

**Deputationsvorlage**  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,  
Verkehr, Stadtentwicklung und Energie  
am 19.09.2013

**Bebauungsplan 1209**

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum  
an der Peenemünder Straße zwischen

- **BAB A 270**
- **Petersenweg**
- **Vereinigte Anstalten Friedehorst**
- **Freesenkamp**
- **Rotdornallee**

**Bearbeitungsstand: 05.09.2013**

**(Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung, Bericht der Deputation)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Das Gelände der ehemaligen Wilhelm-Kaisen-Kaserne im Norden Burglesums diente jahrzehntelang der Unterbringung von Marinesoldaten. Seit 2002 ist diese militärische Nutzung beendet. Ein Großteil des Gebäudebestandes steht inzwischen leer. Für zivile Nachfolgenutzungen des Geländes bedarf es einer städtebaulichen Neuordnung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes und der Anbindung an den Stadtteil.

**B Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Zum Planinhalt wird auf den Planentwurf und die Begründung verwiesen.

Planaufstellungsbeschluss:	15.09.2011
Öffentliche Auslegung:	25.06. bis 02.08.2013
Stellungnahmen der Öffentlichkeit:	Keine

## **C Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung / Absehen von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**

Aufgrund von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach der öffentlichen Auslegung Planänderungen vorgenommen. Auf die detaillierten Ausführungen unter Ziff. 1.6 des Berichtes der Deputation wird verwiesen.

Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen sind mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt worden; benachbarte Grundstückseigentümer sind von den Änderungen nicht betroffen. Auf das Einholen von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen und Ergänzungen nicht betroffen ist. Von den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Bedenken erhoben worden.

Auf das Einholen von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen und Ergänzungen nicht betroffen ist. Eine erneute öffentliche Auslegung wird daher nicht erforderlich.

## **D Finanzielle Auswirkungen / Gender – Prüfung / Energetische Aspekte / Öffentliche Sicherheit und Ordnung / Barrierefreiheit**

### **D 1 Finanzielle Auswirkungen**

Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderliche Umgestaltung des Knotenpunktes Peenemünder Straße, inkl. Ampelanlage, verursacht überschlägig ermittelte Gesamtkosten in Höhe von rund 760.000,- €

Die Kosten werden von den zuständigen Ressorts Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (2/3) sowie Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (1/3) getragen. Eine detaillierte Finanzierungsdarstellung wird den Gremien im Rahmen der Maßnahmenvorlage vorgelegt.

### **D 2 Gender - Prüfung**

Der Lesum-Park soll für Frauen und Männer, behinderte und nichtbehinderte Menschen gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Arbeiten, Wohnen und Leben werden. Durch die Nähe zu den Einrichtungen der Stiftung Friedehorst sowie einer größtmöglichen Barrierefreiheit im öffentlichen Raum eignet sich das Entwicklungsgebiet in besonderem Maße für gehbehinderte Menschen. Gute Voraussetzungen für kurze Wegeketten sind durch die zentrale Lage des Plangebietes in fußläufiger Reichweite des Bahnhofs Lesum sowie des Stadtteilzentrums Burglesum gegeben.

### **D 3 Energetische Aspekte**

Der Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung für Neubauten in den Gewerbegebieten, nach der die tragenden Konstruktionen der Dachflächen von Neubauten der Gewerbegebiete so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

### **D 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

Mit der Entwicklung des Lesum-Parks wird das derzeit in weiten Teilen brachgefallene Gelände der ehemaligen Wilhelm-Kaisen-Kaserne wiederbelebt und an den umgebenden Stadtteil angeschlossen. Mit der daraus einhergehenden

Belebung des öffentlichen Raumes wird die soziale Kontrolle um ein Vielfaches gegenüber dem derzeitigen Zustand verbessert.

#### **D 5 Barrierefreiheit**

Der Bebauungsplan verpflichtet im Rahmen der textlichen Festsetzungen dazu, im Allgemeinen Wohngebiet in 70 % der Wohngebäuden Erdgeschosse vollständig barrierefrei auszubilden. Diese Forderung geht über die Anforderungen nach LBauO hinaus. Weiterhin wird im Rahmen der Erschließungsplanung auf größtmögliche Barrierefreiheit im öffentlichen Raum geachtet.

#### **E Abstimmung**

Die Planungen sind mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Dem Ortsamt Burglesum wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

## **II Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1209 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Peenemünder Straße zwischen BAB A 270, Petersenweg, Vereinigte Anstalten Friedehorst, Freesenkamp und Rotdornallee (Bearbeitungsstand 26.08.2013) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht zum Bebauungsplan 1209 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Peenemünder Straße zwischen BAB A 270, Petersenweg, Vereinigte Anstalten Friedehorst, Freesenkamp und Rotdornallee.

### **Anlagen**

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (Entwurf)
- Begründung
- Zusammenfassende Erklärung
- Planentwurf (Bearbeitungsstand: 05.09.2013)

# Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

## **Bebauungsplan 1209**

**für ein Gebiet in Bremen-Burglesum  
an der Peenemünder Straße zwischen**

- **BAB A 270**
- **Petersenweg**
- **Vereinigte Anstalten Friedehorst**
- **Freesenkamp**
- **Rotdornallee**

**Bearbeitungsstand: 05.09.2013**

### **1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **1.1 Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 15.09.2011 einen Planaufstellungsbeschluss (Neufassung) für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 17.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

#### **1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde am 08.11.2011 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Burglesum über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

##### **1.2.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Es wurden jeweils Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden drei schriftliche Stellungnahmen von Anwohnern vorgebracht. Die Schreiben haben insbesondere folgende Themen zum Inhalt:

In zwei Schreiben wurde nachdrücklich auf die Bedeutung des Umgangs bzw. der Ableitung des Oberflächenwassers (Regenwasser) im Plangebiet und darüber hinaus, auch hinsichtlich möglicher Starkregenereignisse, hingewiesen und mögliche Konflikte dargestellt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung vom 13.06.2013 dazu wie folgt Stellung genommen:

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden u.a. die Mengen und die Abführung des Oberflächenwassers (einschließlich der nördlich gelegenen Flächen der Stiftung Friedehorst) ermittelt und in der Planung berücksichtigt. Das Kanalsystem wird entsprechend dimensioniert. Die Flächenbedarfe

sind im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Straßenflächen berücksichtigt.

Ein weiteres Schreiben stellte die durch die geplante Entwicklung entstehende zusätzliche Verkehrsbelastung heraus und empfahl die Erarbeitung eines entsprechenden Verkehrsgutachtens.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung vom 13.06.2013 dazu wie folgt Stellung genommen:

Als Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs wurden zwei Verkehrsgutachten (Verkehrsprognose + Verkehrskonzept) im Auftrag erstellt. Die daraus erworbenen Erkenntnisse sind in der Planung berücksichtigt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung vom 13.06.2013 die Empfehlung abgegeben, den vorliegenden Stellungnahmen in dem genannten Umfang zu entsprechen. Die Verwaltung ist diesen Empfehlungen gefolgt.

### **1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 29.01.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### **1.3.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Aufgrund der vorgelegten Stellungnahmen wurden Planänderungen vorgenommen, die eine erneute Trägerbeteiligung erforderlich werden ließen.

### **1.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2013 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erneut beteiligt.

#### **1.4.1 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Planungen nicht berührt werden.

Soweit von weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.

#### **1.4.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates**

Der Sprecherausschuss des Beirates Burglesum hat am 03.07.2013 zum Bebauungsplan 1209 folgenden Beschluss gefasst:

*„Der Ausschuss nimmt die Änderungen zur Kenntnis und fordert im Rahmen der 2. TÖB-Beteiligung die Sicherstellung einer sicheren Überquerung der Lesumer Heerstraße in Höhe der Zufahrt zur Peenemünder Straße durch die Installation einer Lichtzeichenanlage (Versetzung der LZA am Einmündungsbereich Holthorster Weg). Außerdem müssen sich die Gebäude im GE 6 und GE 7 mit ihren jeweiligen Eingangsbereichen zur Peenemünder Straße ausrichten. Auf eine nochmalige Befassung des Beirates wird verzichtet.“*

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt zu diesem Beschluss wie folgt Stellung:

Diese verkehrstechnische Maßnahme ist nicht Inhalt der Bauleitplanung und soll im Zuge der Planung bzw. Umsetzung zur äußeren Anbindung des Plangebietes geprüft und ggf. realisiert werden.

Die Forderung, die Eingangsbereiche der zukünftigen Gebäude im GE 6 und GE 7 zur Peenemünder Straße auszurichten, bedeutet die Anordnung der Gebäudevorderseiten zur Peenemünder Straße und folglich deren Gebäuderückseiten zur A 270. Damit wird das mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Konzept, der Entwicklung der Peenemünder Straße zur attraktiven und barrierefreien Hauptstraße mit Aufenthaltsqualität gestärkt und verdeutlicht. Eine entsprechende textliche Festsetzung (17 d.) für alle direkt anliegenden Gebäude in den betreffenden Gewerbegebieten (GE 3-7) ist in die Planung aufgenommen und wird in der Begründung klarstellend erläutert.

## **1.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 13.06.2013 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 1209 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 16.05.2013) hat daraufhin mit Begründung in der Zeit vom 25.06. bis 02.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord und zudem zur Einsicht im Ortsamt Burglesum öffentlich ausgelegt.

### **1.5.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung / Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine weiteren Stellungnahmen vorgelegt.

## **1.6 Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung**

Aufgrund von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach der öffentlichen Auslegung folgende Planänderungen vorgenommen:

- Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) sind neben der ausschließlichen Zulässigkeit von Betrieben mit gesundheitswirtschaftlicher Ausrichtung ausnahmsweise auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig, da dieses hauptsächlich vom Holthorster Weg erschlossene Grundstück nicht ausschließlich im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept des Gesundheitsparks („Lesum-Park“) zu sehen ist. Die Begründung wurde entsprechend angepasst (C 1, Art und Maß der baulichen Nutzung)

- Um die Schallimmissionsprognose zu verifizieren und die Planung auf die tatsächliche Situation abzustellen, wurde in der Zeit vom 21.06. – 19.07.2013 eine Langzeitmessung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass zwischen dem berechneten Prognosewert innerhalb der Nachtzeit und dem gemessenen Wert eine deutliche Diskrepanz besteht und die Prognoseberechnung die tatsächliche Situation um mehr als das Vierfache überschätzt. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde daher bezüglich des Schallschutzes auf die bedingte Festsetzungen Nr. 15 a nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (vorgezogene Errichtung der schallschutzvermittelnden Hochbauten innerhalb der Gewerbegebiete GE 4-7, vor dem Bezug der Wohngebäude innerhalb des geplanten WA-Gebietes) verzichtet. Die Begründung wurde entsprechend angepasst (C 7, Maßnahmen zum Schallschutz). Die nachfolgenden Festsetzungen wurden entsprechend umbenannt (Nr. 15 b – e wurde zu Nr. 15 a – d)
- Im Zusammenhang mit dem Wegfall der o.g. bedingten Festsetzung Nr. 15 a zum Schallschutz kann auch auf die festgeschriebene Gebäudehöhe von mindestens 8 m bis höchstens 11 m in den Gewerbegebieten GE 4 – 7 verzichtet werden. Die Gebäudehöhe wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept auf eine III-Geschossigkeit begrenzt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst (C 1, Art und Maß der baulichen Nutzung).
- Klarstellende Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 15 d um das Wort „tags“ im letzten Satz.
- Auf dem Grundstück Peenemünder Straße 90 (Flur VR 361, Flurstück 315/5) wurde ein Notwasserbrunnen, der gem. Wassersicherungsgesetz incl. der Beschilderung und der Pflasterung zu erhalten ist, festgesetzt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst (C 8, Ver- und Entsorgung).
- Innerhalb des GE 7 wurde eine gem. Entwässerungskonzept notwendige, bereits vorhandene Entwässerungsleitung über privates Gelände mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Baugrenzen wurden entsprechend angepasst. Die Begründung wurde entsprechend angepasst (C 8, Ver- und Entsorgung).
- Die Ringstraße zur Erschließung des geplanten Wohngebietes soll als gering dimensionierte Wohnstraße ausgebaut werden. Die Gefahr besteht, dass diese Straße als ungewollter Schleichweg zum nördlich angrenzenden Gelände der Stiftung Friedehorst genutzt und so zu Überlastungen führen würde. Das zunächst festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot zu den Sondergebieten SO Klinik wurde durch Ergänzung der textliche Festsetzung Nr. 12 ersetzt. Mit dieser textlichen Festsetzung kann die Erschließung der jeweiligen Grundstücke eindeutiger geregelt werden. Die Nummerierung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen wurde entsprechend angepasst. Die Begründung wurde entsprechend angepasst (C 3, Verkehrsflächen).
- In der Planzeichnung wurde die 30 m breite Bauverbotszone korrigiert, da zunächst fälschlicher Weise die vorhandene Abfahrt als Bezugspunkt berücksichtigt wurde. Die Baugrenzen wurden entsprechend angepasst.

- Im gepl. WA wurde das mittige Baufeld nach Norden außerhalb des Kronentraufbereiches der zu pflanzenden Bäume verschoben.
- Ein wesentlicher Aspekt für die Entwicklung der Peenemünder Straße als attraktive Hauptstraße und zu einem öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität ist die Ausrichtung der geplanten Neubauten in den anliegenden Gewerbegebieten (GE 3 – 7). Damit sich die jeweiligen Eingangsbereiche dieser Gebäude und somit die Gebäudevorderseiten einladend zur Peenemünder Straße hin öffnen wurde zur Klarstellung des städtebaulichen Konzepts die Festsetzung Nr. 17 d: „In den Gewerbegebieten (GE 3-7) entlang der Peenemünder Straße sind die Eingangsbereiche der direkt anliegenden Gebäude zur Peenemünder Straße hin anzuordnen.“ ergänzt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst (C 5, Gestaltungsfestsetzungen (nach § 87 Bremische LBauO).

In der Begründung wurden darüber hinaus folgende Anpassungen vorgenommen:

- In der Begründung wurden die Ausführungen zur Festsetzung der bestehenden Grundstücke an der Rotdornallee als Mischgebiet ergänzt (siehe C1, Art und Maß der baulichen Nutzung).
- Es wurde bezüglich des Verkehrskonzeptes klargestellt, dass die Variante eines ampelgeregelten Knotenpunktes (Peenemünder Straße / Rotdornallee) zur Ausführung kommen soll (siehe C 3, Verkehrsflächen).
- Es wurde hinsichtlich der passiven Schallschutzmaßnahmen ergänzt, dass die Anforderungen für die Schallschutzklasse 2 bei Fenstern im Falle eines Neubaus in der Regel durch die Anforderungen der EnEV bereits erfüllt werden (siehe C 7, Maßnahmen zum Schallschutz).
- Im Umweltbericht wurde bezüglich der Ersatzpflanzungen klargestellt, dass die erforderlichen Ersatzpflanzungen für zwei Roteichen bereits in der Gesamtbilanz berücksichtigt wurden (siehe D 2.1, Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Pflanzen (Baumbestand, Neupflanzungen).
- Mit Konkretisierung der Erschließungsplanung wurde vereinbart, dass die Kosten der äußeren Erschließung unter den zuständigen Ressorts Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie Senator für Umwelt, Bau und Verkehr aufgeteilt werden. Dementsprechend wurde der Punkt E „Finanzielle Auswirkungen“ ergänzt.

Die Begründung wurde zudem in geringem Umfang redaktionell angepasst.

### **1.6.1 Absehen von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**

Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen sind mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt worden; benachbarte Grundstückseigentümer sind von den Änderungen nicht betroffen. Auf das Einholen von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen und Ergänzungen nicht betroffen ist. Von den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Bedenken erhoben worden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 19.09.2013 den Planänderungen zugestimmt und beschlossen, dass von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden soll.

### **1.7 Umweltbericht**

Die Belange des Umweltschutzes wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Auf Punkt D der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### **1.8 Zusammenfassende Erklärung**

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

## **2. Information des zuständigen Beirates**

Dem Ortsamt Burglesum wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

## **3. B e s c h l u s s**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1209 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Peenemünder Straße zwischen BAB A 270, Petersenweg, Vereinigte Anstalten Friedehorst, Freesenkamp und Rotdornallee (Bearbeitungsstand: 05.09.2013) einschließlich Begründung zu beschließen.

-----  
Vorsitzende/r

-----  
Sprecher/in

**Begründung zum**

## **Bebauungsplan 1209**

**für ein Gebiet in Bremen-Burglesum  
an der Peenemünder Straße zwischen**

- **BAB A 270**
- **Petersenweg**
- **Vereinigte Anstalten Friedehorst**
- **Freesenkamp**
- **Rotdornallee**

**Bearbeitungsstand: 05.09.2013**

A	Plangebiet .....	3
A 1	Lage, Entwicklung und Zustand .....	3
A 2	Geltendes Planungsrecht .....	3
B	Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit .....	4
C	Planinhalt .....	4
C 1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
C 2	Bauweise, Baugrenzen .....	7
C 3	Verkehrsflächen .....	7
C 4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	10
C 5	Gestaltungsfestsetzungen (nach § 87 Bremische Landesbauordnung) .....	10
C 6	Private Grünflächen und Baumbestand.....	11
C 7	Maßnahmen zum Schallschutz .....	11
C 8	Ver- und Entsorgung .....	13
C 9	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	14
D	Umweltbericht .....	14
D 1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	14
D 2	Ziele des Umweltschutzes; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	14
D 2.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) sowie Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild einschließlich Vermeidung.....	14
D 2.2	Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm .....	19
D 2.3	Auswirkungen durch Altlasten .....	20
D 2.4	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	20
D 3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	21
D 4	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung .....	22
D 5	Maßnahmen zur Überwachung .....	22
D 6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	22
E	Finanzielle Auswirkungen .....	23

## **A Plangebiet**

### **A 1 Lage, Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet liegt im Norden Burglesums und umfasst den Bereich der ehemaligen Wilhelm-Kaisen-Kaserne zwischen der BAB A 270, dem Petersenweg, den Vereinigten Anstalten der Stiftung Friedehorst, dem Freesenkamp und der Rotdornallee. Es umfasst eine Fläche von 12,6 ha.

Das Gesamtareal wurde in der Nachkriegszeit als Zwischenunterkunft für Auswanderungswillige errichtet („Überseeheim“). Die militärische Folgenutzung der Lesum-Kaserne, später „Wilhelm-Kaisen-Kaserne“, die von öffentlichen Einrichtungen wie Katastrophen-, Zivil- und Selbstschutz sowie Technischem Hilfswerk und Rotem Kreuz ergänzt wurde, prägte das Gebiet nachhaltig. In den 1990er Jahren wurden in einigen Unterkunftsgebäuden vorübergehend Aussiedler und Asylbewerber untergebracht. Diese schwierige Nutzungsmischung prägte das Gebiet nachhaltig und begründete trotz der Gebäudenutzung der Fraunhofer Gesellschaft (Institut für angewandte Materialforschung und Härtereitechnik) sowie des Neubaus des Nebelthau-Gymnasiums im Bereich der Lesumer Heerstraße in der jüngeren Vergangenheit ein negativ besetztes Image. Seit 2002 ist die militärische Nutzung endgültig beendet.

Der überwiegende Teil der früheren Unterkunftsgebäude, die sowohl konstruktive Mängel aufweisen, als auch den heutigen energetischen und wohntechnischen Ansprüchen nicht genügen, steht mittlerweile leer oder wurde rückgebaut. Drei südöstlich der Peenemünder Straße befindliche Bestandsgebäude sind noch bewohnt. In einem weiteren Gebäude sind vom Arbeiter-Samariter-Bund betreute Jugendgruppen untergebracht. Teilbereiche der ehemaligen Kaserne im Nordosten und im Südwesten gehören inzwischen zu den Vereinigten Anstalten Friedehorst. Im Anschluss an das nördliche Hauptgelände der Vereinigten Anstalten Friedehorst sind in sanierten Bestandsgebäuden sowie in Neubauten Pflegeeinrichtungen und betreute Wohngruppen untergebracht. Im südlichen Bereich mit Anschluss an die Lesumer Heerstraße befindet sich das „Nebelthau-Gymnasium“ in sanierten Bestandsgebäuden und einem 2010 errichteten Schulneubau.

Im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung im Jahr 2010/2011 erfolgte die Veräußerung der meisten übrigen bundeseigenen Flächen der ehemaligen Kaserne. Die leerstehenden Gebäude südlich der Peenemünder Straße wurden bereits im Jahr 2010 zurückgebaut.

### **A 2 Geltendes Planungsrecht**

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan Bremen 2001 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bund“ dargestellt, der südwestliche Teil als gewerbliche Baufläche. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend den Planungszielen des Bebauungsplanes 1209 zu ändern (46. FNP-Änderung).

Für den Planbereich gibt es keinen Bebauungsplan. Der Bereich ist derzeit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

## **B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit**

Die Planungsziele zum Zeitpunkt des ursprünglichen Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1209 vom 15.02.1996 sahen die zivile Folgenutzung des Kasernengeländes im Rahmen einer Umnutzung der bestehenden Unterkünfte vor. Weiterhin sollte eine Erschließung geschaffen werden, die den Anforderungen aus dem örtlichen Verkehrsnetz entsprechen sollte.

Aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten Verkaufs eines Großteils der bundeseigenen Flächen an einen Projektentwickler haben sich die Entwicklungsvorstellungen geändert bzw. konkretisiert. Mit dem Bebauungsplan sollen nunmehr folgende Planungsziele verfolgt werden:

- Entwicklung eines Gewerbebestandes mit gesundheitswirtschaftlichem Schwerpunkt unter Berücksichtigung und möglicher Einbindung der bestehenden Reha- und Pflegeeinrichtungen
- Schaffung neuer Wohnbauflächen als Ergänzung der angrenzenden Quartiere
- Ausbau der Peenemünder Straße zur Sicherung einer öffentlichen Erschließung der Gewerbeflächen sowie zur Herstellung einer klaren Straßenhierarchie im gesamten Entwicklungsgebiet
- Sicherung des Schulstandortes

Damit die weitere bauliche Entwicklung entsprechend dem abgestimmten Konzept zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem Projektentwickler für den geplanten Gesundheitspark („Lesum-Park“) stattfinden kann, ist eine rechtliche Absicherung in Form eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **C Planinhalt**

### **C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Planungsziele wird das neue Plangebiet nach Art der geplanten bzw. der bestehenden Nutzungen differenziert festgesetzt. Auf den neu zu bebauenden Flächen beidseits der Peenemünder Straße sowie nördlich des Nebelthau-Gymnasiums bis zum bestehenden Gelände der Stiftung Friedehorst sollen Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Diese Bereiche werden somit als Gewerbegebiete (GE 1 - 7) festgesetzt. Der in unmittelbarer Nähe bereits vorhandene Gewerbebestand südlich der BAB A 270 (Bebauungsplan 926) wird damit erweitert und soll gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden. Während im Bebauungsplan 926 Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind, wird die Zulässigkeit für Gewerbebetriebe in der vorliegenden Planung auf Betriebe mit gesundheitswirtschaftlicher Ausrichtung beschränkt, um dem durch die bestehenden Reha-, Pflege- und Bildungseinrichtungen geprägten Standort Rechnung zu tragen und Synergien zu ermöglichen. Auch in der übergeordneten Betrachtungsweise der Gewerbebestände in Bremen-Nord können durch eine thematische Gliederung Standortvorteile durch mögliche Synergien für die jeweiligen Unternehmen und Verbesserungen bei der Weiterentwicklung der Gebiete (Attraktivierung der Vermarktungsstrategien) gewonnen werden. Abweichend von dieser grundsätzlichen Nutzungsgliederung für den neu zu entwickelnden Gewerbebestand sollen im Gewerbegebiet GE 1 ausnahmsweise auch sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden können,

da dieses Grundstück hauptsächlich vom Holthorster Weg erschlossen wird und nicht unmittelbar im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Gesundheitspark („Lesum-Park“) zu sehen ist.

Die GE-Flächen können bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Obergrenze für Gewerbegebiete bebaut werden, da eine städtebauliche Verdichtung und die gewerbliche Ausnutzung der Flächen durchaus gewollt ist. Im mittleren Bereich ist die Errichtung einer Rettungswache des Arbeiter-Samariter-Bundes geplant, deren Einsatzfahrzeuge aufgrund dieser Lagegunst über die Peenemünder Straße in Richtung Rotdornallee zügig zur Auffahrt der BAB A 270 gelangen. Weiterhin sieht die Projektplanung in diesem Bereich ein Parkhaus vor, das sowohl für Mitarbeiter als auch für Besucher der geplanten Betriebe und Einrichtungen Stellplätze zur Verfügung stellt.

Im Gewerbegebiet (GE 6) wird zusätzlich zu der geplanten Entwicklung des Gewerbebestandes mit Schwerpunkt Gesundheitswirtschaft durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren, Getränke, etc.) die Errichtung eines Supermarktes ermöglicht, der der Nahversorgung des Gebietes und der näheren Umgebung dienen soll. Die Größe und damit dessen Auswirkung auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen sowie des nahen Stadtteilzentrums Burglesum richtet sich nach der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Freien Hansestadt Bremen. Im Hinblick auf diese Kompatibilität kann die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters aufgrund seiner hohen Flächenproduktivität auch bei einer Verkaufsflächengröße unterhalb der Vermutungsregel von 1200 qm Geschossfläche (800 qm Verkaufsfläche) Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Lesums haben. Die Ansiedlung eines Supermarktes als Vollsortimenter ist qualitätssichernd für den Lesum-Park, planerisch gewollt und nimmt daher im Gesamtkonzept des Lesum-Parks einen hohen Stellenwert ein. Die besondere Berücksichtigung von Mobilitätseingeschränkten (insbesondere rollstuhlfahrenden) und älteren Menschen durch niedrige Regalhöhen, breite Gänge, großzügige Kassenzonen und Kundentoiletten führt zu größeren Verkaufsflächen. Dies ist bei der erforderlichen Kompatibilitätsprüfung im Rahmen des Bauantragsverfahrens entsprechend differenziert zu beachten.

Innerhalb der übrigen Gewerbegebiete (GE 1 – 5 sowie GE 7) sind nur Einzelhandelsbetriebe (der Gesundheitswirtschaft) bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen Einzelhandels-Agglomerationen mit schädlichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf das Stadtteilzentrum im Lesum vermieden werden.

Aufgrund der nördlich geplanten Wohnbebauung bzw. der westlich und östlich bestehenden Wohnsiedlungen am Petersenweg und am Freesenkamp sowie der bestehenden Einrichtungen der Stiftung Friedehorst, die überwiegend der Nutzung von betreuten Wohngruppen dienen, ist eine weitere Gliederung des geplanten Gewerbegebietes hinsichtlich der Immissionswirkung notwendig. Nördlich der Peenemünder Straße sind die Gewerbegebiete (GE 1 – 5) daher derart eingeschränkt, dass nur Gewerbebetriebe und Einrichtungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören und nach Ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Hier sollen u.a. ein Ärztehaus, eine Apotheke und ein Physiotherapiezentrum entstehen. In Abgrenzung zum Mischgebiet soll eine allgemeine Wohnnutzung nicht zugelassen werden, um die Gesamtentwicklung als Gewerbebestandort nicht zu unterlaufen. Allein im westlichen Randbereich des Plangebietes ist eine Teilfläche als Mischgebiet festgesetzt, um in Nachbar-

schaft zur bestehenden Wohnbebauung am Petersenweg neben der Ansiedlung von Gewerbebetrieben auch die Möglichkeit für Wohnprojekte offen zu halten. Für das MI-Gebiet ist die GRZ von 0,6 als Obergrenze gemäß BauNVO festgesetzt.

In westlicher Fortführung der Wohnsiedlung am Freesenkamp ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die planerische Zielsetzung ist die Entwicklung eines besonderen Wohnquartiers mit Möglichkeiten zu generationsübergreifendem und integrativem Wohnen. Neben den Vorteilen durch die Einbindung des Quartiers in das Gesamtprojekt mit kurzen Wegen zu den Behandlungs-, Reha- und Pflegeeinrichtungen und den sozialen Diensten der unmittelbar angrenzenden Stiftung Friedehorst sowie dem geplanten Ausbau der sozialen Infrastruktur in unmittelbarer Nachbarschaft, soll die Festsetzung zur vollständigen Barrierefreiheit von 70% der Erdgeschosse in den Wohngebäuden die Zielgruppen Senioren, Behinderte und Familien mit behinderten und nicht behinderten Kindern in besonderem Maße ansprechen. Diese Festsetzung geht über die Anforderungen gem. § 50 „Barrierefreies Bauen“ der Bremischen Landesbauordnung hinaus, die bestimmt, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen. Da, energetisch sinnvoll, verdichtete Bauformen geplant sind (Hausgruppen, evtl. Doppelhäuser), wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen häufig einen höheren Flächenbedarf aus betriebsbedingten Gründen oder aufgrund der notwendigen Stellplätze nach sich ziehen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung können als quartiersbezogen untergeordnete Einheiten ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Flächen der bestehenden Gebäude und Einrichtungen der Stiftung Friedehorst wurden gemäß ihrer aktuellen Nutzung festgesetzt. Im südwestlichen Bereich sind die Grundstücke des Nebelthau-Gymnasiums, des Eldon-Burke-Hauses sowie des Gebäudes der Berufsförderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung“ ausgewiesen. Schulen, Bildungseinrichtungen und Sportstätten sowie deren Folgeeinrichtungen werden damit in ihrer Nutzung gesichert. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden, solange diese keine störenden Auswirkungen auf das Gesamtkonzept haben. Nach Gesprächen mit der Stiftung Friedehorst als Verantwortliche der vorhandenen Bildungsstätten wurde eine Erweiterung des Privatgymnasiums in absehbarer Zeit ausgeschlossen. Die nördlich gelegenen Flächen, auf denen ehemalige Unterkunftsgebäude der Kaserne durch die Stiftung bereits erworben, umgebaut bzw. saniert und umgenutzt wurden, sind als Sondergebiet, Zweckbestimmung „Klinik“ festgesetzt. Gemäß aktueller Nutzung sind dort medizinische Behandlungs-, Reha- und Pflegeeinrichtungen und deren Folgeeinrichtungen sowie die Nutzung durch betreute Wohngruppen und Personalwohnungen zulässig. Auch hier können Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese nicht störend auf das Gesamtkonzept auswirken.

Die Baugebiete im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, direkt am Knotenpunkt Peenemünder Straße / Rotdornallee, sind gemäß der Prägung der bestehenden Gebäudenutzungen als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der Bauverbotszone entlang der Autobahn A 270 sowie der prognostizierten

Lärmwerte (Lärmpegelbereich IV bzw. V, textliche Festsetzung Nr. 16) sind für Neubauprojekte an dieser Stelle die festgesetzten Einschränkungen zu beachten.

Bezüglich der Gebäudehöhen wird eine Höhenentwicklung verfolgt, die entlang der Hauptachse (Peenemünder Straße) sowie im Bereich der Gewerbeentwicklung in Richtung des bestehenden Friedehorstgeländes eine Dreigeschossigkeit vorsieht und abgestuft zu den bestehenden Wohnsiedlungen (Freesenkamp und Petersweg) eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festsetzt. Die Gebäude im geplanten Wohnquartier können in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung mit zwei Vollgeschossen gebaut werden.

## **C 2 Bauweise, Baugrenzen**

In den Baugebieten SO „Klinik“ und MI, in denen eine Wohnnutzung allgemein zulässig ist, wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauungsentwicklung zu sichern. In den übrigen Gebieten wurde zur flexibleren Grundstücksausnutzung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese sieht vor, innerhalb der prinzipiell offenen Bauweise auch Baukörper mit mehr als 50 m Länge und Grenzbebauungen zuzulassen. Auch in dem Allgemeinen Wohngebiet gilt die abweichende Bauweise für Gebäudelängen über 50 m, um die Errichtung von Reihen- und/oder Kettenhäusern zu ermöglichen.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich im Rahmen der Bestandsüberplanung im SO „Klinik“, im SO „Bildung“ sowie dem MI an der Rotdornallee an der vorgefundenen städtebaulichen Struktur sowie an den vorhandenen Gebäudekanten. Mögliche bauliche Erweiterungen müssen sich demzufolge in das städtebauliche Gesamtkonzept einordnen. Die übrigen Baugrenzen innerhalb der Gewerbegebiete lassen großen Freiraum zu vielfältiger Gebäudeentwicklung zu.

Entlang der Hauptentwicklungssachse (Peenemünder Straße) sowie der Ringstraße zur Gewerbeerschließung sind zur Einfassung des öffentlichen Straßenraumes und zur Platzbildung in zentraler Lage Baulinien festgesetzt, die zur Auflockerung von Fassadengestaltungen bis zu 2 m (auf bis zu 30% der Gebäudekantenlänge) unterschritten werden können. Im SO „Bildung“ sind für den Neubau des Nebelthau-Gymnasiums bauliche Erweiterungsflächen ausgewiesen, deren Inanspruchnahme in Richtung des zentralen Platzes zur Raumbildung durchaus wünschenswert wäre. Für das Eldon-Burke-Haus kann die Bestandssicherung des kompletten Gebäudes aufgrund der Nichtvereinbarkeit mit der bereits verringerten 30m-Bauverbotszone (mit der obersten Landesstraßenbaubehörde abgestimmte, einzuhaltenden Anbaufreiheit entlang der Bundesautobahn A 270) nicht erreicht werden. Ein Teil der Baufläche kann städtebaulich sinnvoll in Form einer überbaubaren Fläche festgesetzt werden.

## **C 3 Verkehrsflächen**

Als Grundlage für das geplante Erschließungsnetz, bestehend aus der Peenemünder Straße und zwei Ringerschließungen (WA und GE), wurden umfangreiche Verkehrsuntersuchungen in Auftrag gegeben. In zwei aufeinander aufbauenden Schwerpunktbetrachtungen erstellte die Ingenieurgruppe IVV aus Aachen als erste Grundlage eine Verkehrsprognose für ein Untersuchungsgebiet, das neben dem Plangebiet auch die umliegenden Bestandstrukturen Lesums sowie der Nachbargebiete in Niedersachsen umfasst. Diese Verkehrs-

untersuchung wurde auf Basis des bereits vorliegenden Verkehrsmodells für die Stadt Bremen und die Region durchgeführt, aufgrund des lokalen Charakters der Untersuchung für die örtlichen Gegebenheiten vertieft betrachtet und das Verkehrsmodell nachfolgend verfeinert. Im Frühjahr 2012 wurden parallel dazu aktuelle Verkehrszählungen vom Ingenieurbüro PGT aus Hannover durchgeführt, die u.a. dazu dienen, die „errechneten“ Daten nachzujustieren und auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Als Prognose-Horizont für den ersten Teil der Verkehrsuntersuchung ist in Anlehnung an das Verkehrsmodell der Gesamtstadt das Jahr 2025 angesetzt. Hierbei wurden die geplanten Entwicklungsvorhaben (Gewerbe, Einrichtungen für Pflege, Reha, Bildung etc., Wohnen) sowie die geplanten Erschließungsanlagen, die mit dem Bebauungsplan 1209 vorbereitet werden, berücksichtigt. Zur Anbindung des Plangebietes an das übrige Stadtgebiet soll die derzeit als Sackgasse ausgebildete Peenemünder Straße nach Westen verlängert und mit der Lesumer Heerstraße verknüpft werden. Um das Plangebiet auch direkt durch den öffentlichen Verkehr zu erschließen, ist eine Buslinie geplant, die über die Peenemünder Straße führt.

Zusätzlich zu diesem Prognose-Bezugsfall wurde ein Planfall betrachtet, der eine direkte Anbindung des Friedehorstgeländes durch das Plangebiet bei möglicher Umlegung der Hauptzufahrt berücksichtigt und die sich ergebenden verkehrlichen Auswirkungen ermittelt und analysiert.

Im Ergebnis des ersten Teils der Verkehrsuntersuchungen vom Ing.-Büro IVV ist zunächst festzuhalten, dass zwischen der Analyse 2011/12 und dem Prognose-Horizont 2025 ein Anstieg der Kfz-Verkehrsnachfrage für den Untersuchungsraum zu verzeichnen ist, wobei der Pkw-Verkehr aufgrund des Strukturzuwachs im Plangebiet deutliche Zuwächse zeigt, der Lkw-Verkehr aber nur leicht ansteigt. Die grundlegende Kfz-Belastungssituation des Untersuchungsraumes und damit die Bedeutung der einzelnen Straßen für die Abwicklung des Kfz-Verkehrs verändert sich in den meisten Bereichen aber nur unwesentlich. Ausgenommen davon sind die Straßen, die mit den neuen Nutzungen im geplanten Lesum-Park im Zusammenhang stehen. Dies betrifft die Peenemünder Straße selbst, vor allem im westlichen Teilbereich als Zufahrt zum Nebelhau-Gymnasium sowie die Rotdornallee zwischen der BAB A 270 und der Peenemünder Straße. Weiterhin ist eine Verkehrsverlagerung aufgrund der zukünftig durchgängigen Peenemünder Straße zu verzeichnen, die die Streckenführung über die Ampelanlage am Lesumer Bahnhof entlastet.

Im untersuchten Planfall 1 erfolgt nicht nur die Erschließung des Plangebietes über die Peenemünder Straße, auch die Hauptanbindung des Friedehorstgeländes wird von der Rotdornallee zur Peenemünder Straße verlegt. Für diesen Fall werden gegenüber dem Bezugsfall 2025 nur in unmittelbarer Nähe des Plangebietes Belastungsveränderungen ausgelöst. Allerdings kann eine deutliche Belastungsreduktion der Rotdornallee im Teilstück nördlich der Straße Vor dem Heisterbusch erzielt werden.

In Bezug auf die Prognoseverkehrsmengen 2025 weist das Ing.-Büro PGT darauf hin, dass der Verkehrsmengenanstieg nur zum Teil auf die induzierten Neuverkehre des Plangebietes zurückzuführen ist. Der wesentliche Anteil des Verkehrszuwachses, als Differenz zwischen der aktuell erhobenen Verkehrsbelastung und der Prognoseverkehrsmenge, ergibt sich aus regionalen und überörtlichen Entwicklungen. Davon betroffen sind auch die Anschlussrampen der BAB A 270 an der Anschlussstelle Lesum, die in der Prognose einen erheblichen Verkehrszuwachs aufweisen.

Im zweiten Teil der Verkehrsuntersuchungen zieht das Ing.-Büro PGT das Fazit, dass die strukturellen Entwicklungen im Untersuchungsraum sowie die vorhabenbezogene Verkehrsprognose mit dem Prognosehorizont 2025 zu einer Verkehrssituation führen wird, die an drei Knotenpunkten als nicht leistungsfähig einzuschätzen ist. Aufgrund dieser Entwicklungen sind Maßnahmen an diesen Knotenpunkten unumgänglich. Für die beiden Autobahnanschlussstellen wird der Ausbau zu Mini-Kreisverkehren empfohlen. Im Bereich des Knotenpunktes Peenemünder Straße / Rotdornallee ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine abknickende Vorfahrtsregelung möglich, die allerdings nicht leistungsfähig ist. Auch hier könnte aus Sicht der Gutachter ein Kreisverkehrsplatz eine leistungsgerechte Abwicklung sichern, dessen Ausbau aber die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen der angrenzenden Privatgrundstücke erfordern würde. Alternativ kann ein ampelgeregelter Knoten die Verkehrsabwicklung sicherstellen. Die Leistungsfähigkeit hierzu wurde vom Büro LOGOS in einem Gutachten nachgewiesen. Hierfür ist jedoch ein 4-spuriger Ausbau der Rotdornallee zwischen der Peenemünder Straße und der BAB A 270 erforderlich. Dieser Ausbau ist bei Wegfall der vorhandenen Verkehrsinsel innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche möglich. Die Variante eines ampelgeregelten Knotenpunktes soll zur Ausführung kommen und in die Erschließungsplanung aufgenommen werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist in der geplanten Form leistungsfähig und ausreichend dimensioniert. Hinsichtlich der Erschließungsplanung sollte im Bereich der Verschwenkung der Peenemünder Straße eine Ausgestaltung als Stadtplatz erwogen werden, die die Verkehrssicherheit erhöhen und zur weiteren Aufwertung der städtebaulichen Situation beitragen könnte.

Die Ringstraße zur Erschließung des geplanten Wohngebietes ist mit 6,5 m Breite als Mischverkehrsfläche (ugs. „Spielstraße“) vorgesehen und kann damit nur als Erschließung der unmittelbar anliegenden Wohngebäude genutzt werden. Um ungewollte Durchfahrten zur Erreichung des nördlich anschließenden Betriebsgeländes der Stiftung Friedehorst (Schleichwege) zu unterbinden, wird die Straße zur ausschließlichen Erschließung der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Die Zu- und Abfahrten zum Gelände der Stiftung Friedehorst sollen über die dafür entsprechend dimensionierte Zufahrt direkt von der Peenemünder Straße aus erfolgen.

Hinsichtlich der erfolgten Parkraumanalyse im Umfeld des Plangebietes kommt PGT zu dem Ergebnis, dass das Klinikum Friedehorst und der Bereich um die Peenemünder Straße sowie der Holthorster Weg stark von ruhendem Verkehr belastet sind. Die Situation des Wohngebietes im Umfeld der Rotdornallee wird als noch verträglich eingeschätzt. Durchgehend sind dort mehr als 50 % der Stellplätze frei. Allerdings ist das Angebot in unmittelbarer Nähe der Hauptzufahrt Friedehorst tagsüber recht eingeschränkt. Es sollte hinsichtlich der Planungsrealisierung darauf hingewirkt werden, dass sowohl auf dem bestehenden Klinikgelände sowie im Plangebiet weitere Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher der Stiftung Friedehorst hergestellt werden, um diese Situation zu entspannen.

Weitergehende Details zur Verkehrsthematik können den beiden Verkehrsuntersuchungen entnommen werden.

#### **C 4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht die Peenemünder Straße zukünftig als Hauptachse des neuen Gewerbestandortes vor. Um Straßen tatsächlich als Räume wahrnehmen zu können, müssen begrenzende Gebäudedekanten definiert und gebaut werden. Diese werden vor allem entlang der Peenemünder Straße als Baulinien festgesetzt, um ein zu starkes Abrücken der Baukörper von der Straße und damit eine Öffnung an ungewollter Stelle im Straßenraum zu verhindern. Auch mit der Anordnung von größeren Stellplatzanlagen an Straßen, wie es in Gewerbegebieten durchaus üblich ist, werden solche Raumöffnungen erzeugt. Um einerseits diese Raumstrukturen an bestimmten, für das geplante städtebauliche Gefüge unschädlichen Stellen zu platzieren und andererseits die Anzahl der oberirdisch anzulegenden Stellplätze zu begrenzen, sind in den Gewerbegebieten Flächen für Stellplätze ausgewiesen, die nicht mit den Baugrenzen übereinstimmen. Nur innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen zulässig, zusätzliche Stellplätze können nur in Tiefgaragen oder in Parkhäusern untergebracht werden. Die an Stellplatzanlagen fehlenden Raumstrukturen sollen durch die Festsetzung von notwendigen Einfriedungen für mehr als zwei Stellplätze, die an öffentliche Räume angrenzen, abgemildert werden.

Innerhalb der übrigen Baugebiete sind Stellplätze und Garagen innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Stellplätze sind darüber hinaus einige sinnvolle Erweiterungsflächen ausgewiesen.

Um eine ansprechende Gestaltung der Freiflächen im Lesum-Park sicher zu stellen und gleichzeitig die Wurzelbereiche der Bestandsbäume innerhalb des nördlich angrenzenden Grünzuges zu schützen, sind Nebenanlagen, die als Gebäude im Sinne der Landesbauordnung definiert sind, nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

#### **C 5 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 87 Bremische Landesbauordnung)**

Für die Außenräume des gesamten Plangebietes ist eine klar sichtbare Strukturierung zwischen privaten und öffentlichen Räumen vorgesehen. Die einzelnen Grundstücke sind, soweit wie möglich, mit standortheimischen Laubhecken oder Sträuchern einzufrieden, die mit der Errichtung von Stabmatten- oder Maschendrahtzäunen ergänzt werden können. Die Zäune sollen von den Hecken bzw. Sträuchern durchwachsen werden und somit vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar bleiben. Um die Erlebbarkeit des neuen Quartiers als Stadtraum nicht zu stark zu beeinträchtigen, wird eine Beschränkung der Einfriedung auf 1,50 m Höhe zum öffentlichen Raum festgesetzt.

Zwingend notwendig ist die Einfriedung von Stellplatzanlagen zum öffentlichen Raum, um dem neuen Raumgefüge des Quartiers, vor allem dem Straßenraum, bei fehlenden Raumkanten Halt zu geben und die städtebauliche Struktur zu stärken.

Weiterhin sind in den Gewerbegebieten nur Flachdächer bis zu einer max. Dachneigung von 5° zulässig. In Verbindung mit der Festsetzung, dass Staffelgeschosse nur als Vollgeschosse vorgesehen werden dürfen, wird mit dieser Festsetzung die Höhenentwicklung der max. dreigeschossigen Gewerbebauten sowie deren äußere Erscheinungsform klar definiert. Die Erweiterung der

Festsetzung hinsichtlich einer für Solarenergieanlagen tragfähigen Dachkonstruktion soll die Möglichkeit einer entsprechenden Nutzung sicherstellen.

Ein wesentlicher Aspekt für die Entwicklung der Peenemünder Straße als attraktive Hauptstraße und zu einem öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität ist die Ausrichtung der geplanten, direkt anliegenden Neubauten. Die Festsetzung, dass die Eingangsbereiche dieser Gebäude in den entsprechenden Gewerbegebieten (GE 3-7) zur Peenemünder Straße hin anzuordnen sind, dient dazu, dass sich die entsprechenden Gebäudevorderseiten einladend zur Peenemünder Straße hin öffnen und eine Adressbildung wahrnehmbar ist.

## **C 6 Private Grünflächen und Baumbestand**

Neben den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die vor allem in den Wohn- und Mischgebieten als Gartenflächen genutzt werden, sind explizit drei private Grünflächen im Plangebiet festgesetzt. Zu Beginn der Peenemünder Straße im östlichen Plangebiet soll eine straßenbegleitende Grünfläche den Eingangsbereich des „Lesum-Parks“ gestalterisch aufwerten, die mit einer Haltebucht in Verbindung mit einer Infotafel versehen werden kann. In Weiterführung der Peenemünder Straße soll eine weitere Grünfläche in Verbindung mit dem Richtungswechsel der Straße nach Norden und den per Baulinien festgesetzten Raumkanten der geplanten Gebäude den zentralen Platz des Gebietes markieren. Ein großer Solitärbaum auf dieser Fläche sollte als wichtiges Element der Platzgestaltung berücksichtigt werden. Die dritte private Grünfläche wird zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet in der Mitte des Plangebietes festgesetzt und dient als Abstandfläche der beiden unterschiedlich genutzten Freibereiche. Die Festsetzung dieser privaten Grünflächen soll hinsichtlich der Freiraumgestaltung Schwerpunkte setzen und nicht zu den Baugebietsflächen hinzugerechnet werden. Zusammen mit der Gestaltung der Wohngärten und der sonstigen Freiflächen soll so eine Durchgrünung des Lesum-Parks erreicht werden.

Das Plangebiet beherbergt einen großen Bestand an Altbäumen unterschiedlicher Arten, die aufgrund ihrer Altersstruktur auch in Größe und Ausprägung stark differieren. Jeder Baumstandort wurde im Vorfeld der Planung vermessen und im Rahmen eines Baumkatasters (eine Liste der vorhandenen Bäume) mit der jeweiligen Angabe der Bauart, des Stammumfangs und des -durchmessers, des Kronendurchmessers, der Höhe sowie evtl. Besonderheiten dokumentiert. Ein Großteil des Baumbestandes, der gem. den Bestimmungen zur Baumschutzverordnung von 23. Juni 2009 geschützt ist, wird einzeln zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden zur Ergänzung von Alleen und Gehölzbeständen sowie zur Freiraumgestaltung rund 100 anzupflanzende Bäume festgesetzt (siehe auch D 2.1 „Pflanzen (Baumbestand und Neupflanzungen)“). Die ergänzend dazu in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzupflanzenden Bäume werden aufgrund der Detailunschärfe (Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und Anordnung der öffentlichen Parkplätze innerhalb der Verkehrsfläche) nicht im Bebauungsplan dargestellt sondern werden Teil der Erschließungsplanung.

## **C 7 Maßnahmen zum Schallschutz**

Für die Bewertung der Lärmsituation im Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro TED technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, Bremerhaven erstellt. Im Rahmen von schalltechnischen Be-

rechnungen wurden die Geräuschmissionen durch die zu erwartenden Kfz-Verkehre im Plangebiet und in der Umgebung ermittelt und beurteilt. Grundlage der Untersuchung ist die zuvor vom Ingenieurbüro IVV, Aachen erstellte Verkehrsprognose über das voraussichtliche Verkehrsaufkommen für 2025 (siehe C 3 dieser Begründung).

Bei der Betrachtung der Gesamtverkehre wird deutlich, dass der Großteil der Schallmissionen durch die Kfz-Verkehre im Bereich der BAB A 270 bedingt ist und nur ein geringer Teil durch die geplanten Entwicklungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erzeugt wird. Die unterschiedlichen schalltechnischen Auswirkungen zwischen dem Bezugsfall 2025 und dem Planfall (Umzug der Hauptzufahrt der Stiftung Friedehorst an die Peenemünder Straße) sind aufgrund ihrer geringen Differenz dabei vernachlässigbar. In der Lärmprognose werden bei freier Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung des Gebäudebestandes und der geplanten Gebäude) die Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete weit überschritten.

Ergänzend zur Schallmissionsprognose wurde in der Zeit vom 21.06. – 19.07.2013 eine Langzeitmessung durchgeführt, um die Prognose zu verifizieren und die Planung auf die tatsächliche Situation (incl. berechneter Zuschläge für die zukünftige Entwicklung) abzustellen. Im Ergebnis zeigt sich, dass zwischen dem berechneten Prognosewert innerhalb der Nachtzeit und dem gemessenen Wert eine deutliche Diskrepanz (Unterschied beträgt 6,1 dB(A)) besteht. Das bedeutet, dass die Prognoseberechnung die tatsächliche Situation um mehr als das Vierfache überschätzt. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde daher auf Festsetzungen von aktiven Schallschutzmaßnahmen in der Planung verzichtet. Die Überschreitungen der Orientierungswerte, vor allem für das geplante Allgemeine Wohngebiet, sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen abgemildert werden.

Für die Festsetzungen der passiven Schallschutzmaßnahmen sind zunächst die Lärmpegelbereiche (II – VI) der schalltechnischen Untersuchung in der Planzeichnung in etwas vereinfachter Ausformung gekennzeichnet worden. In entsprechenden textlichen Festsetzungen sind darauf bezogen die Anforderungen für Außenbauteile sowie die erforderliche Schutzklasse für Fenster für die geplanten Wohn- bzw. Bürogebäude festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik an Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) die Anforderungen für die Schallschutzklasse 2 bei Fenstern im Falle eines Neubaus in der Regel dadurch bereits erfüllt werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist weiterhin durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder Schalldämmlüftungen) sicher zu stellen, dass in Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A), in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei gekipptem Fenster und tags bei geschlossenem Fenster von 30dB(A) sowie für hausnahe Freibereiche von 55 dB(A) nicht überschritten wird, um eine gesunde Wohnnutzung zu ermöglichen. In den am stärksten verlärmten Bereichen südlich der Peenemünder Straße werden keine Wohngebäude (z.B. für Betriebsleiter oder Betriebspersonal) zugelassen.

Das direkte Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung ist im Konzept des „Lesum-Parks“ ausdrücklich gewollt, um die Synergien, resultierend aus den kurzen Wegeverbindungen nutzen zu können. Die Nutzungsmöglichkeit von Gewerbebetrieben, die unmittelbar an Allgemeine Wohngebiete und Sonderge-

biete SO Klinik (in denen auch gewohnt wird) angrenzen, müssen dafür bezogen auf die Störpotentiale allerdings derart eingeschränkt werden, dass dort nur solche Gewerbebetriebe und Einrichtungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind (GE 1-5). Die Festsetzung von Mischgebieten schließt sich für diese Gewerbegebiete aus, da die Wohnnutzung für den geplanten Gewerbestandort nicht ausgeweitet werden soll. Weiterhin ist im Rahmen der textlichen Festsetzung bestimmt, dass die für das geplante Wohngebiet empfohlenen Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber sowie 40 dB(A) nachts durch den Lärm von Gewerbebetrieben nicht überschritten werden darf.

Berechnungen zu den Auswirkungen des geplanten Parkhauses an der Peenemünder Straße und einer beispielhaften Tiefgarage im GE ergeben keine Überschreitungen der gebietsweisen Orientierungswerte. Hinsichtlich der Realisierung sollte dennoch eine schalltechnisch vorteilhafte Ausführung (z.B. Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, Verwendung von lärmabsorbierenden Materialien bei der Zufahrtsgestaltung) angestrebt werden, um die prognostizierte Lärmsituation nicht weiter zu verschärfen.

Weitergehende Details zur Lärmproblematik können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

## **C 8 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann im Rahmen der geplanten Erschließungsmaßnahmen sichergestellt werden. Auch die Abfallentsorgung kann mit der Herstellung der öffentlichen Straßen entsprechend geregelt werden.

Die Entwässerungsanlagen der ehemaligen Wilhelm-Kaisen-Kaserne sowie des Friedehorst-Geländes sind historisch „gewachsen“ und führen über das heutige Plangebiet. Nach eingehender Prüfung möglicher Alternativen soll die zukünftige Ableitung des Oberflächen- und des Schmutzwassers der beiden Bereiche auch weiterhin gemeinsam und innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenflächen im Plangebiet als Trennsystem erfolgen. Die neuen Kanalanlagen werden hydraulisch dementsprechend dimensioniert. Als Bestandteil des Entwässerungskonzepts, das im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert wird, führt eine vorhandene Leitungstrasse über ein privates Grundstück (innerhalb des GE 7). Diese Leitungstrasse wird innerhalb der Bauleitplanung mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Die in diesem Nahbereich als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind für die Leitungssicherung im Bestand unbedenklich. Sollte allerdings eine Ersatzpflanzung aufgrund des Abgangs eines Altbaumes notwendig werden, muss ein Standort außerhalb der Leitungstrasse incl. Sicherheitsabstand gefunden werden.

Auf dem Grundstück Peenemünder Straße 90 (Flur VR 361, Flurstück 315/5) befindet sich ein Notwasserbrunnen, der gem. Wassersicherungsgesetz incl. der Beschilderung und der Pflasterung zu erhalten ist. Die Stromversorgung erfolgt derzeit über das Gebäude auf diesem Grundstück. Eine Versetzung des Notwasserbrunnens kann ausschließlich mit Zustimmung der zuständigen Behörde (derzeit Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Ref. Wasserwirtschaft) erfolgen. Der Notwasserbrunnen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

## **C 9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig oder zweckmäßig ist. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen. Im Planbereich ist daher mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Weiterhin ist im Plangebiet mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

## **D Umweltbericht**

### **D 1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung eines Gewerbestandortes mit gesundheitswirtschaftlicher Prägung auf den Flächen der ehemaligen Wilhelm-Kaisen-Kaserne verfolgt werden, der mit ergänzenden Wohnnutzungen, der Sicherung des Schulstandortes sowie der Berücksichtigung der bereits vorhandenen Reha- und Pflegeeinrichtungen zum „Lesum-Park – Gesundheit - Leben - Bildung“ zusammen wachsen soll. Zu den näheren Einzelheiten der Planung wird auf die Abschnitte A bis C dieser Begründung verwiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind.

### **D 2 Ziele des Umweltschutzes; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **D 2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) sowie Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild einschließlich Vermeidung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff.7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Ebenso sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Nach den Zielen des Naturschutzrechts sind in besiedelten Bereichen Teile von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Land-

schaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Landschaftsprogramm Bremen werden als Ziele für den besiedelten Bereich formuliert:

- Entwicklung zum strukturreichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Förderung des Erlebniswertes von Natur in der Stadt, typische Gestaltungselemente und naturnahe Baumbestände sind zu erhalten und zu fördern, topographische Merkmale und Eigenheiten sind zu erhalten und zu verdeutlichen
- Erhaltung und Entwicklung von Rückzugs- und Ausbreitungsräumen für Flora und Fauna sowie von Verbundachsen mit Anschluss an die freie Landschaft
- Erhaltung und Wiederherstellung von alten Nutzungsstrukturen und Vegetationsflächen

Soweit dies bei der beabsichtigten Nutzung möglich ist, wird ein Teil dieser Zielsetzungen, wie der Erhalt und die Ergänzung von Großbaumalleen (Peenemünder Straße und naturnahe Baumbestände entlang der BAB A 270) als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Die ehemalige Kaserne zählt zum bereits besiedelten Innenbereich der Stadt, so dass durch die Umsetzung des geplanten Gesundheitsparks keine wesentlichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten sind. Mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe verbunden, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen; die Eingriffsregelung ist daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.

Es sind keine Auswirkungen auf die Landschaft und die Luftverhältnisse zu erwarten.

### **Vorkommen gefährdeter Tierarten**

Die im Planungsgebiet vorhandenen Leerstandsgebäude sowie der Altbaumbestand könnten als Lebensraum für geschützte, wild lebende Tiere dienen. Dabei kann es sich um Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Brutvögel in Form von Höhlen oder Spalten handeln. Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten, oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, (...), Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, die Gebäude vor dem geplanten Abriss sowie die Gehölze vor der geplanten Fällung auf ein Vorkommen von diesbezüglichen Quartieren zu untersuchen. Zusätzlich zu der Erfassung der Fledermausquartiere ist es erforderlich, eine Untersuchung der Fledermausaktivitäten auf den überplanten Flächen durchzuführen, um eine Aussage über die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für diese Tierart treffen zu können. Im Rahmen von zwei artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden die potentiell vorkom-

menden, gefährdeten Tierarten: Fledermäuse und Brutvögel, genauer betrachtet („Artenschutzrechtliche Untersuchung -Fledermäuse-“, erarbeitet vom Ingenieurbüro planNatura, Herrn Tillmann, Stuhr-Seckenhausen sowie „Brutvögelerfassung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu Vorkommen von Brutvögeln“, erarbeitet von Dipl.-Biol. M. Zimmermann, Hude).

Hinsichtlich der Tierart Fledermäuse wurden Quartierkontrollen in und an den Gebäuden, Kontrolle der zu fällenden Gehölzbestände auf mögliche Fledermausquartiere sowie eine Erfassung der Fledermausaktivität durchgeführt. Dabei sind unterschiedliche Methoden zur Anwendung gekommen, die im Gutachten beschrieben wurden. Im Ergebnis zeigt die Untersuchung der Gebäude sowie der Gehölze, dass sich aktuell keine Fledermausquartiere darin befinden. Ebenfalls wurden keine Nutzungsspuren gefunden, die auf eine aktuelle Nutzung oder auf eine Nutzung in der Vergangenheit durch Fledermäuse hindeuten würden.

In drei Bäumen wurden potentielle Sommer- bzw. Winterquartiere festgestellt. Bei diesen ist eine weitere Untersuchung vor einer evtl. Fällung durch einen Fledermauskundler notwendig, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Quartiere zukünftig noch besetzt werden. Durch evtl. Baumfällungen werden die potentiellen Baumquartiere zerstört. Hier ist im Vorfeld zu prüfen, ob eine Vermeidung möglich ist. Weiterhin wurde im Untersuchungsgebiet nur eine geringe Fledermausaktivität erfasst. Folgende Fledermausarten wurden ermittelt: Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Bartfledermäuse und weitere Tiere der Spezies Myotis. Flugstraßen und/oder regelmäßig länger bejagte Bereiche konnten nicht ermittelt werden.

Im Rahmen der Brutvogelerfassung wurde die Tierart Brutvögel näher betrachtet und während fünf Erfassungsterminen zwischen April und Juni 2012 25 Vogelarten als Brutvögel oder Nahrungssuchende zur Brutzeit im Untersuchungsgebiet (UG) festgestellt. Vier Arten nutzen das UG nur zur Nahrungssuche, bei diesen Arten konnte kein Hinweis auf ein aktuelles Brutvorkommen im unmittelbaren UG gefunden werden (Grünspecht, Buntspecht, Elster, Eichelhäher), es ist jedoch ein Brutvorkommen in räumlicher Nähe zum UG zu vermuten. Die Gebäudekontrollen sind zum Zeitpunkt des Zwischenberichtes noch nicht vollständig abgeschlossen, aufgrund der während der Brutvogelerfassung erhobenen Datenlage wird jedoch nicht von einem Vorkommen von Vogelarten im Inneren der Gebäude ausgegangen (keine Feststellung von Rauchschwalben im UG, keine Hinweise auf Vorkommen von Eulenarten während Abenderfassungen).

An den Gebäuden konnten insgesamt acht besetzte Nester der Mehlschwalbe (Art der Vorwarnliste) an sechs Gebäuden ermittelt werden. Weitere Brutvogelarten der Vorwarnliste waren der Star und der Haussperling. Der Grünspecht (streng geschützte und gefährdete Brutvogelart) konnte an insgesamt drei Terminen mit jeweils einem Individuum neben anderen nicht gefährdeten Vogelarten im UG als Nahrungsgast (Brutplatz außerhalb des UG) regelmäßig nachgewiesen werden. Neben der Mehlschwalbe, dem Haussperling und weiteren nicht gefährdeten Arten bzw. Arten der Vorwarnliste konnte der Mauersegler (Art der Vorwarnliste) mit vier Brutpaaren an einem Gebäude als Brutvogel festgestellt werden. Ein Brutstandort der Dohle konnte lediglich knapp außerhalb des UG in einem Schornstein eines Mehrfamilienhauses festgestellt werden.

Durch das geplante Bauvorhaben muss für die an Gebäudesubstanz gebundenen Arten Mehlschwalbe und Mauersegler mit einem Verlust des Bruthabitats gerechnet werden. Abgeleitet von projektbedingten Wirkfaktoren (Flächenverlust durch Überbauung, Störungen durch Menschen, Störpotential durch Kulissenwirkung) und unter Berücksichtigung des Baustandortes sowie der artspezifischen Empfindlichkeiten ist zusätzlich für baum- bzw. gehölzgebundene Vogelarten (wie z.B dem Grünspecht) davon auszugehen, dass die Nutzungsintensitäten zur Nahrungssuche eingeschränkt werden. Im Falle der Realisierung der Planung ergibt sich daher ein Kompensationsbedarf für verloren gehende Bruthabitate (Gebäude) sowie für deckungs- und nahrungsreiche Strukturen als Requisiten des brutzeitlichen Lebensraumes (Grünflächen, Gehölzbestand) vor allem für den streng geschützten und gefährdeten Grünspecht.

Folgende Maßnahmen sollen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Kompensation der nicht zu vermeidenden Eingriffe ergriffen werden:

#### Maßnahmen für Fledermäuse

Sollte sich das Fällen derjenigen Bestandsbäume, bei denen potentielle Quartiersmöglichkeiten gefunden wurden, nicht vermeiden lassen, ist ein Ausgleich durch das Anbringen von 6 Fledermauskästen an geeigneten Standorten im Plangebiet durchzuführen. Während der Durchführung der Abrissarbeiten der Gebäude ist eine ökologische Bauüberwachung zu empfehlen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Gebäude noch mit Fledermäusen besetzt werden. Die ökologische Bauüberwachung ist durch ein entsprechendes Fledermausgutachterbüro nach wissenschaftlichem Standard durchzuführen und zu dokumentieren.

#### Maßnahmen für Brutvögel

Mit der Umsetzung des Projektes sollten bei Neubauten erneute Bruten der Mehlschwalbe bzw. des Mauerseglers geduldet bzw. ermöglicht werden. Hierzu gibt es von verschiedenen Firmen extra für diese Arten entworfene Nisthilfen, die man beim Neubau von Gebäuden in die Fassade integrieren kann (Mauersegler). Für die Mehlschwalbe sollte an der Gebäudefassade im Bereich des Übergangs zum Dach auf eine raue Putzoberfläche geachtet werden, damit die Nester haften können. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen sollen die Bauantragsunterlagen mit der Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmt werden. Zum Schutz der gebäudebrütenden Vogelarten darf ein Abriss von Gebäuden mit Nistplätzen nur außerhalb der Brutzeit (01.04. – 31.08. e. J.) erfolgen.

Zum Erhalt geeigneter Nahrungsflächen für Grünspechte sollten entsprechende Grünflächen gesichert oder neu angelegt werden, in denen sich explizit Ameisen ansiedeln können. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sowie den sonstigen Freiflächen sollten an geeigneter Stelle extensiv gepflegte Wiesen angelegt werden, also ohne Düngereinsatz oder Einsatz von Bioziden, in der auch Moose im Rasen erhalten bleiben können. Die Flächen können betretbar bleiben, da Grünspechte auch in Siedlungsbereichen leben. Wichtig für den Gesamtlebensraum ist weiterhin, wie zuvor bereits beschrieben, der Erhalt eines älteren Laubbaumbestands.

## **Pflanzen (Baumbestand, Neupflanzungen)**

Bei dem Altbaumbestand im Plangebiet handelt sich um teilweise wertvolle Biotopbestände, die sich seit längerer Zeit entwickeln konnten und als Lebensgrundlage für verschiedene Tierarten wichtige Funktionen erfüllen. Sie sind zudem wertgebende Grünstrukturen für das Orts- und Landschaftsbild. Im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen wird im Bebauungsplan ein Großteil des Altbaumbestandes, der gem. den Bestimmungen zur Baumschutzverordnung von 23. Juni 2009 geschützt ist, einzeln zum Erhalt festgesetzt. Zur Minimierung der nicht zu vermeidenden Entnahmen der übrigen Bestandsbäume sind entsprechende Neuanpflanzungen festgesetzt. Im Baumkataster ist dargestellt, dass von den über 265 nach Stammumfang und -durchmesser, Kronendurchmesser und Höhe eingemessenen Baumstandorten 127 Bäume nach Baumschutzverordnung geschützt sind. 78 dieser Bäume sind zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Für die 49 Bäume, die durch die Projektumsetzung nach und nach gefällt werden müssen, werden Ersatzpflanzungen von mind. 34 Obst- oder Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16/18 cm und 47 Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm einzeln in der Planzeichnung oder mittels textlicher Festsetzung bestimmt, so dass dieser Verlust keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge hat.

Bezüglich der beiden kapitalen Roteichen im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wurde in mehreren Bebauungsvarianten ein Erhalt der Bäume geprüft. Eine Verschiebung der überbaubaren Flächen nach Süden außerhalb der Kronentraufbereiche der Eichen (entspricht in etwa dem Wurzelbereich) würde ein Verlegen der Hausgärten in den nördlichen Erschließungsbereich bedeuten. Weiterhin müssten die Bauflächen und die mittige als Gemeinschaftsfläche geplante Freifläche verkleinert werden. Nach Abwägung der mit dem Erhalt der Eichen einhergehenden städtebaulichen und in der Folge auch wirtschaftlichen Nachteile gegenüber dem ökologischen Wert der Bäume in diesem siedlungsgeprägten Bereich soll auf deren Erhalt verzichtet werden. Aus diesem Grund sollen die Eichen im Zuge der Planrealisierung gefällt werden. Die dafür zu pflanzenden Ersatzbäume (7 bzw. 5 Stück, Stammumfang mind. 18/20 cm) sind in der zuvor beschriebenen Gesamtbilanz berücksichtigt.

## **Boden**

Für die Ermittlung der Untergrundverhältnisse wurden 38 Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) ausgewertet, die innerhalb des Plangebietes relativ gut verteilt liegen. Zudem wurde die Baugrunderkarte sowie die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen.

Die Geländehöhen des Plangebietes liegen zwischen 27 – 30 mNN. Das Gelände ist durch die Vornutzung mit künstlichen Abgrabungen oder Auffüllungen stark anthropogen überprägt. Aus sämtlichen Bohrungsdaten geht hervor, dass unterschiedliche Auftragungen vorgenommen wurden. Geologisch gehört das Gebiet zur Bremer Geest. Unter einem 0,5 – 1 m mächtigen sandigen Podsolboden („Mutterboden“) lagern ca. 7 – 10 m mächtige so genannte Geschiebelehme der Saale-Kaltzeit. Unter diesen Lehmschichten folgen mindestens 10 m mächtige Sande und Tone der Lauenburger Schichten.

Die Baugrunderkarte Bremen weist einen gering setzungsempfindlichen Untergrund auf (Bauwerke mit mittlerer Sohlspannung sind möglich). Aufgrund der oberflächennah variablen Geologie sollten vor Beginn der Bebauung Sondierungen durchgeführt werden, um auf den tatsächlichen Untergrund zu schließen

und die erforderlichen Maßnahmen zur Gründung berechnen zu können. Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

### **Wasser** (Grundwasser / Oberflächenwasser)

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen ergaben Grundwasserstände um etwa 13 m üNN (Höchststände sind bei ca. 14 m üNN zu erwarten). Das Grundwasser fließt nach Süden. Es ist hinsichtlich seiner chemischen Zusammensetzung als „schwach betonangreifend“ einzustufen.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation eignet sich das Gelände für die Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen nur, wenn so genannte „Schluckbrunnen“ das Wasser aufnehmen und in die sandigen Lauenburger Schichten (tiefer als 10 m unter Gelände) ableiten können. Die oberen Geschiebelehmschichten sind gering wasserdurchlässig und neigen zur Staunässe.

Hinsichtlich der Bautechnik muss bei Kellerbauten damit gerechnet werden, dass randlich an den Gebäudekanten eindringendes Regenwasser nicht nach unten bzw. zu den Seiten entwässert werden kann. Hier sollten bauliche Einrichtungen (z.B. Drainage) vorgesehen werden.

### **Klima**

Aus klimatischer Sicht gesehen ist das Plangebiet dem nicht oder nur gering überwärmten Siedlungsbereich zuzuordnen. Das Ausmaß der nächtlichen Abkühlungsrate einer unversiegelten, bewachsenen Fläche ist verglichen mit einer versiegelten Fläche deutlich größer und somit produktiver im Hinblick auf die Kaltluftentstehung. Die lokal gebildete Kaltluft kann sich durch eine nächtliche Abkühlung im Sommer positiv auf Siedlungsflächen auswirken und hat Bedeutung für die Versorgung von Frischluft.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Änderung der Versiegelungsrate der bereits zuvor bebauten ehemaligen Kaserne gegenüber der Neuplanung ist die klimatische Bedeutung von evtl. Entsiegelungsvorteilen nicht übermäßig groß. Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten. Durch den größtmöglichen Erhalt des prägenden Baumbestandes und der geplanten Neupflanzungen von Einzelbäumen sowie die Neuanlage von privaten Grünflächen werden mögliche negative Einflüsse infolge der baulichen Veränderungen auf das Schutzgut Klima minimiert.

### **D 2.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Grundlage ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Für die Bewertung der Lärmsituation im Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro TED technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, Bremerhaven erstellt. Im Rahmen von schalltechnischen Berechnungen wurden die Geräuschimmissionen durch die zu erwartenden Kfz-

Verkehre im Plangebiet und in der Umgebung ermittelt und beurteilt. Ergänzend dazu wurde in der Zeit vom 21.06 – 19.07.2013 eine Langzeitmessung durchgeführt, um die errechnete Prognose zu verifizieren.

Im Rahmen dieser Berechnungen wird deutlich, dass der Großteil der Lärmbelastung für den Prognosehorizont 2025 durch die Kfz-Verkehre auf der BAB A 270 bedingt wird und nur ein geringer Anteil durch die Entwicklung des Gewerbestandortes Lesum-Park erzeugt werden wird. Das Ergebnis der Messung zeigt allerdings, dass die Belastungen infolge der BAB A 270 niedriger ausfallen werden, als zunächst prognostiziert. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher stellen zu können, werden im Bebauungsplan für Wohn- und Gewerbegebäude passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 18005 festgesetzt, die sich im Wesentlichen auf die Anforderungen an die Außenbauteile und einer erforderlichen Schallschutzklasse der Fenster beziehen. Weiterhin ist in den Allgemeinen Wohngebieten durch bauliche Maßnahmen zu gewährleisten, dass die Lärmwerte tags und nachts im Inneren der Gebäude, aber auch in Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, etc.) zum Zwecke einer gesunden Wohnnutzung nicht überschritten werden. In den am stärksten verlärmten Bereichen südlich der Peenemünder Straße werden keine Wohngebäude (z.B. für Betriebsleiter oder Pflegepersonal) zugelassen (siehe auch C 7).

### **D 2.3 Auswirkungen durch Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden flächendeckend anthropogene Auffüllungen bis maximal 3,70 m Mächtigkeit erbohrt, die in der Regel aus Füllsanden und Kiesen oder umgelagertem Geschiebelehm mit z.T. geringen Bauschuttbeimengungen bestehen.

Es wurden keine schadstoffhaltigen Beimengungen angetroffen, die oberhalb der Prüfwerte für Kinderspielen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) liegen. Es haben sich somit keine Nutzungskonflikte in dem Bebauungsplangebiet ergeben.

Im Rahmen einer Erschließung sind die im Osten aufgeschütteten Bauschutthalde nach Maßgabe der Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) wiederzuverwerten bzw. zu entsorgen.

### **D 2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Der Planbereich umfasst den Siedlungsbereich des ehemaligen Bremer Überseeheims Lesum, das als Sammellager für „displaced persons“ vor ihrer Auswanderung bzw. Verschiffung von Bremerhaven nach Übersee konzipiert war. Als „displaced persons“ wurden und werden die nach dem zweiten Weltkrieg von den Alliierten befreiten ehemaligen Zwangsarbeiter und Vertriebenen unterschiedlicher Nationen bezeichnet, die als Opfer des NS-Regimes und „entheimatete“ Ausländer nach Kriegsende in Deutschland verblieben.

Bereits 1950 beauftragte das Alliierte Oberkommando die Bundesregierung, in Bremen eine ganz neue Siedlung zur Abwicklung des Programms der IRO (International Refugee Organisation) zu bauen, das darauf abzielte, sogenannte „displaced persons“ in überseeischen Aufnahmeländern wiederanzusiedeln. Das Vorhaben wurde im Winter 1950/51 in nur sechs Monaten Bauzeit trotz großem Unmut in der Lesumer Bevölkerung fertig gestellt. Als Baugrundstück diente ein ca. 14 ha großes Gelände, das bis dato von der Inneren Mission Friedehorst landwirtschaftlich genutzt wurde. Eckpunkte für den Siedlungsbau waren die Ansiedlung nur auf bremischem Gebiet (kein niedersächsisches Areal), ein 50 m

breiter Grüngürtel zwischen dem bestehenden Friedehorstgelände und der geplanten Siedlung sowie die Lage des Haupteingangs zur damals noch Luisenstraße (heute: Rotdornallee) und nur einem Nebeneingang bzw. Notausgang zum Holthorster Weg. Bremen-Nord spielte mit Inbetriebnahme des Bremer Überseeheims in Lesum zusammen mit dem „Camp Grohn“ als bundesweit größtes Auswanderer-Verschiffungslager eine zentrale Rolle in der Nachkriegsauswanderung.

Neben der noch ablesbaren Siedlungsstruktur stellt die ehemalige Gepäckhalle ein wichtiges bauliches Zeitzeugnis dar, die geeignet wäre, dieses Zeitgeschehen dauerhaft öffentlich zu dokumentieren. Sie befindet sich im Eingangsbereich an der Haupterschließungsachse (Peenemünder Straße). Im Gegensatz zu den schlicht verputzten Unterkunftsgebäuden war die Gepäckhalle vergleichsweise aufwendig gestaltet – offensichtlich sollte dem Reisemotiv, dem Transitorischen, besonderes Gewicht verliehen werden. Vor allem der prägnante Dachreiter mit Uhr und im Inneren die freitragende Holzkonstruktion mit Fachwerkträgern charakterisieren den Bau. Die Kofferhalle ist in ihrer originalen Kubatur mit dem prägnanten Dachreiter erhalten. Im Detail weist sie allerdings Veränderungen auf. So wurde beispielsweise die großzügige Verglasung an der südlichen Giebelseite durch eine Holzverkleidung ersetzt und das Dach verändert.

Aufgrund des schlechten Bauzustandes und der Tatsache, dass das Gebäude nicht als Denkmal geschützt ist, wurde in der vorliegenden Planung vom Erhalt der Kofferhalle abgesehen. Die Würdigung des Gebäudes in dem Kontext seiner geschichtsträchtigen Umgebung soll in der Außenraumgestaltung Berücksichtigung finden. Dazu ist ein studentischer Wettbewerb unter Mitwirkung des Landesamtes für Denkmalspflege geplant.

### **D 3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Das Gebiet der ehemaligen Wilhelm-Kaisen-Kaserne ist seit der endgültigen Schließung im Jahre 2002 weitgehend unter- oder ungenutzt. Wechselnde und nicht aufeinander abgestimmte Nutzungen sowie die größere Anzahl an Leerstandsgebäuden haben bereits in der jüngeren Vergangenheit dazu geführt, dass dieser Bereich Lesums aufgrund von vermehrten Einbrüchen und anderer Straftaten mit einem negativen Image belegt wurde.

Die „Nullvariante“ hätte zufolge, dass die derzeit eingezäunten privaten Teilflächen weiterhin ungenutzt und auch für die Öffentlichkeit unzugänglich blieben. Die Gebäude würden weiter verfallen und das gesamte Gelände verwildern. Da eine soziale Kontrolle aufgrund der hohen Anzahl der Leerstandsgebäude kaum gegeben ist, ist die Gefahr hoch, dass es weiterhin vermehrt zu Straftaten (Einbrüche, Vandalismus, etc.) kommt. Aus diesem Grunde ist die Nachnutzung des Geländes durchaus sinnvoll.

Das Planungsziel der Stadt Bremen ist es, im Zuge einer stetigen Innenentwicklung und in Abstimmung mit dem Projektentwickler einen Gewerbestandort zu entwickeln, der in der Lage ist, den Anteil an gewerblichen Arbeitsplatzangeboten für Bremen-Nord zu erhöhen und zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur beizutragen. Die bestehenden Reha- und Pflegeeinrichtungen der Stiftung Friedehorst sollen in diesem Entwicklungskonzept möglichst integriert und sinnvoll ergänzt werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, wie beispielsweise die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel oder eines größeren

Wohnstandortes sind im Gesamtkontext Bremen-Nords (unter Berücksichtigung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sowie der Wohnungsbaukonzeption der Stadt Bremen) nicht wünschenswert.

#### **D 4    Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung**

Für die Umweltprüfung wurden für die jeweiligen Fachbeiträge unterschiedliche Verfahren angewandt. Im Bereich Bodenschutz wurden vorhandene Bodenuntersuchungen ausgewertet und durch weitere aktuelle Bohrungen ergänzt, um eine Einschätzung des geologischen Bodenaufbaues sowie der Altlastensituation vornehmen zu können. Für die Bewertung der verkehrlichen Ist-Situation und Abschätzung zu den geplanten Änderungen im Verkehrsnetz wurden weitreichende verkehrliche Untersuchungen des ruhenden und fließenden Verkehrs sowie eine Verkehrsprognose durchgeführt, in der u.a. Verkehrszählungen und computergestützte Hochrechnungen zur Datenermittlung führten. Basierend auf den Verkehrsprognosedaten wurde dann ein schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung einer Lärmprognose erstellt, das ebenfalls auf einem computergestützten Berechnungsverfahren beruht. Bei der ergänzenden Schallimmissionsmessung wurde eine Langzeitmessstation der Firma deBAKOM eingesetzt, die die kontinuierliche Erfassung, Aufzeichnung und Analyse des Schalldruckpegels und der spektralen Struktur der Geräuschimmissionen am Messort ermöglichte. Für die artenrechtliche Untersuchung über das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten reichte im Wesentlichen eine Ortsbegehung und die Beobachtung der vorhandenen Verhältnisse durch einen erfahrenen Biologen aus. Darüber hinaus wurden für die Fledermauserfassung Horchkisten und Detektoren eingesetzt. Die Verfahren sind in den jeweiligen Gutachten genau beschrieben.

#### **D 5    Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, nicht vorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die zuständigen Fachbehörden erhebliche, nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen erkannt werden und evtl. notwendig werdende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

#### **D 6    Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Mit dem Bebauungsplan 1209 wird die städtebauliche Revitalisierung des Geländes der ehemaligen Wilhelm-Kaisen-Kaserne vorbereitet. Auf den derzeit ungenutzten und z.T. eingezäunten Flächen soll ein Gewerbestandort mit Schwerpunkt Gesundheitswirtschaft und ergänzender Wohnbebauung entstehen, der die vorhandene Klinik-, Pflege- und Reha-Einrichtungen sowie die Bildungseinrichtungen in das Gesamtkonzept „Lesum-Park – Gesundheit, Leben, Bildung“ einbezieht. Durch diese Neustrukturierung der derzeit verwaiserten Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes von Burglesum können andere wertvolle Flächen im Außenbereich geschont werden.

Das Vermeidungsgebot des Naturschutz- und Baurechtes wurde weitmöglich über die Erhaltung von bestehenden Altbäumen berücksichtigt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Flächen bereits baulich genutzt

wurden. Das Vorkommen geschützter Arten wurde ermittelt, bewertet und erforderliche Schutzmaßnahmen in der Planung berücksichtigt.

Schalltechnische Konflikte aufgrund der prognostizierten Zunahme der Verkehrsmengen durch die Entwicklung des geplanten Gewerbestandortes sind nicht zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des geplanten Gebietes aufgrund der nahegelegenen BAB A 270 werden mithilfe von passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.

## **E    Finanzielle Auswirkungen**

Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderliche Umgestaltung des Knotenpunktes Peenemünder Straße, inkl. Ampelanlage, verursacht überschlägig ermittelte Gesamtkosten in Höhe von rund 760.000,- €.

Die Kosten werden von den zuständigen Ressorts Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (2/3) sowie Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (1/3) getragen. Eine detaillierte Finanzierungsdarstellung wird den Gremien im Rahmen der Maßnahmenvorlage vorgelegt.

Bremen, 12.09.2013

Bauamt Bremen Nord

*Gez. Donaubaue*

---

(Amtsleiter)

Die Planunterlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1209 die Planstelle mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster nach § 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes, genehmigte Genauigkeit. Der Gebäudeschraffot entspricht dem Stand vom Oktober 2011.

Bremen, den 22. Januar 2013  
 Dirk-Jörg Herberichs  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 für das Land Bremen

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung des Herausgebers vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.  
 (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 10.10.1990 - Brem. GB. 213)



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GE Gewerbegebiete
- MI Mischgebiet
- SO Sondergebiet Klinik
- SO Sondergebiet Bildung
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- a Abweichende Bauweise
- o Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN**
- Fläche für Versorgungsanlage (Notbrunnen)
- GRÜNFLÄCHEN**
- Grünfläche (privat)
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- St Stellplätze
- Na Nebenanlagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
- Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
- Hecke oder Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. Die Gewerbegebiete (GE 1-7) dienen ausschließlich der Unterbringung von Betrieben mit gesundheitswirtschaftlicher Ausrichtung (§ 1 Abs. 4 BauNVO). In dem Gewerbegebiet GE 1 sind ausnahmsweise auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Allgemein zulässig sind weiterhin Parkhäuser und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Lagerplätze sowie Tankstellen sind nur als betriebszugehörige, baulich untergeordnete Anlagen im Zusammenhang mit einem Betriebsgebäude zulässig. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
3. In den Gewerbegebieten (GE 1-7) sind nur Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zulässig. Abweichend davon können im Gewerbegebiet GE 6 ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, durch deren Ansiedlung keine schädlichen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Lesum zu erwarten sind.
4. In den Gewerbegebieten (GE 1-5) sind nur solche Gewerbebetriebe und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
5. Das Sondergebiet Bildung (SO<sup>BILDUNG</sup>) dient der Unterbringung von Bildungseinrichtungen. Zulässig sind Schulen, Bildungseinrichtungen, Sportstätten und deren Folgeeinrichtungen. Ausnahmsweise können Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden soweit sie der Zweckbestimmung des Baugebietes entsprechen.
6. Das Sondergebiet Klinik (SO<sup>KLINIK</sup>) dient der Unterbringung von Klinik- und Pflegeeinrichtungen. Zulässig sind medizinische Behandlungs-, Reha- und Pflegeeinrichtungen und deren Folgeeinrichtungen (z.B. Unterakutbetten für Angehörige und/oder Pflegepersonal) sowie Gebäude zur Unterbringung von betreuten Wohngruppen. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden soweit sie der Zweckbestimmung des Baugebietes entsprechen.
7. In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
8. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind sonstige nicht störend Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
9. In den Gewerbegebieten (GE 1-7) sowie den Sondergebieten (SO<sup>BILDUNG</sup>, SO<sup>KLINIK</sup>) sind Stagesgeschosse nur als Vollgeschosse zulässig.
10. In der abweichenden Bauweise (GE 1-7, SO<sup>BILDUNG</sup>, WA) gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Zusätzlich kann in den Gewerbegebieten (GE 1-7) eine Grenzbebauung zugelassen werden, ohne dass Nachbargebäude angebaut werden müssen.
11. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in mind. 70% der Wohngebäude die Erdgeschosse vollständig barrierefrei auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).
12. Die öffentliche Ringstraße im östlichen Planbereich wird ausschließlich zur Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt.
13. Das Zurückbleiben von einer Baulinie kann bis zu 2 m Tiefe und bis 30% der betroffenen Gebäudekante zugelassen werden.
14. Stellplatzflächen/ Nebenanlagen
  - a. In den Gewerbegebieten (GE 1-7) dürfen Stellplätze oberirdisch nur in den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet oder in Parkhäusern untergebracht werden. Innerhalb der übrigen Baugrenzen sind nur Tiefgaragen zulässig.
  - b. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA), den Mischgebieten (MI) und den Sondergebieten (SO<sup>BILDUNG</sup>, SO<sup>KLINIK</sup>) sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
  - c. In allen Baugebieten sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
  - a. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich sind innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen entlang der BAB A 270 mind. 6 standortgerechte, heimische Laubbäume (Stammumfang mind. 18/20 cm) zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - b. Zum Anpflanzen von Bäumen bzw. Hecken/ Sträuchern, die einzeln in der Planzeichnung festgesetzt sind, sind nur standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm bzw. standortgerechte, heimische Laubhecken oder -sträucher zulässig.

- c. Auf den privaten Baugrundstücken im WA sind pro Grundstück ein Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbäum (Stammumfang mind. 16/18 cm) zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

16. Passive Schallschutzmaßnahmen
  - a. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V müssen beim Bau von Wohn- bzw. Bürogebäuden folgende Mindestanforderungen an Außenbauteile sowie für Fenster berücksichtigt werden:

	Erforderl., resultierendes Schalldämmmaß R'w für Außenbauteile:	Fenster Schallschutzklasse
LPB III:		
Wohngebäude	35 dB	2
LPB IV:		
Wohngebäude	40 dB	3
Bürogebäude	35 dB	2
LPB V:		
Wohngebäude	45 dB	4
Bürogebäude	40 dB	3

- b. Innerhalb der Gewerbegebiete GE 6 und GE 7 sowie des Sondergebietes Bildung (SO<sup>BILDUNG</sup>) sind keine Wohngebäude zulässig.
- c. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Lärmwerte von 55 dB (A) zur Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) und 40 dB (A) zur Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) einen halben Meter vor geöffnetem Fenster durch den Lärm von Betrieben der Gewerbegebiete nicht überschritten werden.
- d. In den Allgemeinen Wohngebieten ist bei der Errichtung von Wohngebäuden durch geeignete bauliche Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Gebäudeanstellung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicher zu stellen:
  - dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB (A) nicht überschritten wird
  - dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mittelungspegel von 30 dB (A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) und tags bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird
  - dass für haushaltsnahe Freizeitanlagen (Terrassen, Loggien, Wintergärten, etc.) ein Mittelungspegel von 55 dB (A) tags nicht überschritten wird.

17. Festsetzungen nach § 87 Bremischer Landesbauordnung
  - a. Einfriedungen sind nur als standortheimische Laubhecke oder in Form von standortheimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,80 m, zum öffentlichen Straßenraum bis 1,50 m zulässig. In Verbindung kann ein Zaun (Doppelstabmatten, Maschendraht o. vergl.) bis max. 1,50 m Höhe gezogen werden, der nach Heranwachsen der Hecke bzw. der Sträucher durchwachsen werden soll und somit vom öffentlichen Raum nicht sichtbar bleibt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind zusätzlich senkrechte Holzlatenzäune (auch ohne Bepflanzung) bis zu 1,80 m, zum öffentlichen Straßenraum bis 1,50 m Höhe zulässig.
  - b. Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind zwingend mit standortheimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,80 m, zum öffentlichen Straßenraum bis 1,50 m einzufrieden.
  - c. In den Gewerbegebieten (GE 1-7) sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig. Die tragenden Konstruktionen der Dachflächen sind so auszubilden, dass die Errichtung von Solaranlagen möglich ist.
  - d. In den Gewerbegebieten (GE 3-7) entlang der Peenemünder Straße sind die Eingangsbereiche der direkt anliegenden Gebäude zur Peenemünder Straße hin anzuordnen.

### Kennzeichnungen

Ⓜ-Ⓥ Lärmpegelbereich Ⓜ-Ⓥ (siehe textliche Festsetzung 15)

### Hinweise

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechtes bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

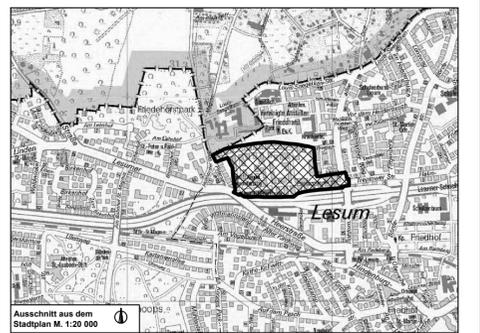
Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelarbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

## Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde) BEBAUUNGSPLAN 1209 (Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen - Burglesum  
an der Peenemünder Straße  
zwischen

- BAB A 270
- Petersenweg
- Vereinigte Anstalten Friedehorst
- Freesenkamp
- Rotdornallee

(Bearbeitungsstand 05.09.2013)



Baumt Bremen-Nord	Bremen, den .....
.....	.....
Amtsleiter	.....

Dieser Plan hat in der Fassung vom 16.05.2013 im Baumt Bremen - Nord gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 25.06.2013 bis 02.08.2013 öffentlich ausgelegen.

Baumt Bremen - Nord im Auftrag	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....	Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....
.....	.....
.....	.....

Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom .....	Seite .....
Bearbeitet: Vette	23.01.2013 (F08)
Gezeichnet: Haake / Wollersheim	16.05.2013 (A, F08-2)
Hartlage	05.09.2013 (A, o. A.)
Verfahren: Böger	

**Bebauungsplan 1209**  
(Entwurf)