

**Deputationsvorlage  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,  
Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft  
am 02.05.2019**

**Bebauungsplan 1246**

**für ein Gebiet in Bremen-Vegesack und Bremen-Lesum  
zwischen**

- **Friedrich-Humbert-Straße**
- **Maschkuhlen**
- **Am Wasser**
- **Lesumstraße**
- **Seefahrtshöhe**
- **Seefahrtshof**
- **Seefahrtstraße**

**Bearbeitungsstand: 22.03.2019**

**(Planaufstellungsbeschluss)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Auf der Grundlage der Beschlüsse des "Runden Tisches Oeversberg" von Dezember 2016 soll die ausgeübte Sportnutzung auf dem Oeversberg dauerhaft weiter betrieben und gleichzeitig eine 2 ha große Teilfläche für die Nutzung durch die Jacobs University integriert werden. Zur Umsetzung dieser Ziele wird derzeit eine städtebauliche Rahmenplanung in einem kooperativen Beteiligungsverfahren mit Vertretern der Nutzer und der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, den Fachverwaltungen, der Ortspolitik und den beauftragten Planungsbüros entwickelt. Die Festsetzungen der derzeit rechtsgültigen Bebauungspläne 911 und 361 A ermöglichen keine Entwicklung im Sinne der vereinbarten Neuordnung des Plangebietes.

**B Lösung**

Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes (Bebauungsplanverfahren 1246) nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

**B 1 Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Grohn und hat eine Größe von ca. 11 ha. Von der Planung berührt wird außerdem ein schmaler Geländestreifen des östlich anschließenden Ortsteils St. Magnus. Die naturräumliche Lage des Plangebietes auf der ho-

hen Vegesacker Geest ist gekennzeichnet durch die stark ausgebildete Hangkante auf der Lesumseite mit dem Ausblick auf die Niederungslandschaft der Bremer Wesermarsch. Die Grenzen des Plangebietes berühren außerdem im Westen und Osten die Wohngebiete Maschkühlen und Seefahrtstraße sowie den Seefahrtshof und im Norden das Gelände der Jacobs University Bremen (JUB) an der Friedrich-Humbert-Straße.

Das als Oeversberg bezeichnete Freiflächenplateau zwischen den Wohngebieten von Grohn und St. Magnus bildet eine dem ehemaligen Kasernen- und heutigen Campusgelände vorgelegerte Sportfreifläche mit Verbindung zur schmalen Parkanlage am steilen Geesthang zur Lesum. Zwischen Plateau und Fuß des Geesthangs beträgt der Höhenunterschied ca. 12 bis 13 m.

Die sich in Nutzung befindlichen öffentlichen Sportanlagen umfassen mit den Nebenanlagen für das Parken und die Umkleide eine Gesamtfläche von ca. 5,3 ha. Hinzu kommen 3 aufgegebene Tennisplätze ohne Nutzung und das ehemalige Hallenschwimmbad der Bundeswehr, welches, seither privat betrieben und öffentlich gefördert, ein wichtiges Angebot für die Schwimmvereine in Bremer Norden darstellt. Die grünen Freiflächen umfassen 1,6 ha und setzen sich zusammen aus öffentlichen Parkwegen an den Rändern und eine größere mit Jungbäumen überwachsene Vorrats- und Abstandsfläche der Sportanlage am Ostrand des Oeversberg. Bei dieser als Sportanlage ausgewiesenen Fläche (ca. 0,8 ha) handelt es sich nach dem bremischen Waldgesetz um eine Waldfläche.

Bei den Sportanlagen handelt es sich um 3 Großspielfelder (2 Rasen-, 1 Rotgrandplatz) für den Fußball, sowie 6 Tennisplätze, eine BMX-Bahn und eine Skateranlage. Die Umkleideräume und Duschen befinden sich in einem Gebäude an der Friedrich-Humbert-Straße.

Eigentümerin der Osthälfte des Oeversbergs ist die Jacobs University Bremen (JUB), die diese ca. 4 ha umfassende Fläche 2010 im Rahmen eines Tausches von der Stadt für die Abgabe einer gleichgroßen universitätseigenen Fläche im Norden erhielt. Aktuell wird nach erfolgter Erklärung der Hochschule zu Ihren Entwicklungsabsichten eine teilweise Rückübertragung dieser Flächen und die Auflösung der bisherigen Ankaufsoption der Jacobs University für die Westhälfte des Oeversbergs vorbereitet.

Durch eine umfassende inhaltliche und räumliche Neuausrichtung (Aufgabe der erfolglosen Entwicklungsbemühungen eines "Science Parks" im Norden zugunsten einer Norderweiterung der JUB) reduziert sich der Flächenbedarf der Universität im Süden auf dem Oeversberg auf eine Teilfläche von 2 ha der Gesamtfläche und ermöglicht so den dauerhaften Erhalt des bestehenden Sportbetriebs.

Vor dieser nunmehr möglichen Parallelentwicklung bestand in der Vergangenheit für den Sport die Situation einer für 2015 und 2025 in 2 Teilschritten geplanten Auflösung und Verlagerung der Sportnutzungen, da die Grundsatzbeschlüsse und Vereinbarungen zwischen dem Bremer Senat und der JUB von 2005 perspektivisch eine vollumfängliche Nutzung der Flächen für den universitären Betrieb vorsahen.

Nach dem Wegfall dieses langanhaltenden „Verlagerungsvorbehalts“ mit einhergehendem Modernisierungstau können jetzt grundsätzlich wieder Investitionen für die Entwicklung und Anpassung der Sportanlagen an die veränderten Nachfrage- und Wettkampfbedingungen geplant und vorgenommen werden.

Auch für die Ausweisung und verträgliche Situierung einer 2 ha großen Teilfläche für universitäre Nutzungen ist eine Neugliederung der bestehenden Sportanlagen zu einer kompakten Gesamtanlage mit effektiv nutzbaren Spielflächen (Kunstrasenplatz) erforderlich.

## **B 2    Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Oeversberg Grünflächen und Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Jacobs University dar. Eine geplante Grünverbindung (Darstellung Grünverbindung – Planung) führt vom Stammgelände der JUB nördlich der Friedrich-Humbert-Straße zentral über den Oeversberg zum Parkweg am Lesumhang (Darstel-

lung im FNP als bestehende Grünverbindung). Soweit sich aus den Ergebnissen der fortlaufenden Rahmenplanung zur Neugestaltung des Oeversberg die Erforderlichkeit einer Flächennutzungsplanänderung ergeben sollte, soll ein entsprechendes Verfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren 1246 durchgeführt werden.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 917 bekannt gemacht am 11.10.1974. Südlich der Friedrich-Humbert-Straße setzt der Bebauungsplan Grünflächen „Sportplatz“ und ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (GRZ 0,4, GFZ 1,2) mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Für die Grünflächen entlang der Straße „Am Wasser“ gilt die Zweckbestimmung „Park, Grünanlage“.

Der Bebauungsplan 361 (Teil B), bekanntgemacht am 15.02.1974, setzt für den östlichen Rand des Geltungsbereiches Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und an der Friedrich-Humbert-Straße eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Bauzone (GRZ 0,4, GFZ 0,8) und der Zweckbestimmung „Hallenbad“ fest.

### **B 3 Planungsziele**

Der neue Bebauungsplan soll die Ergebnisse des laufenden Beteiligungsverfahrens und der städtebaulichen Rahmenplanung zur Neuordnung des Oeversbergs planungsrechtlich umsetzen und absichern. Dies geschieht durch rechtsverbindliche Festsetzungen über die zulässige Art der Nutzung (Sportanlage, Sondergebiet Universität) und für das Baugebiet der JUB auch über das zulässige Maß der Nutzung.

Der Runde Tisch Oeversberg hat sich am 26.03.2019 zur Konkretisierung der Planungen für die Neugestaltung des Oeversbergs getroffen und eine einstimmige Empfehlung zur zukünftigen Flächenverteilung der unterschiedlichen Nutzungen von Sport und Universität abgegeben (siehe Anlage 2 mit der dargestellten Vorplanung). Neben der Integration einer 2 ha umfassenden Entwicklungsfläche für die Jacobs University auf der Ostseite des Oeversberg wird eine umfassende Konzeption zur Neugestaltung mit modernisierten und an die aktuellen Standards angepassten Sportanlagen sowie die Entwicklung eines attraktiven Entreegebäudes am Kopf der Sportanlage vorgeschlagen.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung werden im Verfahren auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht überprüft. Die unterschiedlichen Nutzungsarten sind sowohl auf dem Oeversberg als auch gegenüber den angrenzenden Bestandsnutzungen aufeinander abzustimmen und im Plankonzept entsprechend umzusetzen, z. B. durch ausreichende Abstandszonen und einer geeigneten Flächenpositionierung auf dem Oeversberg. Der dauerhafte Weiterbetrieb der ausgeübten Sportnutzung und die Integration einer bebaubaren, auch für Wohnzwecke nutzbaren Fläche (College-Bauten) für die JUB soll sichergestellt werden.

Aus stadt- und freiraumplanerischer Sicht ist die Neugestaltung des Oeversberg im Zusammenhang mit den anschließenden Stadt- und Landschaftsräumen zu entwickeln. Neben den funktionalen Anforderungen an die Erschließung von Sport und Universität sind daher auch die fußläufigen Verbindungen der Ortsteile Grohn und St. Magnus mit dem Naherholungsgebiet an der Lesum zu berücksichtigen. Dabei geht es insbesondere um Lösungen zur räumlichen Fortsetzung des Städtebaukonzeptes für den Universitätscampus mit einer ablesbaren Nord-Süd-Entwicklung der Räume und Freiflächen. Die Entwicklung der neu bebaubaren Fläche soll dabei auch die hohen Freiraumqualitäten des Landschaftsraums mit den Wohnquartieren an der Geestkante im Süden berücksichtigen.

Einige Teilflächen des Oeversberg sind ohne Nutzung und teils dicht bewachsen mit Bäumen und Gehölzen. Ein zu entwickelnder Grünordnungsplan soll Klarheit über die Wertigkeit der Flächen und die mögliche Integration des Grünbestands in die Neuordnung des Oeversbergs bringen sowie die Anknüpfung zu den naturraumgeprägten Nachbarflächen berücksichtigen.

## **B 4 Erfordernis der Planaufstellung**

Da die Festsetzungen der derzeit rechtsgültigen Bebauungspläne 911 und 361 A keine Entwicklung im Sinne der vereinbarten Neuordnung des Plangebiets ermöglichen, besteht das Erfordernis zur Neufassung des Planungsrechts durch einen neuen Bebauungsplan. Die Zusammenfassung des bislang getrennten Planrechts zu einem neuen Bebauungsplan entspricht der Notwendigkeit einer aufeinander abgestimmten Entwicklung der Neuaufteilung des Oeversberg in Sport und Universität.

## **C Umweltprüfung / Umweltbericht**

Im Bauleitplanverfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargestellt. Eventuell erforderliche Gutachten werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden beauftragt.

## **D Finanzielle Auswirkungen**

Die der Stadtgemeinde Bremen mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten und Einnahmen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung mitgeteilt.

## **E 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, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

## **F Abstimmung**

Dem Ortsamt Vegesack und dem Ortsamt Lesum wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

## **II Beschlussvorschlag**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Friedrich-Humbert-Straße, Maschkühlen, Am Wasser, Seefahrtshöhe, Seefahrtshof und Seefahrtsstraße ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1246). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

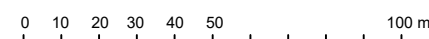
Anlagen:

- 1) Übersichtsplan – Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2) Ergebnisse des Runden Tisches vom 26.03.2019 mit Vorentwurf eines Rahmenplans

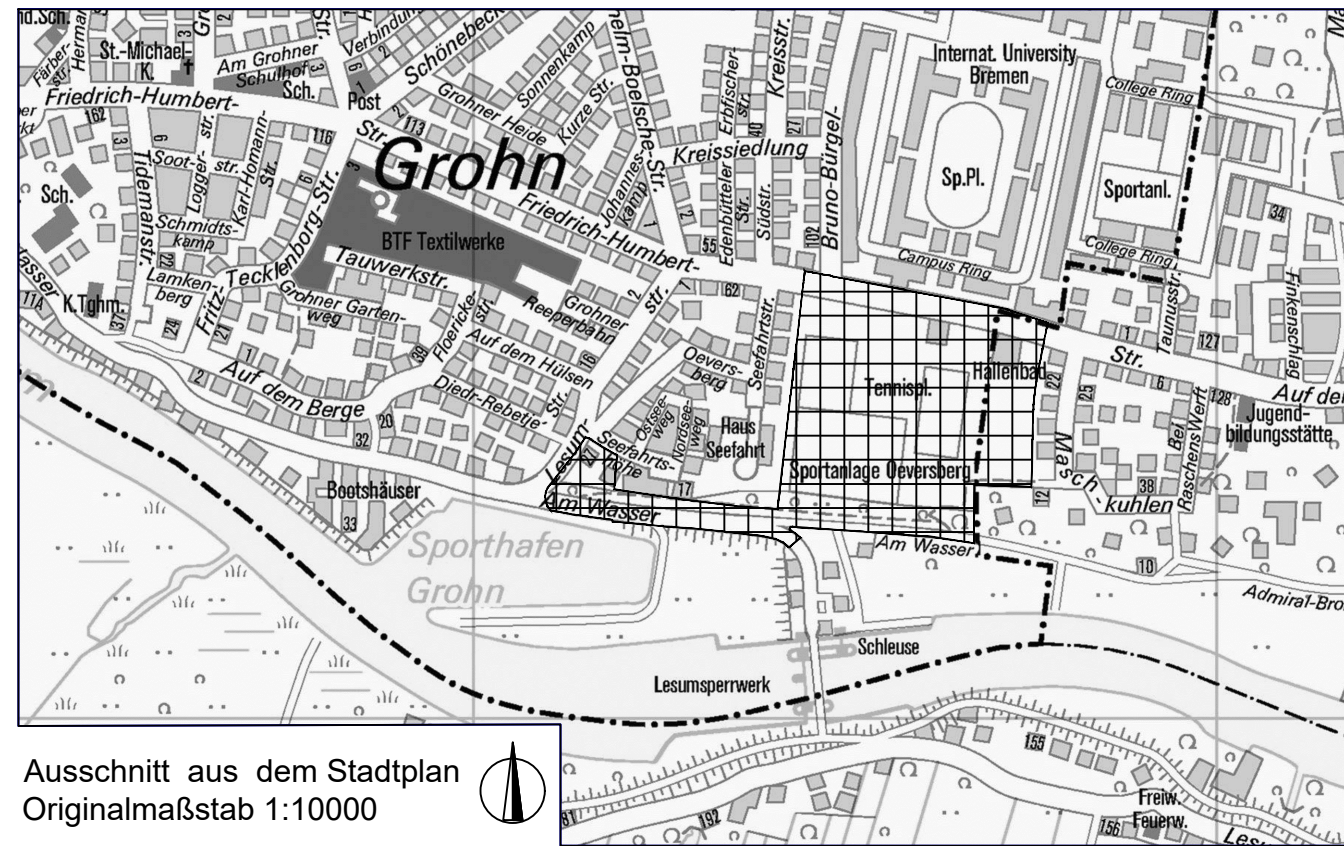


Übersichtsplan zum  
**Bebauungsplan 1246**


Originalmaßstab: 1 : 2000 m







Ausschnitt aus dem Stadtplan  
Originalmaßstab 1:10000

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Größe des Plangebietes ca. 11,5 ha

## Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

### Übersichtsplan zum Bebauungsplan 1246

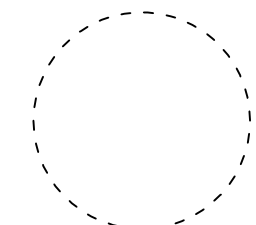
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack und Bremen-Lesum  
zwischen

- Friedrich-Humbert-Straße
- Maschkuhlen
- Am Wasser
- Lesumstraße
- Seefahrtshöhe
- Seefahrtshof
- Seefahrtstraße

Bearbeitungsstand: 22.03.2019

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

Amtsleiter



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

Bremen, den .....

.....  
Vorsitzende/r

.....  
Senator/in

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

vom .....

Bearbeitet : Hafke  
Gezeichnet : Hartlage 22.03.2019  
Verfahren : Walzner

Übersichtsplan zum  
**Bebauungsplan 1246**

## Anlage 2

### Runder Tisch Oeversberg – 2. Phase zur Konkretisierung der Planung auf dem Oeversberg

Der Runde Tisch Oeversberg hat sich am 26.03.2019 zur Konkretisierung der Planungen für die Neugestaltung des Oeversbergs getroffen und eine einstimmige Empfehlung zur zukünftigen Flächenverteilung der unterschiedlichen Nutzungen von Sport und Universität abgegeben. Die Ergebnisse sollen in einer weiteren Runde konkretisiert und in den Details weiterentwickelt werden. Die Vereine formulieren derzeit ihre spezifischen Anforderungen an die Sportflächen bzw. an die ganze sportliche Anlage, damit die Planer die Konzeption weiter ausarbeiten können.

Außerdem bereitet das Bauamt Bremen-Nord für die Sitzung der Baudeputation im Mai eine Vorlage zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes 1246 für den Oeversberg vor, der Bebauungsplan soll parallel zum Beteiligungsverfahren fortlaufend entwickelt werden und die Ergebnisse des Runden Tisches ins Planungsrecht umsetzen bzw. integrieren.

Zum Runden Tisch eingeladen haben das Sportamt, der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, die Jacobs University Bremen und das Bauamt Bremen-Nord. Die Moderation des Runden Tisches erfolgt durch Frau Dr. Lehmann und Frau Götze vom Büro pro loco.

Weitere Teilnehmer/ -innen sind die Vertreter/-innen der auf dem Oeversberg ansässigen Sportvereine mit jeweils 2 Vertreter je Verein, der Ortsamtleiter Vegesack, die Beiratssprecher des Beirats Vegesack und ein Vertreter der Wirtschaftsförderung Bremen.

Die vom Runden Tisch einstimmig empfohlene Flächenaufteilung für die weitere Planung:



(Abbildung Böge Linder K2 und WES Landschaftsarchitektur)

Neben der Integration einer 2 ha umfassenden Entwicklungsfläche für die Jacobs University auf der Ostseite des Oeversberg wird eine umfassende Konzeption mit modernisierten und an die aktuellen Standards angepassten Sportanlage sowie die Entwicklung eines attraktiven Entreegebäudes am Kopf der Sportanlage vorgeschlagen. Als Sportprogramm ist geplant: ein Kunstrasenplatz anstelle des Rotgrandplatzes, Erhalt eines Rasenplatzes, eine Option zur Verlängerung der BMX-Bahn, 4 Tennisplätze sollen sofort hergestellt werden, eine Option für 2 weitere Tennisplätze wird berücksichtigt.

Die Sportanlage soll nach dieser Konzeption an der Friedrich-Humbert-Straße ein langgestrecktes Eingangsgebäude mit den zusammengefassten Nutzungen Umkleide, Nebenräume und Skateranlage erhalten. Die BMX-Anlage kann mit dem Starterpodest an diesen Baukörper angeschlossen und die Bahnstrecke im Süden verlängert werden.

Zwischen den Nutzungen Sport und JUB ist ein Grünstreifen eingefügt, der in Nord-Süd-Richtung verläuft und als Freifläche der Sportanlage eine Abstandzone zwischen den Sportnutzungen und dem neuen Baugebiet der Universität darstellt.

Die JUB Fläche ist als eigenständiges Quartier mit unterschiedlichen Bautypologien und ausreichenden Abständen zu den Nachbarnutzungen entwickelbar.

An der Friedrich-Humbert-Straße ist insbesondere aus städtebaulichen Gründen (als Gegenüber einer zukünftigen Bebauung des südlichen Campusgeländes der JUB an der Friedrich-Humbert-Straße) ein sogenanntes Verfügungsgebäude in der neuen Rahmenplanung vorgesehen, die mögliche Nutzung soll im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Die weitere freiraumplanerische und städtebauliche Ausarbeitung erfolgt durch die beauftragten Büros, die bereits die Grundlagen für erste Runde erarbeitet haben: die städtebauliche Rahmenplanung für den Oeversberg ist an die Hamburger Büros Böge Lindner k2 Architekten und WES Landschaftsarchitekten vergeben. WES erstellt neben der Freiraumplanung auch den Grünordnungsplan und wird unterstützt durch das ortsansässige Büro Tesch Landschaftsplanung und Umweltplanung (insbesondere Artenschutz und verschiedene Kartierungen). Der Beteiligungsprozess wird moderiert vom Büro pro loco, ein Lärmgutachter begleitet den Planungsprozess zur schalltechnischen Integration der Sportanlagen.

Bauamt Bremen-Nord

16.04.2019

Hafke