

Der Senator für Umwelt, Bau und  
Verkehr  
Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 26. September 2014

Tel.: 361-7893 (Herr Koch)  
361-4136

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

Vorlage Nr.: **18/445 (S)**

---

**Deputationsvorlage  
für die Sitzung der Deputation für  
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)  
am 9.10.2014**

**2. Änderung des Bebauungsplanes 399  
für ein Gebiet in Bremen - Burglesum zwischen**

- Eisenbahnstrecke Bremen-Burg und Bremen-Vegesack
- Hindenburgstraße
- An der Lesumer Kirche (beidseitig)
- Deichweg/Leeseweg
- Am Lesumhafen (z.T. beidseitig)
- Lesmonastraße (beidseitig)
- Alter Kirchweg (bis Hausnummer 2)
- Käthe-Kollwitz-Straße (beidseitig bis Hausnummer 5)

**(Planaufstellungsbeschluss)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Der Planbereich beinhaltet das historische Zentrum von Lesum welches eine wichtige Funktion für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen wahrnimmt. Neben den zentralen Einrichtungen sind im Ortskern auch Wohngebäude und Wohnfolgeeinrichtungen vorhanden.

Der Geltungsbereich erfasst den Ortskern von Burglesum an der Hangkante zur Lesum und liegt in der naturräumlichen Landschaftseinheit der Vegesacker Geest. Westlich der Schneiderstraße und südlich der Straße „An der Lesumer Kirche“ verläuft der Geest- und Dünenrand. Mit anschließendem Geestbachtal. Hierzu gehört auch der südliche Bereich der Hindenburgstraße zwischen Markt und der Straße „Am Heidbergstift“.

Besonders geprägt wird das Gebiet durch den mit großen Bäumen bestan-

denen Kirchberg, das zur Lesumniederung abfallende Gelände im südlichen Planbereich und das insgesamt topographisch stark bewegte Gelände. Die Bebauungsstruktur ist durch sehr unterschiedliche Baukörper, teilweise historische, aber auch Bauten der Nachkriegszeit, geprägt.

Durch die attraktive Lage im Zentrum von Lesum sowie der hohen Nachfrage nach qualifiziertem Wohnraum, aber auch zeitgemäßen Einzelhandelsflächen im vorhandenen zentralen Versorgungsbereich und ausreichenden Stellplatzangeboten in diesem Bereich, ist in den letzten Jahren ein zunehmender Nachfragedruck festzustellen, vor dessen Hintergrund sich Fragen nach einer verträglichen Innenverdichtung und Neuordnung stellen.

Der bestehende Bebauungsplan 399 aus dem Jahr 1997 hat lediglich die zum damaligen Zeitpunkt bestehende Bebauung planungsrechtlich abgesichert, enthält aber kaum zeitgemäße Festlegungen zugunsten einer differenzierten und zukunftsfähigen Weiterentwicklung dieses Bereiches.

Hinsichtlich der Entwicklung des Ortsbildes, der baulichen Höhenentwicklung i. V. m. der historisch vorhandenen Topographie, der Fassadengestaltung (inkl. Regelung v. Werbeanlagen), der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der Sicherung adäquater Wohn- und Gewerbeflächen erscheinen die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtl. Vorschriften für eine zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung unzureichend.

So trifft der bestehende Bebauungsplan z. B. in Summe als zulässig festgesetzte Anzahl von Vollgeschossen i. V. m. der Baumasse eine unzureichende Regelung bzgl. der vorhandenen Höhenunterschiede und weitergehenden baulichen Ausgestaltungsmöglichkeiten. Es gibt keine differenzierten Festsetzungen hinsichtlich von Trauf- und Firsthöhen, sowie der Frage wie die Gebäude im Verhältnis zur Nachbarbebauung stehen.

Der Bereich an der Hindenburgstraße stellt den westlichen Bereich des im Jahre 2009 im kommunalen Zentren- und Einzelhandelskonzept abgegrenzten Stadtteilzentrums dar. Hier ist eine Nachfrage nach größeren Verkaufsflächen festzustellen, die in der Vergangenheit jedoch nicht befriedigt werden konnte. Dies führte u.a. sogar zur Aufgabe eines Lebensmittelmarktes, der zur Sicherung der Nahversorgung gedient hatte.

Des Weiteren gibt es Überlegungen zur Nachnutzung des bestehenden Gebäudes des Ortsamtes mit angrenzenden Flächen sowie Veränderungstendenzen im Bereich um den historischen Marktplatz.

Aktuell wurde mit Vorlage vom 29.08.2014 auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes die vorgesehene Umsetzung eines freigestellten Wohnungsbauvorhabens auf dem nach Größe und Lage planungsrelevanten Grundstück (Schneiderstr. 8) der ehem. Fa. Bielefeld (Kohlen- und Ölhandel) angezeigt. Die Ausgestaltung des Vorhabens steht den Zielen und Zwecken der oben beschriebenen Planung voraussichtlich entgegen. Zur Sicherung der Planungsziele wurde vom Beirat Burglesum daher i. V. m. diesem Planänderungsverfahren die fristgerechte Zurückstellung der Entscheidung über das Vorhaben beantragt.

## **B Lösung**

Zweite Änderung des Bebauungsplanes 399 nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

## **B 1 Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lesum und hat eine Größe von 20,5 ha.

Es beinhaltet den historischen Ortskern von Lesum in attraktiver Lage am Kirchberg sowie der Lesumniederung. Das Plangebiet beinhaltet die Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB um die Lesumer Kirche, den Emmaberg sowie der Oberreihe.

Über die Hindenburgstraße ist das Gebiet an den ÖPNV mit Bushaltestellen der Buslinien 91, 94 und 95 angebunden. Der S-Bahnhaltepunkt Bahnhof Lesum befindet sich direkt nördlich des Plangebietes.

## **B 2 Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für den Bereich des Plangebietes Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche sowie Fläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) dar. Im aktuellen Entwurf des FNP 2025 ist das Stadtteilzentrum als Gemischte Baufläche, der übrige Bereich als Wohnbaufläche sowie Fläche für Gemeinbedarf (Zentrale Gebäude und Einrichtungen, die der öffentlichen Sicherheit dienen) sowie ein historischer Ortskern um den Kirchberg ausgewiesen

Es gilt der Bebauungsplan 399, rechtsverbindlich seit 9.06.1997, der hier entsprechend der Lage Reine Wohngebietes, Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Dorfgebiete mit sehr unterschiedlichen GRZ und Geschossigkeiten festsetzt.

## **B 3 Planungsziele**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans soll die städtebauliche Ordnung und das Ortsbild in diesem zentralen Bereich von Lesum langfristig gesichert und behutsam weiterentwickelt werden.

Mit der Planaufstellung werden dabei im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherung einer gemischten Nutzung von Wohnen, Handel und Dienstleistungen unter besonderer Berücksichtigung der Lage im Stadtteilzentrum Burglesum
- Festsetzung detaillierter Höhenlagen und einer Höhenentwicklung (mit Trauf- und Firsthöhen) unter Berücksichtigung der historisch vorhandenen Topographie
- Sicherung des Ortsbildes durch örtliche Bauvorschriften (Gestaltung von Gebäuden, Dachformen und Werbeanlagen)
- Klärung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
- Ordnung und Sicherung des ruhenden Verkehrs

## **B 4 Erfordernis der Planaufstellung**

Das Bauleitplanverfahren dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung in diesem städtebaulich wichtigen Bereich des Zentrums von Lesum, welches mit den bestehenden Festsetzungen langfristig nicht möglich ist. Das Vorhaben stellt ein Projekt der nachhaltigen Innenentwicklung dar.

## **C Umweltprüfung**

Im weiteren Verfahren wird ermittelt, ob bzw. welche Umweltauswirkungen die Planungen haben. Die Ergebnisse werden in einem entsprechenden Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet.

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

### **D 1 Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

### **D 2 Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

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

## **E Abstimmung**

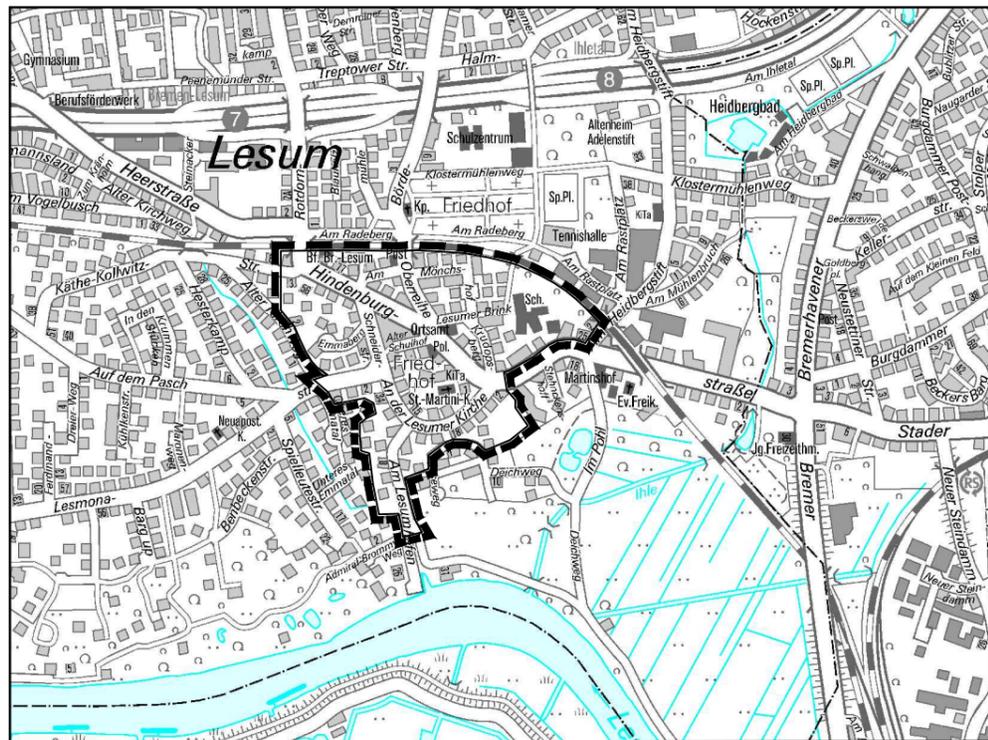
Mit einstimmigem Beschluss des Sprecherausschusses des Beirates Burglesum vom 17.09.2014 wurde beantragt, die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie möge zur Sicherung der vorstehend genannten Planungsziele die beschriebene Änderung beschließen. Der Beirat Burglesum wird in seiner Sitzung am 30.09.2014 über dieses Bauleitplanverfahren informiert.

Dem Ortsamt Burglesum wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

## **II Beschlussvorschlag**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 399 für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen - Burglesum zwischen Eisenbahnstrecke Bremen-Burg und Bremen-Vegesack, Hindenburgstraße, An der Lesumer Kirche (beidseitig), Deichweg/Leeseweg, Am Lesumhafen (z.T. beidseitig), Lesmonastraße (beidseitig), Alter Kirchweg (bis Hausnummer 2), Käthe-Kollwitz-Straße (beidseitig bis Hausnummer 5) geändert werden soll (Planaufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 399). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

Anlage: - Übersichtsplan



 Ausschnitt aus dem Stadtplan  
M. 1:15000 mit Änderungsbereich

## 2. Änderung des Bebauungsplanes 399 (Übersichtsplan siehe Rückseite)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Größe des Plangebietes ca. 20,5 ha

## Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

### 2. Änderung des Bebauungsplanes 399

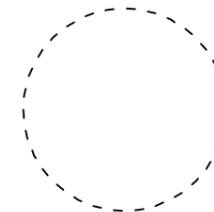
für ein Gebiet in Bremen - Burglesum zwischen

- Eisenbahnstrecke Bremen-Burg und Bremen-Vegesack
- Hindenburgstraße
- An der Lesumer Kirche (beidseitig)
- Deichweg / Leeseweg
- Am Lesumhafen (z.T. beidseitig)
- Lesmonastraße (beidseitig)
- Alter Kirchweg (bis Hausnummer 2)
- Käthe-Kollwitz-Str. (beidseitig bis Hausnummer 5)

Bearbeitungsstand: 22.09.2014

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

Amtsleiter



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

vom ..... vorgelegen.

Bremen, den .....

.....  
Vorsitzende/r

.....  
Sprecher/in

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

vom .....

Bearbeitet : Koch  
Gezeichnet : Haake 22.09.2014  
Verfahren : Böger

**Bebauungsplan 399**  
**2. Änderung**  
Übersichtsplan



**Lesum**



Originalmaßstab 1 : 2500  
0 10 20 30 40 50 100m