf. weitere Geltungsbereiche folgend

angepasster Geltungsbereich



ggf. weitere Geltungsbereiche



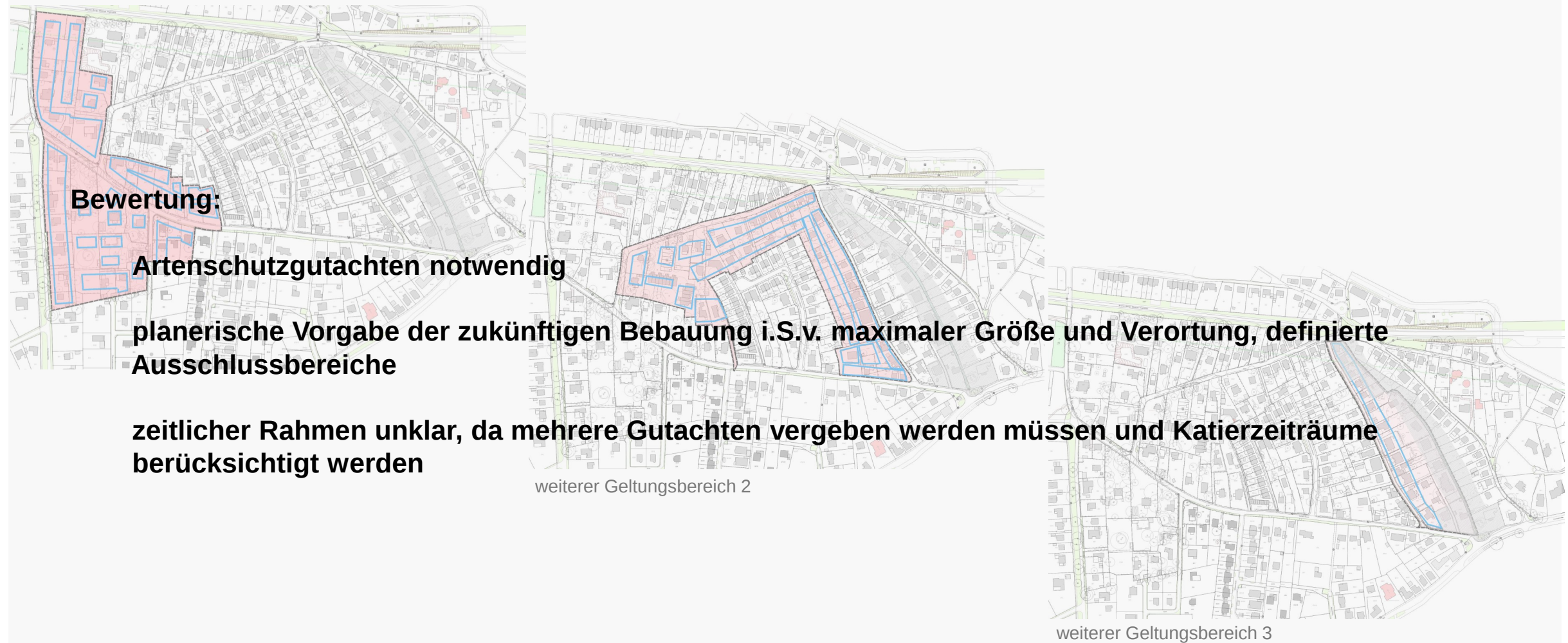
weiterer Geltungsbereich 3

Bebauungsplanverfahren 1277 „westlich Zentrum Lesum“

Alternative 1

Geänderter Geltungsbereich – ggf. weitere Geltungsbereiche folgend

angepasster Geltungsbereich

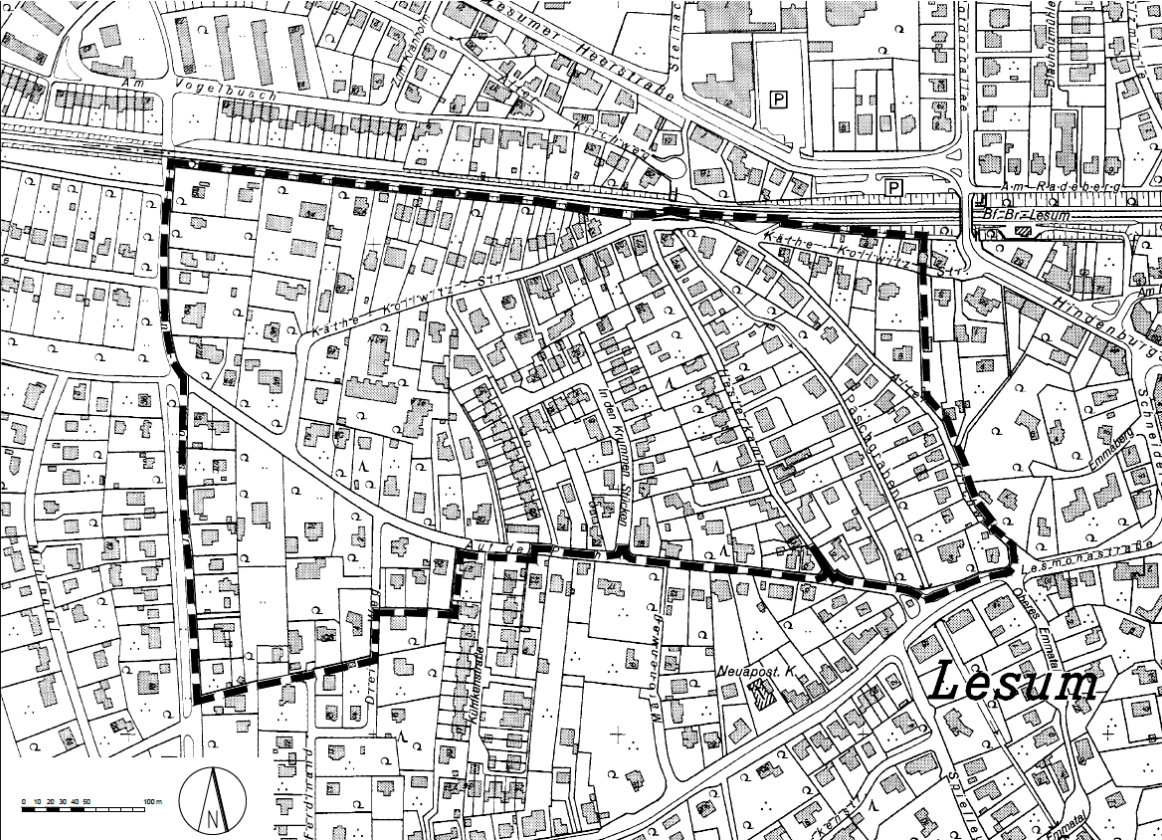


Bebauungsplanverfahren 1277 „westlich Zentrum Lesum“

Alternative 2

Einfacher Bebauungsplan – textliche Festsetzung der Grundfläche

Gleichbleibender Geltungsbereich



Textliche Festsetzung

Grundfläche baulicher Anlagen gem. §9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 250 m² zulässig.

Darüber hinaus wird noch eine GRZ gem. § 16 Abs. 5 BauGB festgesetzt, um einen prozentualen Anteil der Bebauung am Grundstück sicherzustellen.

beispielhaft:

Grundstück:	750	1.200 m ²
GRZ:	0,25	0,25
max. Grundfläche:	188 m ²	250 m ² (rechnerisch 300m ²)

Bebauungsplanverfahren 1277 „westlich Zentrum Lesum“

Alternative 2

Einfacher Bebauungsplan – textliche Festsetzung der Grundfläche

Gleichbleibender Geltungsbereich



Bewertung:

kein Artenschutzgutachten notwendig

Bebauungspotentiale frei verortet

→ Grünordnungsbelange sind weiterhin im nachgelagerten Bauantragsverfahren mit SUKW abzustimmen

Verfahren kann nach geänderter Beschlussfassung fortgeführt werden

Textliche Festsetzung

Grundfläche baulicher Anlagen gem. §9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB,
§16 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind
bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 250 m²
zulässig.

Darüber hinaus wird noch eine GRZ gem. § 16 Abs. 5 BauGB
festgesetzt, um einen prozentualen Anteil der Bebauung am
Grundstück sicherzustellen.

beispielhaft:

Grundstück:	750	1.200 m ²
GRZ:	0,25	0,25
max. Grundfläche:	188 m ²	250 m ² (rechnerisch 300m ²)

Bebauungsplanverfahren 1277 „westlich Zentrum Lesum“

Vorstellung im Ortsbeirat Burglesum am 24.02.2026

Vielen Dank für Ihre Zeit!