

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

Bremen, 6. April 2016

Tel.: 361-7340 (Frau Velte)  
361-4136

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

Vorlage Nr.: **19/126 (S)**

---

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,**  
**Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**  
**am 14.04.2016**

**1. Änderung des Bebauungsplanes 1209**  
**für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen**

- **Charlotte-Wolff-Allee**
- **Holthorster Weg**
- **den "Vereinigten Anstalten Friedehorst"**

**Bearbeitungsstand: 16.03.2016**

**(Anpassung des Geltungsbereiches, öffentliche Auslegung)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Für die Errichtung eines Gesundheitsparks auf den Flächen der ehemaligen Wilhelm-Kaisen-Kaserne wurde zunächst eine Entwicklungskonzeption in Zusammenarbeit mit den Vereinigten Anstalten Friedehorst erstellt. Die Flächen wurden zwischenzeitlich von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an einen privaten Investor mit der Zielsetzung veräußert, das Gelände entsprechend der Konzeption unter dem Titel „Lesum Park – Gesundheit, Leben, Bildung“ in enger Partnerschaft mit Bremen und den Vereinigten Anstalten Friedehorst zu entwickeln. Die bestehenden Angebote der Vereinigten Anstalten Friedehorst galten hierbei als idealer Anker für die Entwicklung eines gesundheitlich orientierten Nutzungskonzeptes auf dem benachbarten Kasernengelände. Das Konzept eines Gesundheitsparks mit überregionaler Ausstrahlung umfasste Produktions- und Dienstleistungseinheiten.

Die Entwicklung des Gewerbestandortes mit gesundheitswirtschaftlichem Schwerpunkt ist allerdings nach anfänglich zügigem Realisierungsverlauf ohne Aussicht auf angemessene Weiterentwicklung ins Stocken geraten.

Vor dem Hintergrund der aktuellen gesamtstädtischen Herausforderungen und wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen zugunsten einer quantitativ und qualitativ aus-

reichenden Wohnraumversorgung in der wachsenden Stadt Bremen wurde zwischen den zuständigen Senatsressorts die bisherige, vorwiegend gewerbliche Ausrichtung des Lesum-Parks neu bewertet. Aufgrund seiner integrierten Lage im Stadtgebiet, der optimalen Anbindung an das ÖPNV-Netz, der bereits vorhandenen sozialen Infrastruktur sowie der guten Versorgungssituation bietet der Lesum-Park sehr günstige Voraussetzungen für ergänzenden Wohnungsbau.

In Abwägung der aktuellen Zielsetzungen wird daher vorgeschlagen, den gewerblichen Anteil in den noch unbebauten Flächen im Lesum-Park zugunsten von Wohnbauflächen zu reduzieren.

## **B Lösung**

Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1209 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen.

### Zum Verfahren nach dem BauGB

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 03.12.2015 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 09.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

#### **2. Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 2 ha. Um eine zeitnahe Realisierung der Planungen zu ermöglichen soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

#### **3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde am 25. Februar 2016 i.S.v. § 13a Abs. 3 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau und Stadtentwicklung des Beirats Burglesum über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

##### **3.1 Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung 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. Anlässlich der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgelegt.

#### **4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Sitzung am 15. Februar 2016 im Bauamt Bremen-Nord durchgeführt. Dabei wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Soweit Stellungnahmen vorgelegt wurden, sind diese in die Planung eingeflossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

## **5. Städtebaulicher Vertrag**

Mit dem Investor soll gemäß § 11 BauGB vor Planreife bzw. Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der u. a. weitergehende Regelungen im Zusammenhang mit den Planungen und deren Umsetzung vorsieht. Dieser wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung (Bericht) vorgelegt.

## **6. Umweltprüfung / Umweltbericht**

Von einem förmlichen Umweltbericht soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Unabhängig hiervon wurden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D der Begründung wird verwiesen.

## **7. Anpassung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich der Planänderung soll im Rahmen der konkretisierten Planungen nordöstlich sowie süd- /südwestlich geringfügig angepasst (verringert) werden. Nachbarschaftliche Konflikte werden hierdurch nicht ausgelöst.

## **C Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, energetische Aspekte, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

### **C 1 Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind vom Investor zu tragen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1209 ansonsten keine Kosten. Die Kosten werden vom jeweiligen Eigentümer/in / Investor/in getragen. Dies wird vertraglich gesichert.

Hinsichtlich der vorgesehenen Änderungen der gültigen Festsetzungen des Bebauungsplan 1209 erfolgte eine Abstimmung mit der Eigentümerin der zukünftigen Wohnbauflächen.

Nach erreichtem, nochmals zu verifizierendem Abstimmungsstand führt die geplante Änderung des Nutzungskonzepts mit größerer Gewichtung der Wohnnutzung zu keiner Förderschädlichkeit bezüglich der bewilligten EFRE-Mittel für die bereits realisierten äußeren Erschließungsanlagen.

**C 2 Gender-Prüfung**

Die Errichtung von Wohnhäusern sowie die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebietes begünstigt die Bildung von Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

**C 3 Energetische Aspekte**

Mit der Nachnutzung einer ehemals militärischen Liegenschaft als Wohn- und Gewerbegebiet in räumlicher Nähe zum Zentrum des Ortsteils Lesum entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Stadt der kurzen Wege", das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt. Im Rahmen der städtebaulich-wohnungswirtschaftlichen Konzeption des Wohngebietes wird die Nutzung der Solarenergie und zentralisierte Versorgungskonzepte begünstigt. Alternative örtliche Mobilitätsangebote befinden sich in der Prüfung.

**C 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

Mit der Realisierung eines neuen Wohngebietes auf einer bislang brachliegenden Fläche erfolgt eine Belebung des Lesumparks und somit eine Erhöhung der sozialen Kontrolle.

**C 5 Barrierefreiheit**

Die bestehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ermöglicht eine barrierefreie Erschließung der Gebäude. Innerhalb der Ringerschließung sind Geschossbauten mit barrierefreien Wohnungen geplant.

**D Abstimmung**

Der Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung des Beirates Burglesum hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2016 folgenden Beschluss gefasst:

*Der Ausschuss nimmt die ausführlichen Erläuterungen der frühzeitigen Beteiligung zur Bebauungsplan Änderung zur Kenntnis und erwartet in Verbindung mit dieser Änderung die Berücksichtigung folgender Punkte:*

1. Schaffung einer Sporthalle
2. Berücksichtigung der Zufahrtsmöglichkeit Friedehorst
3. Schaffung von Parkraum auch über die Schwächen der Stellplatzverordnung hinaus
4. Einwirken auf die Stiftung Friedehorst zur Schaffung von Parkraum für die Mitarbeiter
5. Schaffung der Möglichkeit haushaltsnaher Dienstleistungen in WA 2
6. Beibehaltung der Grünflächen aus dem bisherigen Bebauungsplan

**Zu diesem Beschluss nimmt die Deputation wie folgt Stellung:**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1209 steht der Errichtung einer Sporthalle nicht entgegen, da diese als Anlage für sportliche Zwecke in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Die Schaffung einer neuen Zufahrtsmöglichkeit zu Friedehorst ist möglich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1209 die darauf ausgelegte Zufahrtsachse von Bebauung freihält. Für die angestrebten Nutzungen werden ausreichende Stellplätze entsprechend der gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Darüber hinaus sollen keine weiteren Stellplatzangebote vorgesehen werden. Ein Einwirken auf die Stiftung Friedehorst zur Schaffung von Parkraum für die Mitarbeiter ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und auf anderem Wege zu erreichen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 können aus-

nahmsweise in den Erdgeschosszonen nicht störende Gewerbebetriebe errichtet werden, so dass auch haushaltsnahe Dienstleistungen zugelassen werden können. Mit der Festsetzung eines Wohngebietes anstelle eines Gewerbegebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet zugunsten eines höheren Anteils an Freiflächen reduziert. Hierdurch ergeben sich mehr Grünflächen, die jedoch nicht explizit festgesetzt werden. Auf die Festsetzung einer Grünfläche im Baugebiet WA 3, wie sie im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen war, wird verzichtet, um für den Fall des Baus einer Sporthalle eine größere anrechenbare Grundstücksfläche zu erhalten. Gleichwohl werden in diesem Bereich Baum- und Heckenanpflanzungen zur Förderung der Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen.

Dem Ortsamt Burglesum wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

## **II      **Beschlussvorschläge****

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt der Anpassung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1209 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Charlotte-Wolff-Allee, Holthorster Weg und "Vereinigten Anstalten Friedehorst" auf das im Planentwurf (Bearbeitungsstand: 16.03.2016) dargestellte Gebiet zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1209 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Charlotte-Wolff-Allee, Holthorster Weg und "Vereinigten Anstalten Friedehorst" (Bearbeitungsstand 16.03.2016) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1209 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Charlotte-Wolff-Allee, Holthorster Weg und "Vereinigten Anstalten Friedehorst" (Bearbeitungsstand 16.03.2016) einschließlich Begründung und den nach Einschätzung der Stadtgemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

### **Anlagen**

- Begründung
- Planentwurf (Bearbeitungsstand 16.03.2016)

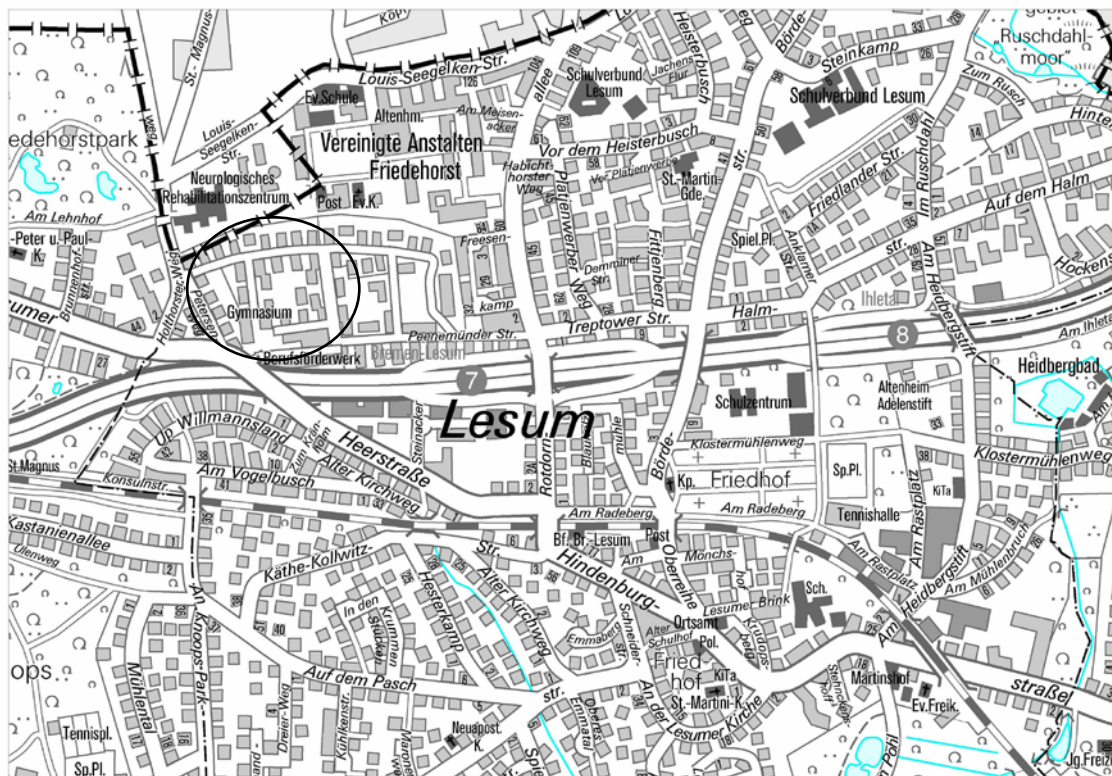
## Begründung zur

# 1. Änderung des Bebauungsplans 1209

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- Charlotte-Wolff-Allee
- Holthorster Weg
- den "Vereinigten Anstalten Friedehorst"

Bearbeitungsstand: 16.03.2016



## Inhalt

<b>A</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
A 1	Lage, Entwicklung und Zustand .....	3
A 2	Geltendes Planungsrecht .....	3
<b>B</b>	<b>Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit</b> .....	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>5</b>
C 1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
C 2	Bauweise, Baugrenzen .....	7
C 3	Verkehrsflächen .....	8
C 4	Gestaltungsfestsetzungen (nach § 87 Bremische Landesbauordnung)	8
C 5	Bäume.....	9
C 6	Maßnahmen zum Schallschutz .....	9
C 7	Ver- und Entsorgung .....	11
C 8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	11
<b>D</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>11</b>
D 1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima).....	11
D 2	Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm .....	13
D 3	Auswirkungen durch Altlasten .....	14
D 4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante") .....	14
<b>E</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b> .....	<b>15</b>
<b>F</b>	<b>Gender-Prüfung, energetische Aspekte, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit</b> .....	<b>15</b>

## **A Plangebiet**

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

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1209 liegt im Norden Burglesums und umfasst einen Teilbereich der ehemaligen Wilhelm-Kaisen-Kaserne zwischen der Charlotte-Wolff-Allee, dem Holthorster Weg und den nördlich angrenzenden "Vereinigten Anstalten Friedehorst". Es ist rd. 3,2 ha groß.

Das Gesamtareal des ehemaligen Kasernengeländes – heute Lesumpark genannt – wurde in der Nachkriegszeit als Zwischenunterkunft für Auswanderungswillige errichtet ("Überseeheim"). Die militärische Folgenutzung als 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. Seit 2002 ist die militärische Nutzung endgültig beendet. Infolgedessen wurde für das Areal ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das eine Nachnutzung zu einem Gewerbestandort mit gesundheitswirtschaftlichen Schwerpunkt mit überregionaler Ausstrahlung vorsah. Ziel der Planung war es, das Angebot der Vereinigten Anstalten Friedehorst um Produktions- und Dienstleistungseinheiten der Gesundheitswirtschaft zu ergänzen. Als vorbereitende Maßnahmen wurden die Kasernengebäude im Plangebiet zurückgebaut. Da die Entwicklung des neuen Gewerbestandortes der Gesundheitswirtschaft innerhalb des Plangebietes bislang noch nicht umgesetzt werden konnte, ist dieses nunmehr durch brachliegende Flächen geprägt.

Andere Teilbereiche des Lesumparks 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 der ehemaligen Kaserne, mit Anschluss an die Lesumer Heerstraße, befindet sich das "Nebelthau-Gymnasium" in sanierten Bestandsgebäuden und einem 2010 errichteten Schulneubau. Die leerstehenden Gebäude südlich der ehemaligen Peenemünder Straße (heute Charlotte-Wolff-Allee) wurden bereits im Jahr 2010 zurückgebaut.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Bremen, Holthorster Weg". Damit ist eine Anbindung an das Bremer Stadtverkehrsnetz gegeben.

### **A 2 Geltendes Planungsrecht**

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan Bremen als Gewerbefläche dargestellt. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend den Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1209 anzupassen.

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan 1209, der im Jahre 2013 in Kraft getreten ist und der für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet festsetzt.



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

Die dem Bebauungsplan 1209 zugrundeliegende Konzeption der Entwicklung eines Gewerbestandortes mit Betrieben und Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft und den Vereinigten Anstalten Friedehorst als Impulsgeber für die Entwicklung dieses besonderen Gewerbeclusters konnte aufgrund mangelnder Nachfrage und fehlender Investitionskraft der Vereinigten Anstalten Friedehorst innerhalb des Planbereiches bisher nicht umgesetzt werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen gesamtstädtischen Herausforderungen und wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen zugunsten einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnraumversorgung in der wachsenden Stadt Bremen, wurde die bisherige vorwiegend gewerbliche Ausrichtung des Plangebietes neu bewertet. Aufgrund seiner integrierten Lage im Stadtgebiet, der optimalen Anbindung an das ÖPNV-Netz, der bereits vorhandenen sozialen Infrastruktur sowie der guten Versorgungssituation bietet das Plangebiet sehr gute Voraussetzungen für einen weiteren Wohnungsbau auf den ehemaligen militärischen Liegenschaften der einstigen Wilhelm-Kaisen-Kaserne. Der gewerbliche Anteil soll dementsprechend zugunsten von Wohnbauflächen reduziert werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Neuausrichtung des Lesumpark-Konzeptes im Bereich des neuen Erschließungsringes (Pastor-Diehl-Straße) sowie am Holthorster Weg unter Berücksichtigung folgender Zielsetzungen erfolgen:

- Schaffung neuer Wohnbauflächen nach Maßgabe der aktuellen wohnungsbaupolitischen Erfordernisse der Stadt Bremen
- Berücksichtigung der 25% Quote für Sozialwohnungen in einem noch festzulegenden Größenmix
- Erhaltung von Gewerbeflächen entlang der Charlotte-Wolff-Allee
- Berücksichtigung einer perspektivischen Verlegung der Hauptzufahrt der Vereinigten Anstalten Friedehorst innerhalb des Plangebietes durch Freihalten von Bebauung.

Die Änderung des Bebauungsplanes 1209 dient der Behebung städtebaulicher Missstände durch brachliegende, ehemals militärisch genutzte Flächen in einer städtebaulich integrierten Lage in Burglesum. Die Änderung des Planungsrechts ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

### **Planverfahren**

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße mit einer überbaubaren Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm und der Überplanung einer ehemals baulich genutzten Fläche kann die Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen ("Bebauungsplan der Innenentwicklung"). Die Voraussetzungen hierfür liegen vor: Das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt; die geplante Bebauung dient der Entwicklung von brachgefallenen Flächen und damit der Innenentwicklung. Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Interesse einer beschleunigten Verwirklichung soll deshalb die Planänderung nach § 13a BauGB erfolgen.

## **C Planinhalt**

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

Entlang der Charlotte-Wolff-Allee wird ein rd. 5.000 qm großer Bereich als Gewerbegebiet (GE) bestimmt. Die Festsetzung dieser Gewerbefläche nimmt Bezug zum Ursprungsbebauungsplan 1209, in dem diese Fläche ebenfalls als Gewerbegebiet festgelegt wurde. Mit der GE-Festsetzung soll die Charlotte-Wolff-Allee weiterhin als gewerbliches Rückgrat des insgesamt knapp 13 ha großen Lesumparks dienen. Der Gewerbebestandort, einschließlich der südlich der BAB A 270 liegenden Gewerbeflächen, wird damit in sich gegliedert.

Aufgrund der nördlich des Gewerbegebietes geplanten Wohnbebauung sowie der bestehenden Einrichtungen der Stiftung Friedehorst, die überwiegend der Nutzung von betreuten Wohngruppen dienen, ist diese Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich der Immissionswirkung notwendig. So sind in dem Gebiet nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und nach Ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. In Abgrenzung zu einem zunächst festgesetzten Mischgebiet soll an diesem Standort entlang der Charlotte-Wolff-Allee eine Wohnnutzung nicht zugelassen werden, um das gewerbliche Rückgrat des Lesumparks nicht zu unterlaufen.

In dem Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. Der Ausschluss erfolgt ebenfalls aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnnutzung. Vergnügungsstätten werden auch in den Abendstunden angefahren und würden aufgrund der verkehrsbedingten Schallimmissionen eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung darstellen. Vergnügungsstätten können darüber hinaus zu Trading-down-Effekten führen, die sich nachteilig auf die angestrebte Entwicklung des Gewerbebestandes entlang der Charlotte-Wolff-Allee auswirken können. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zulässig, da in Burglesum andere Standorte für Vergnügungsstätten bestehen.

In dem Gewerbegebiet sind Lagerplätze sowie Tankstellen nur als betriebszugehörige, baulich untergeordnete Anlagen im Zusammenhang mit einem Betriebsgebäude zulässig. Mit dieser Regelung, die aus dem Ursprungsbebauungsplan 1209 übernommen wurde, soll sichergestellt werden, dass im Lesumpark keine eigenständigen Lagernutzungen und Tankstellenbetriebe entstehen. Eigenständige Lagerplätze entlang der Charlotte-Wolff-Allee, die die zentrale Erschließungsachse und in Verlängerung der Peenemünder Straße das Rückgrat des Lesumparks darstellt, würden sich nachteilig auf das Ortsbild des Lesumparks auswirken. Eigenständige Tankstellen sind aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnnutzung unzulässig, denn Tankstellen werden auch in den Abendstunden angefahren und würden aufgrund der verkehrsbedingten Schallimmissionen eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung darstellen. Daher sollen Tankstellen in dem Gewerbegebiet nur als betriebszugehörige, baulich untergeordnete Anlagen zugelassen werden.

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Die Festsetzung wurde aufgrund der Konzeption zum Lesum-Park mit dem Motto: "Gesundheit, Leben, Bildung" und der Nähe zu den Einrichtungen der Vereinigten Anstalten Friedehorst getroffen. Diese Einrichtungen umfassen kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen, so dass diese, wie auch in den Allgemeinen Wohngebieten, im Gewerbegebiet allgemein zulässig sein sollen.

Innerhalb des Gewerbegebietes können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zugelassen werden. Mit der Ausnahmeregelung wird jüngerer Anforderungen der Rechtsprechung genüge getan, sie eröffnet eine flexible Handhabung. Mit dieser Festsetzung sollen Einzelhandels-Agglomerationen mit schädlichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf das Stadtteilzentrum Lesum vermieden werden.

Aufgrund des Planungsziels der Schaffung von Wohnraum in Burglesum wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das entsprechend der räumlichen Lage in drei Teilbereiche (WA 1 - WA 3) gegliedert wird. Der Planbereich eignet sich insbesondere als Wohnstandort aufgrund der kurzen Wege zu den Nahversorgungseinrichtungen, zum Bahnhaltelpunkt Lesum und der neu eingerichteten Bushaltestelle in der Charlotte-Wolff-Allee sowie auch zu den o.g. Einrichtungen der Vereinigten Anstalten Friedehorst.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig. Für Gewerbebetriebe bestehen ausreichend Flächen entlang der Haupteerschließungsachse der Charlotte-Wolff-Allee. Daher sollen sich die Gewerbebetriebe hier und nicht in den Wohngebieten ansiedeln. Die Bebauungsplanänderung sieht jedoch eine Ausnahmeregelung für die Erdgeschosszonen der Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 vor. Hier können ausnahmsweise in den Erdgeschossen der Gebäude sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, sofern die Erschließung der Gebäude über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt. Diese Ausnahme soll ermöglichen, dass sich ein Gewerbebetrieb, der z.B. zur Versorgung des Wohngebietes beitragen kann, in dem Wohngebiet ansiedeln kann. Die Regelung, dass die Gebäudeerschließung über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche erfolgen muss, dient der Vermeidung von Ruhestörungen in den rückwärtigen Wohnbereichen, die in der Regel als Gärten genutzt werden. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aus den gleichen Beweggründen wie des Ausschlusses von eigenständigen Tankstellen in dem Gewerbegebiet.

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 sind. Um ebenfalls eine angemessene Verdichtung in den Wohngebieten zu ermöglichen, wird für diese eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 liegt im Rahmen der GRZ-Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Da das Plangebiet aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung als Kaserne größtenteils versiegelt ist, erfolgt keine weitere Inanspruchnahme des Schutzgutes Bodens.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird über die Festsetzung von Vollgeschossen als Höchstzahl geregelt. So ist in dem zentralen Bereich des Plangebietes (WA 2, WA 3 und GE) eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und im Randbereich zum Holthorster Weg (WA 1) eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen nimmt dabei Bezug zur umgebenden Wohnbebauung. Mit der dreigeschossigen Bebauung soll, im Gegensatz zum westlichen Randbereich des neuen Wohngebietes, eine höhere Verdichtung in zentraler Lage des Lesumparks erreicht werden. Um eine weitere bauliche Ausnutzung, u.a. für den sozialen Wohnungsbau, ermöglichen zu können, sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption für die Bebauung innerhalb und östlich der Ringschließung (Pastor-Diehl-Straße) in zwei Teilbereichen auch Gebäude mit maximal vier Vollgeschossen zulässig. Die beiden Teilbereiche sind im Bebauungsplan durch

die Bezeichnungen WA 2\* und WA 3\* gekennzeichnet. In diesen Bereichen ist eine viergeschossige Bebauung zulässig, sofern sich diese auf zwei Drittel der Grundflächen der Hauptgebäude beschränkt. Diese Regelung dient u.a. dazu, Kfz-Stellplätze in den Erdgeschosszonen der Gebäude unterbringen zu können. Die Grundflächen aneinander gebauter Hauptgebäude dürfen dabei zu einer Grundfläche addiert werden. Die Begrenzung einer Bebauung mit vier Vollgeschossen auf zwei Drittel der Gebäudegrundflächen soll eine zu massive Riegelbebauung entlang der Pastor-Diehl-Straße verhindern.

Zur Begrenzung die Gebäudevolumina in dem Gewerbegebiet wird eine Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß festgesetzt. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in dem Baugebiet zulässig ist. Die BMZ beträgt 10,0 und liegt damit rechnerisch, bei einer maximal zulässigen dreigeschossigen Bebauung und der Berücksichtigung der festgesetzten GRZ – im Rahmen der Obergrenze der möglichen Geschossflächenzahl (GFZ) in Gewerbegebieten.

Für das allgemeine Wohngebiet werden ebenfalls die Obergrenzen des § 17 BauNVO für die GRZ und die rechnerisch mögliche GFZ eingehalten. Lediglich für die Baugebiete WA 2\* und WA 3\*, in denen eine viergeschossige Bebauung zulässig ist, kann die Obergrenze der GFZ von 1,2 bis zu einer GFZ von 1,6 überschritten werden. Diese Überschreitung entspricht der in den Festsetzungen zum Ausdruck kommenden städtebaulichen Zielsetzung, an dieser Stelle eine höhere Verdichtung zuzulassen; sie ist jedoch städtebaulich vertretbar, da sie zum einen nur für einen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes gilt und zum anderen, durch den mit Baumpflanzungen anzulegenden inneren Bereich des Wohngebietes WA 2 ein großer Freiraum im direkten Wohnumfeld entsteht. Darüber hinaus existiert in fußläufiger Nähe mit dem Friedehorstpark eine Parkanlage, die als Naherholungsraum genutzt werden kann. Insofern können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch bei einer viergeschossigen Bebauung mit maximaler Ausnutzung der GRZ 0,4 sichergestellt werden.

## **C 2 Bauweise, Baugrenzen**

Aufgrund des Planungsziels einer angemessenen baulichen Verdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 eine Bebauung mit freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern ausgeschlossen. Festgesetzt wird hier eine offene Bauweise in der nur Hausgruppen zulässig sind. Diese Festsetzung ermöglicht eine Reihenhausbebauung, wie sie im städtebaulichen Konzept für das WA 1 vorgesehen ist.

Für die Wohngebiete WA 2 und WA 3 sowie für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese sieht vor, innerhalb der prinzipiell offenen Bauweise auch Baukörper mit mehr als 50 m Länge und Grenzbebauungen zuzulassen. Damit können in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 Geschossbauten entstehen, die entsprechend der städtebaulichen Konzeption eine flexible Anordnung und auch nur einseitige Grenzbebauung ermöglicht. Für das Gewerbegebiet erlaubt die abweichende Bauweise eine flexiblere Grundstücksausnutzung, wie sie für Gewerbebetriebe oftmals erforderlich ist.

Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 der geplanten Baufelder der Reihenhausbebauung gemäß der der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption. Für die Bebauung innerhalb der Ringschließung wird ein Baufeld festgesetzt, das auf eine

straßenbegleitende Blockrandbebauung sowie eine Freihaltung des Blockinnenbereichs abzielt. Der Blockinnenbereich soll als Freifläche mit zwölf anzupflanzenden Bäumen als Außenwohnbereich dienen, in dem auch eine geschützte Spielfläche für kleinere Kinder angelegt werden kann. Spielmöglichkeiten für größere Kinder sollen nach Möglichkeit in der Nachbarschaft zum Plangebiet auf größeren Freiflächen, wie z.B. dem Friedehorstpark, geschaffen werden. Die südlichen Baugrenzen der Baugebiete WA 1 und WA 3 sind so gefasst worden, dass sie einen sinnvollen Anschluss an die südlichen Baufelder des Ursprungsbebauungsplans 1209 bilden.

Für das Gewerbegebiet wird, entsprechend der städtebaulichen Konzeption des Ursprungsbebauungsplans 1209, ein großes Baufeld festgesetzt, das eine maximale Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude ermöglicht.

Entlang der Hauptentwicklungsachse der Charlotte-Wolff-Allee sowie an der Ringstraße sind zur Einfassung des öffentlichen Straßenraumes in den Kreuzungs- und Eckbereichen der Baufelder Baulinien festgesetzt, die zur Auflockerung von Fassadengestaltungen bis zu 2 m (auf bis zu 30% der Gebäudekantenlänge) unterschritten werden können. Mit den Baulinien soll der zentrale Bereich des Plangebietes eine räumliche Fassung bekommen.

### **C 3 Verkehrsflächen**

Auf Grundlage einer Verkehrskonzeption, die im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans 1209 erstellt wurde, wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1209 die Ringerschließung im Planbereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese verfügt über eine Breite von 10,0 – 10,5 m und ist damit ausreichend dimensioniert für den Begegnungsverkehr, Gehwege und Besucherstellplätze im öffentlichen Raum.

Mit der vorgenannten Straßenbreite der Ringerschließung kann diese auch den Verkehr für den Planfall aufnehmen, dass die Haupteinfahrt zu den Vereinigten Anstalten Friedehorst nicht mehr über die Rotdornallee, sondern über die Charlotte-Wolff-Allee erfolgen kann. Diese, in der Verkehrskonzeption geprüfte alternative Zufahrt, würde zu einer verkehrlichen Entlastung der Rotdornallee führen, die durch Wohngebiete führt. Die Haupteinfahrt zu den Vereinigten Anstalten Friedehorst würde dann in nördlicher Verlängerung der östlichen Strecke der Ringerschließung erfolgen. Vor diesem Hintergrund wird der potenzielle Zufahrtbereich auch von einer Bebauung freigehalten, auch wenn sich die neue Zufahrt nicht kurzfristig realisieren lässt.

Über die Festsetzung der Fläche eines Gehrechts für die Stadtgemeinde Bremen soll eine fußläufige Verbindung zwischen der Pastor-Diehl-Straße und dem Holthorster Weg planerisch gesichert werden. Es erfolgt eine grundbuchrechtliche Sicherung, die weitere Ausgestaltung wird in einem städtebaulichen Vertrag vorgenommen. Die Zufahrt zur Stellplatzfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger festgelegt.

### **C 4 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 Maschen-

drahtzäunen 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.

## **C 5 Bäume**

Der Lesumpark beherbergt insgesamt einen großen Bestand an Altbäumen unterschiedlicher Arten, die aufgrund ihrer Altersstruktur auch in Größe und Ausprägung stark differieren. Jeder Baumstandort wurde im Vorfeld der Ursprungsplanung zum Bebauungsplan 1209 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.

Drei Bäume, die gemäß den Bestimmungen zur Baumschutzverordnung geschützt sind, können aufgrund der Planänderung nicht erhalten werden. Diese befinden sich in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1. Für diese Bäume, die bei Realisierung der Wohnbebauung zu dicht an den Häusern stehen würden, werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. So sind in dem WA 1 sieben neue Laubbäume standortgerechter heimischer Arten (Stammumfang mind. 16/18 cm) zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus ist im WA 1 eine Heckenanpflanzung parallel zur privaten Erschließungsfläche der Stellplatzanlage vorzunehmen. Die sieben Bäume sind als Ersatzpflanzungen für die geschützten Bäume, die nicht erhalten werden können, anzurechnen. Weitere sechs Baumanpflanzungen erfolgen entlang der fußläufigen Verbindung zum Holthorster Weg sowie zwischen dem Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2. Die Neupflanzungen sollen zur Erhaltung des durchgrünten Charakters des Lesumparks beitragen.

## **C 6 Maßnahmen zum Schallschutz**

Für die Bewertung der Lärmsituation im Plangebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes 1209 eine Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro TED 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. Grundlage der Untersuchung ist die zuvor vom Ingenieurbüro IVV, Aachen erstellte Verkehrsprognose über das voraussichtliche Verkehrsaufkommen für 2025.

Bei der Betrachtung der Gesamtverkehre im Rahmen der Ursprungsplanung zum Bebauungsplan 1209 wurde deutlich, dass der Großteil der Schallimmissionen 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 1209 erzeugt wird. Die unterschiedlichen schalltechnischen Auswirkungen zwischen der Prognoseberechnung 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 gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für die geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete des Bebauungsplanes 1209 weit überschritten.

Ergänzend zur Schallimmissionsprognose 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 sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen abgemildert werden.

Für die Festsetzungen der passiven Schallschutzmaßnahmen sind zunächst die Lärmpegelbereiche (II – IV) 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 der Allgemeinen Wohngebiete 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. Die tatsächlich erforderlichen baulichen Maßnahmen sind im Genehmigungsverfahren im Einzelfall zu ermitteln, da in den Teilbereichen des Plangebietes sowie auch an einzelnen Gebäudefassaden unterschiedlich hohe Schallimmissionspegel bestehen können.

In Bezug auf die räumliche Nähe von Wohngebäuden und Gewerbebauten wird darauf hingewiesen, dass das direkte Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung im Konzept des "Lesumparks" ausdrücklich gewollt ist, um die Synergien, resultierend aus den kurzen Wegeverbindungen nutzen zu können. Die Nutzungsmöglichkeit von Gewerbebetrieben, die unmittelbar an Allgemeine Wohngebiete 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. Die Festsetzung eines Mischgebietes wird für das Gewerbegebiet ausgeschlossen, da die Wohnnutzung für den geplanten Gewerbestandort nicht ausgeweitet werden soll.

Weitergehende Details können der schalltechnischen Untersuchung zum Ursprungsbebauungsplan 1209 entnommen werden.

## **C 7 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 entsprechend geregelt werden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein bestehendes Trennsystem. Hier können die neuen Wohn- und Gewerbeeinheiten angeschlossen werden.

## **C 8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bauleitplans 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 Umweltbelange**

### **D 1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 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 Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.



Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit der Vegesacker Geest. Im Landschaftsprogramm Bremen ist es als Teil des Siedlungsbereiches dargestellt und zählt zur Zielkategorie "Bereiche allgemeiner Bedeutung" mit der Unterkategorie "Besonderes Verbesserungspotenzial für umweltgerechte Nutzung". Als landschaftsplanerische Maßnahme ist die vorrangige Entwicklung von Altbaumbeständen benannt. Diese Maßnahme wird insofern umgesetzt, als dass in der Bebauungsplanänderung Altbäume zur Erhaltung festgesetzt werden und der Baumbestand durch Neupflanzungen ergänzt wird.

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 1209 und seiner 1. Änderung sind keine Eingriffe verbunden, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen; die Eingriffsregelung ist daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes anstelle eines Gewerbegebietes erfolgt eine Reduzierung der Flächenversiegelung gegenüber der ursprünglichen Planung. Durch die zulässigen Nutzungen in diesen beiden Baugebieten sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Luftverhältnisse zu erwarten. Durch die Höhenbeschränkungen der Gebäude wird eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbild weitestgehend vermieden. Die umfangreichen Anpflanzungen neuer Bäume und Hecken tragen zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bei, das überwiegend durch brachliegende Flächen bestimmt wird. Die Neuanpflanzungen wirken sich zudem positiv auf den Lebensraum der Avifauna aus.

## **Boden**

Für die Ermittlung der Untergrundverhältnisse wurden im Rahmen des Planverfahrens 1209 38 Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) ausgewertet, die innerhalb des Plangebietes relativ gut verteilt liegen. Zudem wurde die Baugrunderkennung 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 Baugrunderkennung 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 werden mögliche negative Einflüsse infolge der baulichen Veränderungen auf das Schutzgut Klima minimiert.

## **D 2 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm**

Gemäß § 1 BauGB 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 wurde im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan 1209 eine Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro TED 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 in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1209 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.

### **D 3 Auswirkungen durch Altlasten**

Im Bereich des Lesumparks 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 des Lesumparks aufgeschütteten Bauschutthalden nach Maßgabe der Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) wiederzuverwerten bzw. zu entsorgen.

### **D 4 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 privaten Teilflächen voraussichtlich längere Zeit unbebaut blieben. Das brachliegende Gelände würde weiterhin verwildern. Aus diesem Grunde dient die Nachnutzung des Geländes der Behebung eines städtebaulichen Missstandes.

Das Planungsziel der Stadt Bremen ist es, im Zuge einer stetigen Innenentwicklung Wohnbau- und Gewerbeflächen zu entwickeln, mit denen das Angebot an Wohnraum und gewerblichen Arbeitsplätzen erhöht werden kann. Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebietes, die bestehenden Einrichtungen der Stiftung Friedehorst sowie auch die Nahversorgungsangebote und die Nähe zum Bahnhof Lesum bieten dabei sehr gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohn- und Gewerbegebietes innerhalb Burglesums.

## **E      Finanzielle Auswirkungen**

Die der Stadtgemeinde Bremen mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung mitgeteilt. Es wird angestrebt, mit dem Grundstückseigentümer und/oder potentiellen Investoren städtebauliche Verträge zur Kostenübertragung abzuschließen.

Hinsichtlich der Änderungen von Festsetzungen vom Ursprungsbebauungsplan 1209 erfolgte eine Abstimmung mit der Eigentümerin der zukünftigen Wohnbauflächen. Im Übrigen wurden die Festsetzungen so gewählt, dass keine wesentlichen Wertänderungen eintreten.

Im Verfahren ist sicherzustellen, dass die geplante Änderung des Nutzungskonzepts mit größerer Gewichtung der Wohnnutzung zu keiner Förderschädlichkeit bezüglich der bewilligten EFRE-Mittel für die bereits realisierten äußeren Erschließungsanlagen führt.

## **F      Gender-Prüfung, energetische Aspekte, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

Die Errichtung von Wohnhäusern sowie die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebietes begünstigt die Bildung von Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

Mit der Nachnutzung einer ehemals militärischen Liegenschaft als Wohn- und Gewerbegebiet in räumlicher Nähe zum Zentrum des Ortsteils Lesum entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Stadt der kurzen Wege", das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt. Mit der städtebaulichen Konzeption des Wohn- und Gewerbegebietes wird die Nutzung der Solarenergie begünstigt.

Mit der Realisierung eines neuen Wohngebietes auf einer bislang brachliegenden Fläche erfolgt eine Belebung des Lesumparks und somit eine Erhöhung der sozialen Kontrolle.

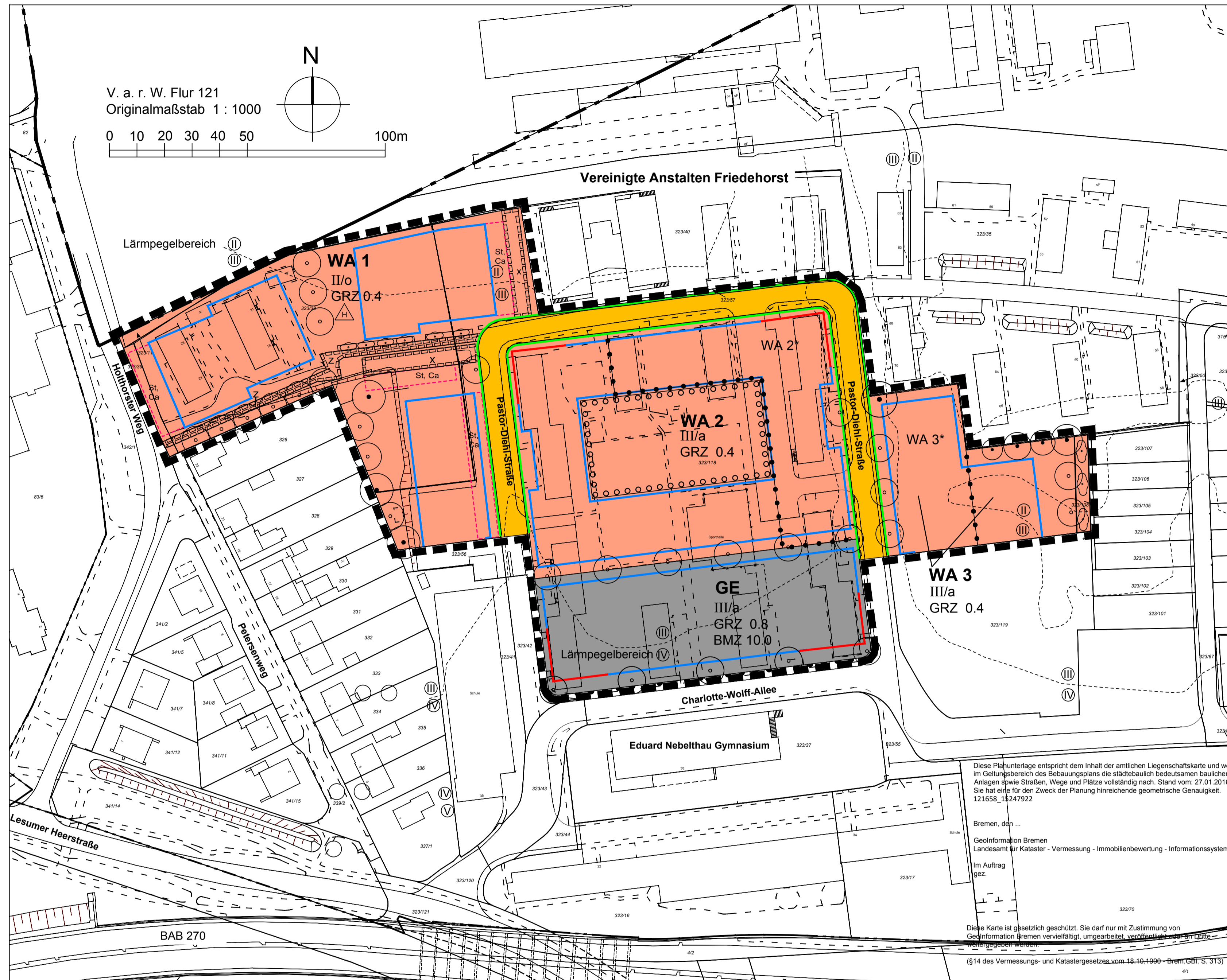
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ermöglicht eine barrierefreie Erschließung der Gebäude. Innerhalb der Ringschließung sind Geschossbauten mit barrierefreien Wohnungen geplant.

Bremen, .....

Bauamt Bremen Nord

---

(Amtsleiter)



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummer
- GE Gewerbegebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- BMZ 10.0 Baumassenzahl, Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

**BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN**

- Nur Hausgruppen zulässig
- Abweichende Bauweise
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Carports (Ca)
- Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger sowie der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen
- Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
- Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen
- Fläche zur Anpflanzung von Hecken und Sträuchern, nach Abgang zu ersetzen
- Abgrenzung von Baugebieten mit abweichender Festsetzung der Höchstzahl der Vollgeschosse

**Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzielenverordnung
- 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. Das Gewerbegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Betrieben mit gesundheitswirtschaftlicher Ausrichtung (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Allgemein zulässig sind weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Vergnügungsstätten können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe in dem Gewerbegebiet bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zugelassen werden. Lagerplätze sowie Tankstellen sind nur als betriebszugehörige, baulich untergeordnete Anlagen im Zusammenhang mit einem Betriebsgebäude zulässig.
3. In dem Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind.
4. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise können in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 in den Erdgeschossen der Gebäude sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, sofern die Erschließung der Gebäude über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt.
5. In dem Gewerbegebiet sind Staffelgeschosse nur als Vollgeschosse zulässig. Innerhalb der mit WA 2\* und WA 3\* gekennzeichneten Grundflächen ist auf zwei Dritteln der Grundflächen der Hauptgebäude eine Bebauung mit vier Vollgeschossen zulässig. Die Grundflächen aneinander gebauter Hauptgebäude können dabei zu einer Grundfläche addiert werden.
6. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Zusätzlich kann eine Grenzbebauung zugelassen werden, ohne dass Nachbargebäude angebaut werden müssen.
7. Das Zurückbleiben von einer Baulinie kann bis zu 2 m Tiefe und bis 30% der betroffenen Gebäudekante zugelassen werden.
8. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Carports sind auch in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
- 9.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.2 Zum Anpflanzen von Bäumen, die einzeln in der Planzeichnung festgesetzt sind, sind nur standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Erdoberfläche, zulässig.
- 9.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Hecken und Sträuchern im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist jeweils eine standortgerechte, heimische Laubhecke in einer Mindesthöhe von 80 cm anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zwölf standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm anzupflanzen, gemessen in 1,0 m Höhe über der Erdoberfläche, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
10. Passive Schallschutzmaßnahmen
- 10.1 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

- 10.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist bei der Errichtung von Wohngebäuden durch geeignete bauliche Maßnahmen (Grundrisgestaltung, Gebäudestellung, 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 und
  - dass für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien; Wintergärten, etc.) ein Mittelungspegel von 55 dB (A) tags nicht überschritten wird.
- 10.3 Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind im Genehmigungsverfahren im Einzelfall zu ermitteln.

**Festsetzungen nach § 87 Bremischer Landesbauordnung**

- 11.1 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 Holzlattenzäune (auch ohne Bepflanzung) bis zu 1,80 m, zum öffentlichen Straßenraum bis 1,50 m Höhe zulässig.
- 11.2 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.
- 11.3 In dem Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig. Die tragenden Konstruktionen der Dachflächen sind statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.

**Kennzeichnungen**

Lärmpegelbereich (siehe textliche Festsetzung 10.1)

**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 Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

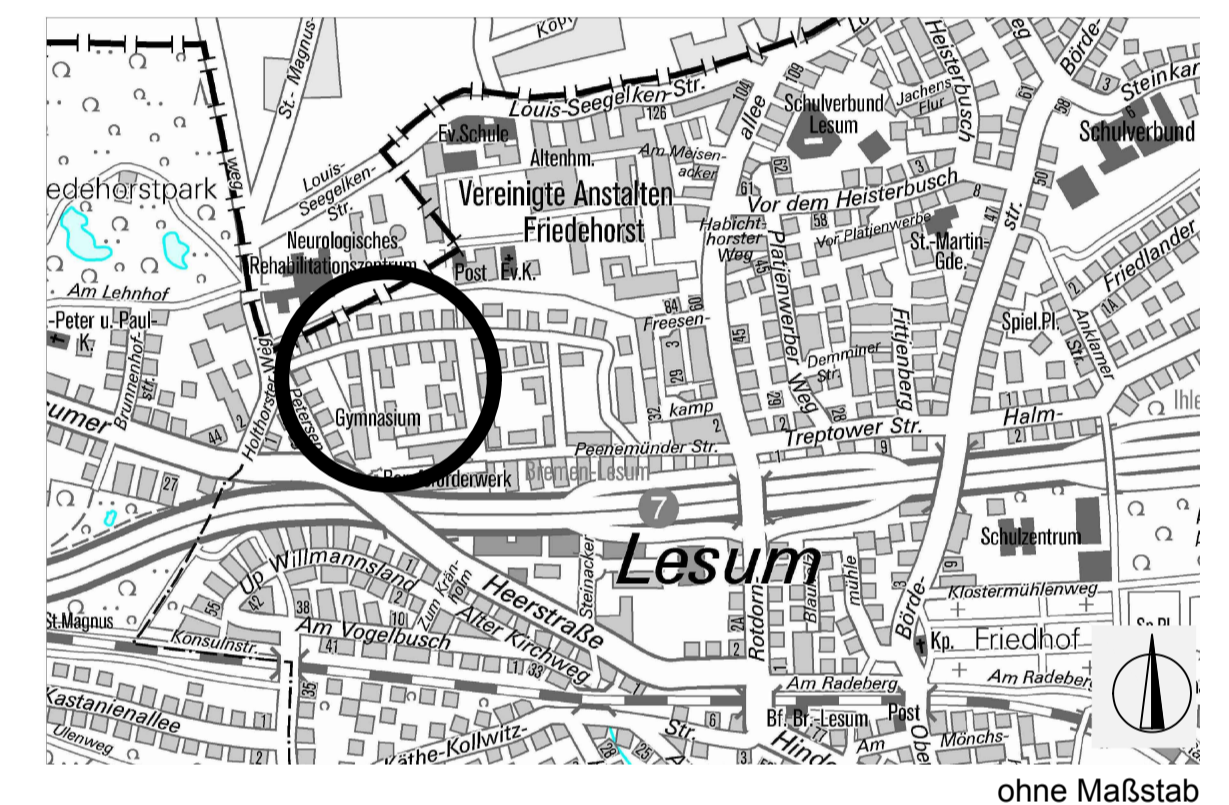
**Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)**

**1. Änderung des BEBAUUNGSPLANES 1209**

für ein Gebiet in Bremen - Burglesum zwischen

- Charlotte-Wolff-Allee
- Holthorster Weg
- den "Vereinigten Anstalten Friedehorst"

Bearbeitungsstand: 16.03.2016



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

Dieser Plan hat im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen-Nord Im Auftrag .....

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

Senator/in Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Planung: Velte  
Verfahren: Böger  
Bearbeitet: Lemke (BPW baumgart+partner)  
16.03.2016 (6.A./TÖB)

**1. Änderung  
Bebauungsplan  
1209**  
Entwurf