

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

Bremen, 1. August 2018

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

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

Vorlage Nr.: **19/466 S**

---

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,**  
**Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**  
**am 23.08.2018**

**Bebauungsplan 1278**

**für ein Gebiet in Bremen-Burglesum**  
**Südlich der Hindenburgstraße**  
**Östlich der öffentlichen Parkanlage Ihletal**  
**Nördlich der Bahnlinie Bremen-Burg - Bremen-Vegesack**  
**Bearbeitungsstand: 22.06.2018**

(Planaufstellungsbeschluss – beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB)

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Grundstücke Hindenburgstraße 2 – 6, die im Zentrum von Lesum liegen. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil soll eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen sowie das Grundstück der ehemaligen Tankstelle an der Hindenburgstraße neu bebaut werden.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und insbesondere im Stadtteilzentrum Burglesum eignet sich diese Fläche für die Entwicklung einer Wohnnutzung im Rahmen der Innenverdichtung. Für dieses städtebauliche Planungsziel fehlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

**B Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

## **B 1 Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,9 ha und befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Bremen-Burglesum im Ortsteil Lesum. Es ist im Norden von einer dreigeschossigen Bebauung eines Altenheimes, im Osten von der öffentlichen Parkanlage im Verlauf der Ihle mit Teich und Kleingartenanlage, im Süden von der Bahntrasse Bremen-Burg – Bremen-Vegesack und im Westen von gemischt genutzter Bebauung umgeben.

Das Grundstück Hindenburgstr. 2-4 ist mit einer ehemaligen Hofstelle bebaut, die zu zwei Mehrfamilienhäusern umgebaut worden ist. Diese Gebäude sollen bestehen bleiben. Das Grundstück Nr. 6 ist mit einer ehemaligen Tankstelle bebaut, die derzeit durch einen Gebrauchtwagenhändler genutzt wird. Dieses Gebäude soll abgerissen und durch eine neue Bebauung eine neue Nutzung erhalten. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden als Gartenland genutzt.

Das Gebiet wird über die Hindenburgstraße direkt an das örtliche Straßennetz angebunden. In ca. 160 m Entfernung, erfolgt die ÖPNV-Anbindung über den Bushaltepunkt Stader Landstr. der Linien 90 – 95 sowie den S-Bahnhaltepunkt Bremen-Lesum in ca. 1000 m Entfernung.

## **B 2 Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für den nördlichen Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Der südliche Bereich ist als Grünfläche dargestellt.

Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes auf den rückwärtigen Flächen entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP). Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes soll der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bereich des Plangebietes ist in dem seit dem 03.11.1977 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 382A im nördlichen Bereich als Mischgebiet und im südlichen Bereich als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Nachrichtlich sind überwiegende Teile des Plangebietes als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

## **B 3 Planungsziele**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage im Kern von Lesum für den Wohnungsbau gut geeignet. Eine entsprechende Ausweisung folgt den Zielen der Innenentwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit den aktuellen Erfordernissen der Stadtentwicklung in Bremen Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung einer Wohnbebauung in rückwärtiger Lage der Hindenburgstraße
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands (ehem. Tankstelle) in zentraler Lage
- Berücksichtigung und Einbindung der östlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage im Verlauf der Ihle
- Berücksichtigung der Schallemissionen durch die südwestlich des Plangebietes gelegene Bahntrasse.

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

Die Planaufstellung ist erforderlich, um eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen.

#### **B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB**

Bei dem Bebauungsplan 1278 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundfläche von weniger als 2 ha. Der Bebauungsplan dient einer Nachverdichtung in zentraler Lage von Lesum. Um eine zeitnahe Realisierung der Planung zu ermöglichen, soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

#### **C Absehen von der Umweltprüfung**

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen werden. Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes, der Baumschutzverordnung Bremen sowie des Waldgesetzes für das Land Bremen bleiben davon unberührt. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Verfahrens geprüft.

#### **D Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung**

##### **D 1 Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen voraussichtlich keine Kosten. Der Investor hat sich zur Übernahme der Kosten verpflichtet. Diese Verpflichtung wird mittels eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

##### **D 2 Gender-Prüfung**

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

#### **E Energetische Aspekte / Öffentliche Sicherheit und Ordnung / Barrierefreiheit**

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

#### **F Abstimmung**

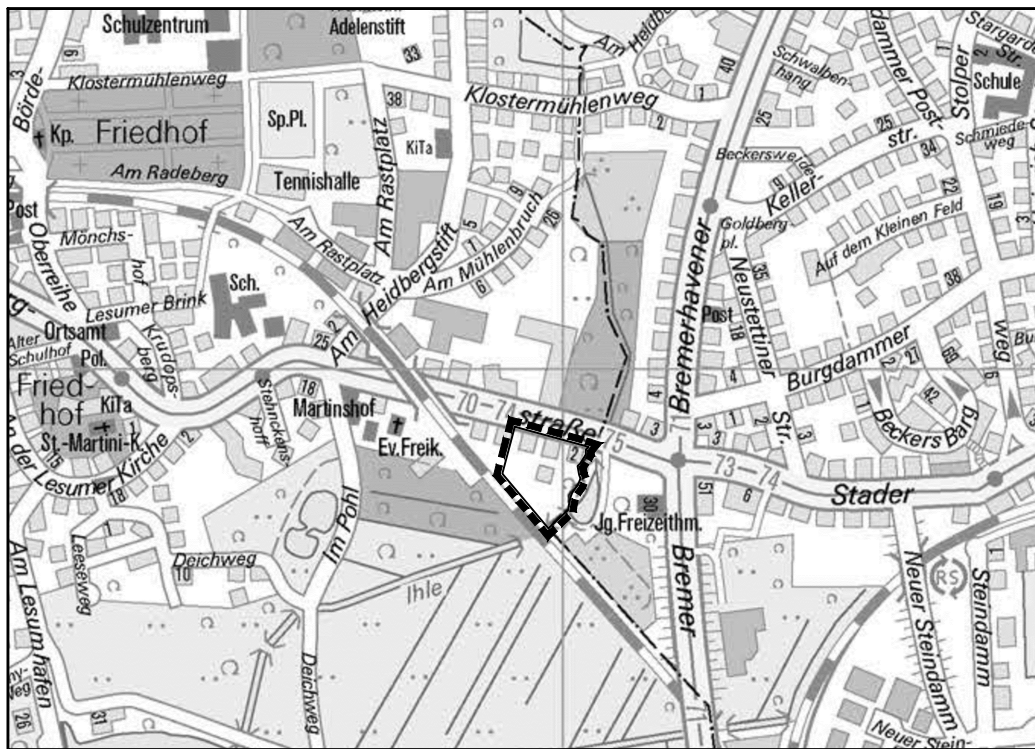
Der Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung des Beirates Burglesum ist in seiner Sitzung am 26.10.2017 durch das Bauamt Bremen-Nord und den Investor über das Projekt informiert worden.

Dem Ortsamt Burglesum wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

## **II Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen – Burglesum südlich der Hindenburgstraße ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage beschriebenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 1278 für ein Gebiet in Bremen – Burglesum südlich der Hindenburgstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplan Bremen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

Anlage: - Übersichtsplan



Querschnitt aus dem  
Stadtplan M 1:10000



■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Größe des Plangebietes ca. 0,94 ha

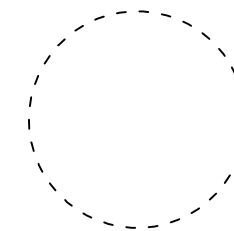
Freie Hansestadt Bremen  Stadtgemeinde

# Bebauungsplan

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum  
zwischen

- südlich der Hindenburgstraße
- östlich der öffentlichen Parkanlage Ihletal
- nördlich der Bahnlinie Bremen-Burg - Bremen-Vegesack

Bearbeitungsstand: 22.06.2018



Bauamt Bremen-ord

Bremen-den

mthsleiter



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

Bremen-den



Vorsitzende



Sprecher

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

vom

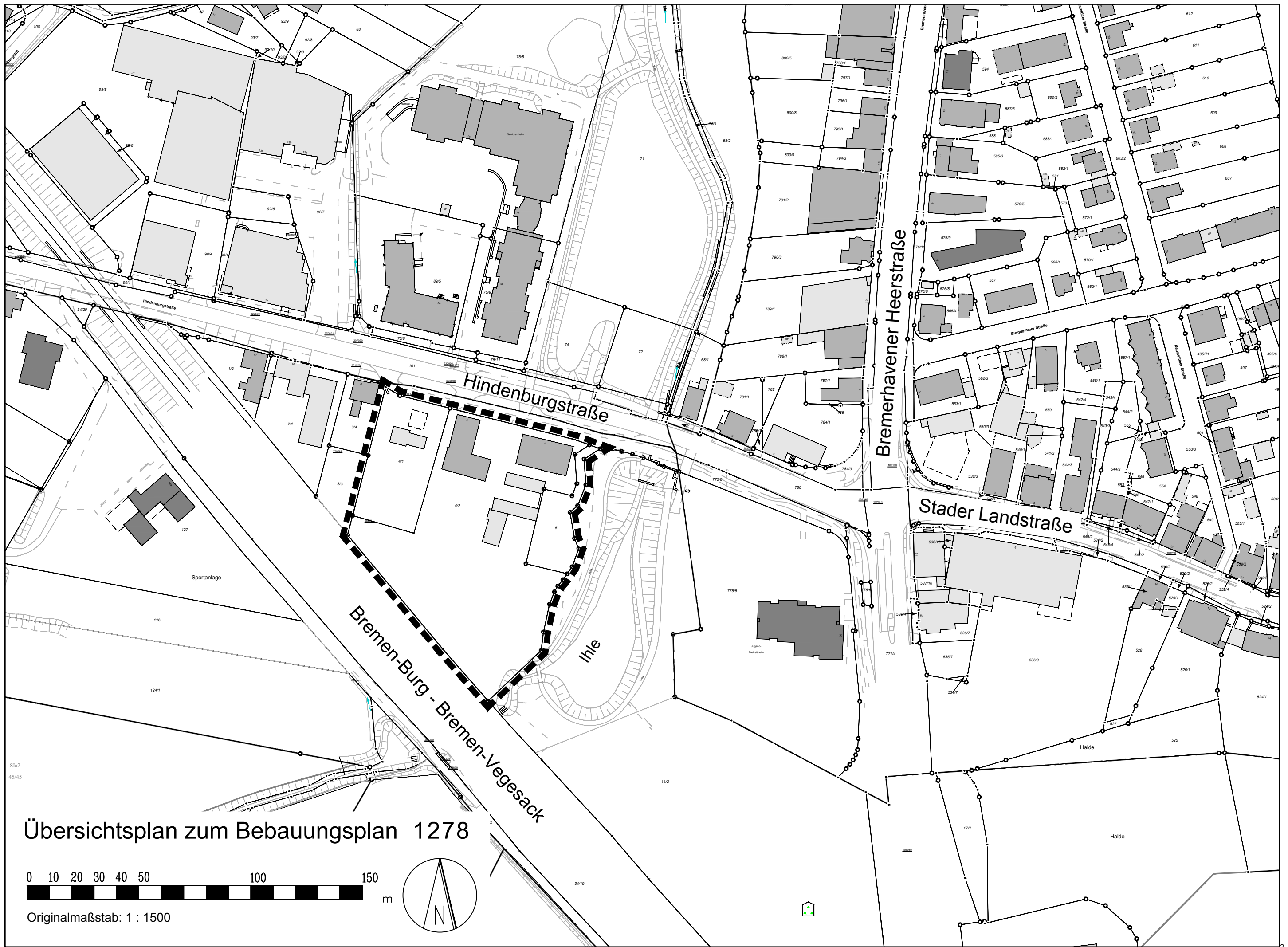
Bearbeitet : och

Gezeichnet : Haake 22.06.2018

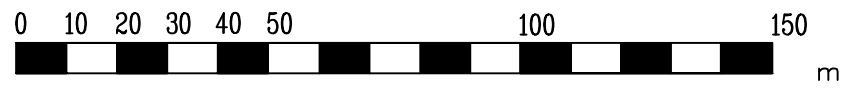
Verfahren : uhlmann

## Bebauungsplan 1278

### Übersichtsplan



# Übersichtsplan zum Bebauungsplan 1278



Originalmaßstab: 1 : 1500

