

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

Bremen, 29. Mai 2012

Tel.: 361-7893 (Herr Koch)  
361-10859

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

Vorlage Nr.: **18/149 (S)**

---

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,**  
**Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**  
**am 14.06.2012**

**Bebauungsplan 1277**

**für ein Gebiet in Bremen-Burglesum  
zwischen**

- **südlich der Bahnstrecke Bremen-Vegesack – Bremen-Hbf.**
- **Alter Kirchweg**
- **Auf dem Pasch**
- **Ferdinand-Dreier-Weg**
- **An Knoops Park**

**Bearbeitungsstand: 02.05.2012**

**(Planaufstellungsbeschluss)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Das Plangebiet ist durch eine historisch gewachsene Einfamilienhausbebauung aus der Zeit von 1900 – 2000 geprägt. Das Gebiet ist bisher nicht überplant, so dass Neubauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt werden müssen.

Durch die attraktive Lage des Plangebietes zum Ortskern Lesum mit seinen zahlreichen Infrastruktur- und Einzelhandelseinrichtungen, zur S-Bahn und zu Knoops Park ist in den letzten Jahren eine vermehrte Nachfrage nach Wohnraum in diesem Ortsteil zu verzeichnen. Aufgrund der demographischen Entwicklung besteht aktuell eine hohe Nachfrage nach barrierefreiem Geschosswohnungsbau.

Aufgrund des hier vorhandenen relativ hohen Bodenpreises gerät der überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägte Immobilienbestand zunehmend unter Verwertungsdruck. In mehreren Fällen der jüngeren Vergangenheit wurden alte, nicht modernisierte Gebäude abgerissen und durch größere Neubauten mit mehreren Wohneinheiten ersetzt.

Einige Neubauvorhaben (realisierte und geplante) haben daher zu einer massiven Kritik in der Nachbarschaft geführt. In der Folge bildete sich u.a. die Bürgerinitiative „Lesumer Perspektive“, die die grundsätzliche Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur fordert. Ein wesentliches Ziel der BI ist es, eine massive, überdimensionierte Bebauung in Lesum zu verhindern, um so das bisherige Ortsbild langfristig zu erhalten. Die expliziten planungsrechtlichen Forderungen dieser Initiative sind als Anlage beigefügt.

Auch der Beirat Burglesum sieht mit Blick auf die bisherige und zukünftige Entwicklung planungsrechtlichen Handlungsbedarf und das Bauamt Bremen-Nord aufgefordert, für die Bereiche, die bisher nach § 34 BauGB beurteilt werden müssen, Bebauungspläne aufzustellen (Beschluss siehe Anlage). Damit soll ein rechtlich klarerer Beurteilungsrahmen für Neu- und Umbaumaßnahmen geschaffen werden.

## **B Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

### **B 1 Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lesum und hat eine Größe von ca. 19,8 ha. Es befindet sich westlich des Zentrums Lesum zwischen südlich der Bahnstrecke Bremen-Vegesack – Bremen-Hbf. und den Straßen Alter Kirchweg, Auf dem Pasch, Ferdinand-Dreier-Weg und An Knoops Park.

Es ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Die Bebauungsstruktur ist überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt, in Teilbereichen durch eine Reihenhausbzw. Doppelhausbebauung sowie eine villenartige Bebauung mit großen Gärten. Es sind Gebäude aus allen Zeitepochen seit 1900 vorhanden, teilweise auch erhaltenswerte bzw. denkmalwürdige sowie ein denkmalgeschütztes (Lesmonastr. 3).

Bis zum 30.09.1991 galt für diesen Bereich von Burglesum der Staffelbau- und Gewerbeplan 245, der hier an den öffentlichen Strassen die Baustaffeln 2a und 2b festsetzte. Danach waren Gebäude mit 2 Geschossen, mit 50m bzw. 25m Länge, in der offenen Bauweise zulässig, die teilweise auch als Mehrfamilienhäuser realisiert wurden.

Das Gebiet wird über die Lesmonastrasse an die Hauptverkehrsstrassen angebunden; hier verlaufen auch die Buslinien 94, 95 mit einer Haltestelle Auf dem Pasch. Im Nordwesten des Plangebietes liegt der S-Bahnhaltepunkt Bremen-Lesum sowie der Haltepunkt der Buslinien 90 und 91/92.

### **B 2 Geltendes Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Derzeit gibt es für diesen Bereich keinen Bebauungsplan. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.

### **B 3 Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der bestehenden Bebauungs- und Freiraumstruktur

- Angemessene Schaffung von Neu- und Umbaumöglichkeiten unter dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung und zeitgemäßen Wohnraumversorgung
- Langfristige Erhaltung der historischen und erhaltenswerten Gebäude zur Wahrung der Siedlungsstruktur
- Sicherung des ortsbildprägenden Baumbestandes und von Grünstrukturen
- Berücksichtigung der Lärmbelastung durch die Bahntrasse
- Planungsrechtliche Sicherung der ggf. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

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

Die Planaufstellung ist erforderlich, um die städtebauliche Weiterentwicklung unter Beachtung des gewachsenen Orts- und Straßenbildes zu sichern.

Die Neuaufstellung soll der einheitlichen Anwendung des Planungsrechts nach dem Baugesetzbuch dienen.

#### **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 / Gender-Prüfung**

##### **D 1 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 und Energie in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung mitgeteilt.

Der Beirat hat im Rahmen der Vorstellung des BBN-Arbeitsprogrammes 2012/2013 für Burglesum sein prioritäres Interesse an dieser Planung zum Ausdruck gebracht. Da die Vergabe der notwendigen Planungsleistungen bislang nicht über entsprechende Haushaltsansätze gedeckt ist, würde das BBN seine Kapazitätsplanung anteilig darauf abstellen.

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

#### **E Energetische Aspekte**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut, teilweise mit erhaltenswerter Bausubstanz.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, in wieweit der Gebäudebestand energetisch optimiert werden kann und wie evtl. Neubauten energetisch besser ausgerichtet werden können ohne das bestehende Siedlungsbild gestört wird.

Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

## **F Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Sicherheitsaspekte 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.

## **G Barrierefreiheit**

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Aspekte der Barrierefreiheit 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.

## **H Abstimmung**

Der Beirat Burglesum hat in seiner Sitzung am 17.1.2012 beschlossen, dass SUBV, vertreten durch das Bauamt Bremen-Nord, insbesondere für diesen Bereich umgehend einen Bebauungsplan aufstellen soll (Beschluss siehe Anlage). Durch diesen Planaufstellungsbeschluss wird dieser Forderung entsprochen. Die Deputationsvorlage soll nach dessen Versendung an das Ortsamt in einer der nächsten Sprecherausschusssitzungen des Beirates Burglesum, voraussichtlich am 23.05.2012, vorgestellt und diskutiert werden.

Parallel dazu hat das Ortsamt Burglesum zu einem Runden Tisch mit der Bürgerinitiative „Lesumer Perspektive“ und der Beiratssprecherin am 14.05.2012 eingeladen, in dem u.a. die Planungsziele des Bebauungsplanes diskutiert werden sollen. Über das Ergebnis wird der Deputation mündlich Bericht erstattet.

## **II Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen – Burglesum zwischen südlich der Bahnstrecke Bremen-Vegesack – Bremen-Hbf., Alter Kirchweg, Auf dem Pasch, Ferdinand-Dreier-Weg und An Knoops Park ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1277). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

Anlagen: - Antrag und Beschluss des Beirates Burglesum vom 17.01.2012  
 - Anschreiben und Forderungskatalog der BI „Lesumer Perspektive“  
 - Übersichtsplan

## Der Beirat beim Ortsamt Burglesum

Bremen-Burglesum, den 11. Januar 2012

### **ANTRAG**

zum TOP 5 der Beiratssitzung am 17. Januar 2012:

„Antrag des Beirates auf Erstellung von Bebauungsplänen“

Der Beirat Burglesum möge beschließen:

Der Beirat Burglesum fordert den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr auf, durch das Bauamt Bremen-Nord sicherzustellen, dass für alle unbeplanten Gebiete in Burglesum mittelfristig Bebauungspläne erstellt werden.

Für das Gebiet zwischen Alter Kirchweg, Auf dem Pasch, An Knoops Park und der Bahntrasse muss aufgrund der aktuellen Entwicklung umgehend mit dem Planaufstellungsverfahren begonnen werden.

Das Bauamt Bremen-Nord wird gebeten, dem Beirat eine Prioritätenliste der zu beplanenden Gebiete im Rahmen des Aktionsplanes 2012 / 2013 möglichst im ersten Quartal 2012 zu präsentieren.

### Begründung:

Die Wohnbaukonzeption der Stadtgemeinde Bremen sieht u.a. eine stärkere Innenentwicklung sowie die Reduzierung von Altbauten mit einem sehr starken Energieverbrauch vor. Dieses führt vermehrt zu neuen Bauvorhaben innerhalb gewachsener Wohnsiedlungen, die oftmals lediglich nur nach §§34 und 35 BauGB genehmigt werden können, da hierfür keine Bebauungspläne existieren. Durch die sehr weiten Auslegungsmöglichkeiten der §§ 34 und 35 BauGB kommt es bei den Genehmigungsverfahren vermehrt zu Einsprüchen von Bürgerinnen und Bürgern, die wiederum zu einer zeitlichen Verzögerung des gesamten Vorhabens führen. Bebauungspläne hingegen würden für alle Beteiligten und Betroffenen eine Rechtssicherheit bieten und den Charakter der jeweiligen Gebiete langfristig erhalten.

Reinhard Hennig und die Fraktion der SPD

Bettina Hornhues und die Fraktion der CDU

Barbara Punkenburg und die Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen

Rainer Tegtmeier und die Fraktion der Linke

Frank Rath und die Fraktion von BIW

Agnes Müller-Lang und die Fraktion der FDP

**Von:** Dziubala, Gisela (OA Burglesum)  
**Gesendet:** Montag, 23. Januar 2012 12:33  
**An:** Siegler, Christiane (SUBVE)  
**Cc:** Donaubaue, Maximilian (BAUAMTNORD)  
**Betreff:** Erstellung von Bebauungsplänen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Beirat Burglesum hat sich in seiner Sitzung am 17.01.2012 mit dem Thema „Erstellen von Bebauungsplänen“ befasst.

Nachstehend übersenden wir Ihnen den Beschluss mit der Bitte um Umsetzung.

DER BEIRAT BURGLESUM FORDERT DEN SENATOR FÜR UMWELT, BAU UND VERKEHR AUF, DURCH DAS BAUAMT BREMEN-NORD SICHERZUSTELLEN, DASS FÜR ALLE UNBEPLANTEN GEBIETE IN BURGLESUM MITTELFRISTIG BEBAUUNGSPLÄNE ERSTELLT WERDEN.

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN ALTER KIRCHWEG, AUF DEM PASCH, AN KNOOPS PARK UND DER BAHNTRASSE MUSS AUFGRUND DER AKTUELLEN ENTWICKLUNG UMGEHEND MIT DEM PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHREN BEGONNEN WERDEN.

DAS BAUAMT BREMEN-NORD WIRD GEBETEN, DEM BEIRAT EINE PRIORITÄTENLISTE DER ZU BEPLANENDEN GEBIETE IM RAHMEN DES AKTIONSPLANES 2012 / 2013 MÖGLICHSIT IM ERSTEN QUARTAL 2012 ZU PRÄSENTIEREN.

BEGRÜNDUNG:

DIE WOHNBAUKONZEPTION DER STADTGEMEINDE BREMEN SIEHT U.A. EINE STÄRKERE INNENENTWICKLUNG SOWIE DIE REDUZIERUNG VON ALTBAUTEN MIT EINEM SEHR STARKEN ENERGIEVERBRAUCH VOR. DIESES FÜHRT VERMEHRT ZU NEUEN BAUVORHABEN INNERHALB GEWACHSENER WOHNSIEDLUNGEN, DIE OFTMALS LEDIGLICH NUR NACH §§ 34 UND 35 BAUGB GENEHMIGT WERDEN KÖNNEN, DA HIERFÜR KEINE BEBAUUNGSPLÄNE EXISTIEREN. DURCH DIE SEHR WEITEN AUSLEGUNGSMÖGLICHKEITEN DER §§ 34 UND 35 BAUGB KOMMT ES BEI DEN GENEHMIGUNGSVERFAHREN VERMEHRT ZU EINSPRÜCHEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN, DIE WIEDERUM ZU EINER ZEITLICHEN VERZÖGERUNG DES GESAMTEN VORHABENS FÜHREN. BEBAUUNGSPLÄNE HINGEGEN WÜRDEN FÜR ALLE BETEILIGTEN UND BETROFFENEN EINE RECHTSSICHERHEIT BIETEN UND DEN CHARAKTER DER JEWEILIGEN GEBIETE LANGFRISTIG ERHALTEN.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

**Gisela Dziubala**  
Freie Hansestadt Bremen  
Ortsamt Burglesum  
Hindenburgstr. 61  
28717 Bremen  
Telefon: (0421)-361-79570; Fax: (0421)-361-7161  
EMail: [office@oaburglesum.bremen.de](mailto:office@oaburglesum.bremen.de)

 Denken Sie an die Umwelt - bevor Sie ausdrucken!

**Koch, Klaus (BAUAMTNORD)**

---

**Von:** stefan.harsdorf@nord-com.net  
**Gesendet:** Freitag, 17. Februar 2012 18:01  
**An:** Koch, Klaus (BAUAMTNORD); Florian Boehlke; bettina.hornhues@arcor.de; bpunkenburg@hotmail.de; mueller-lang@web.de; Rainer0047@web.de; rath@nord-com.net  
**Cc:**  
**Betreff:** BI Lesumer Perspektive - Bebauungsplan  
**Anlagen:** Lesumer Perspektive - Anforderungen an B-Plan.pdf



Lesumer  
rspektive - Anforder

Verteiler:  
Herrn Klaus Koch, Bauamt Bremen-Nord  
Fraktionssprecher im Beirat Burglesum

Sehr geehrter Herr Koch,  
sehr geehrte Damen und Herren,

am 17. Januar diesen Jahres hat der Beirat Burglesum in einem fraktionsübergreifenden Antrag den Bremer Bausenator aufgefordert, durch das Bauamt Bremen-Nord sicher zu stellen, dass für alle unbeplanten Gebiete in Burglesum mittelfristig Bebauungspläne erstellt werden.

Priorität hat diesbezüglich das Gebiet zwischen Alter Kirchweg, Auf dem Pasch, An Knoops Park und der Bahntrasse.

Wir - die Bürgerinitiative "Lesumer Perspektive" - gehen davon aus, daß der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Herr Dr. Joachim Lohse, und die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie dieser Aufforderung nachkommen wird.

Im Anhang an diese Email findet sich ein Dokument, in dem die Erwartungen und Anforderungen der "Lesumer Perspektive" an den zu erstellenden Bebauungsplan stehen. Wir sehen dies als Einstieg in eine offene, konstruktive Diskussion mit dem Ziel, eine Planungssicherheit für Burglesum zu bekommen durch einen Bebauungsplan, der sowohl Aspekten der Stadtplanung wie auch den Interessen der Anwohner gerecht wird.

Mit freundlichen Grüßen,  
i.A. Stefan Harsdorf

Bürgerinitiative Lesumer Perspektive  
Kontakt: lesumerperspektive@googlemail.com  
Sprecher: Elke Noetzel-Horn, Rainer Geue

--

Dr. rer. nat. Stefan Harsdorf  
Alter Kirchweg 11  
28717 Bremen  
Email: stefan.harsdorf@nord-com.net  
Tel.: 0421-2405910

## **Bürgerinitiative „Lesumer Perspektive“**

### **Anforderungen an einen Bebauungsplan**

Ein wesentliches Ziel der BI „Lesumer Perspektive“ ist es, eine massive, überdimensionierte Bebauung in Lesum zu verhindern, um so das bisherige Ortsbild langfristig zu erhalten.

Neubauten der letzten Jahre sowie ein Gespräch mit dem Beirat Burg-Lesum und dem Bauamt Bremen-Nord machten deutlich, daß §34 des BauGB dies nicht gewährleisten kann.

Wir als BI und Anwohner der zu beplanenden Gebiete erwarten, daß die Art und das Maß der baulichen Nutzung durch einen Bebauungsplan derart geregelt werden, so daß keine Planungsunsicherheiten hinsichtlich der Dimension von neuen Bauvorhaben mehr vorhanden sind und §34 nicht mehr zum Tragen kommt. Die in den Bebauungsplan einzutragenden Maße müssen sich an dem aktuellen Bestand in den einzelnen Straßenzügen orientieren.

Im Einzelnen muß ein zu erstellender Bebauungsplan Folgendes regeln, um das o.g. Ziel der BI „Lesumer Perspektive“ zu gewährleisten:

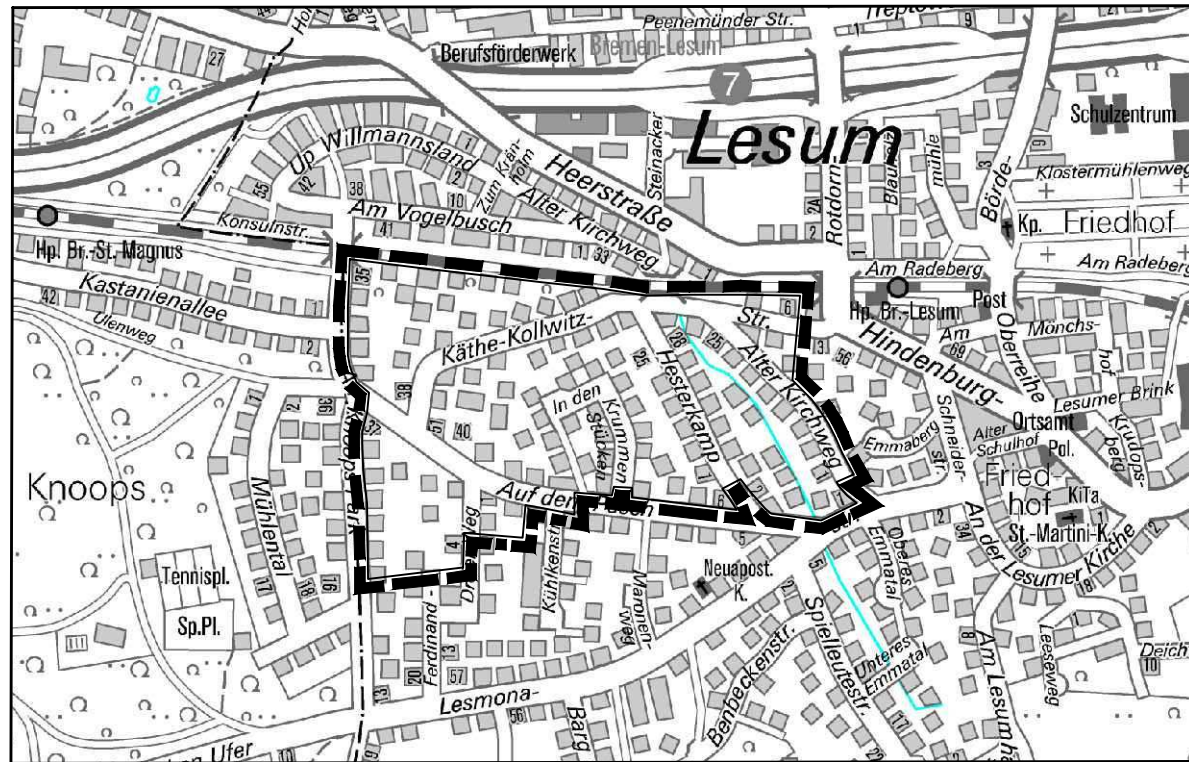
- Art der baulichen Nutzung
  - Festsetzung des Gebietes als reines Wohngebiet
  
- Nutzung der Flächen
  - Festschreibung der überbaubaren und der nicht-überbaubaren Flächen
  - Festlegung von Stellplätzen / Garagen / Tiefgaragen
  - Festlegung einer offenen Bebauung
  
- Maß der baulichen Nutzung
  - Grundflächenzahl  $\leq 0,15$
  - Geschossflächenzahl  $\leq 0,25$
  - Maximale Anzahl der Vollgeschosse 1
  - Maximale Firsthöhe 9 m
  - Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück
  - Mindestgrundstücksgröße
  
- Gestalterische Elemente
  - Die Dachform soll festgeschrieben werden. Die Art der Dachform soll sich den bestehenden Objekten in der näheren Umgebung anpassen.



# BEBAUUNGSPLAN 1277

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum  
zwischen


- südlich der Regio-S-Bahnstrecke Vegesack - Hauptbahnhof
- Alter Kirchweg
- Auf dem Pasch
- Ferdinand-Dreier-Weg
- An Knoop's Park



Ausschnitt aus dem  
Stadtplan M.1:10000

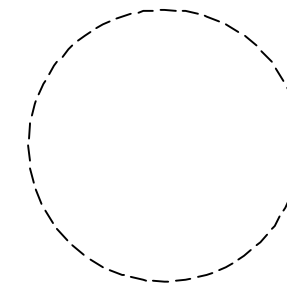


## Übersichtsplan M. 1:2500

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

Größe des Plangebietes ca. 19,8 ha

( Bearbeitungsstand : 02.05.2012 )



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

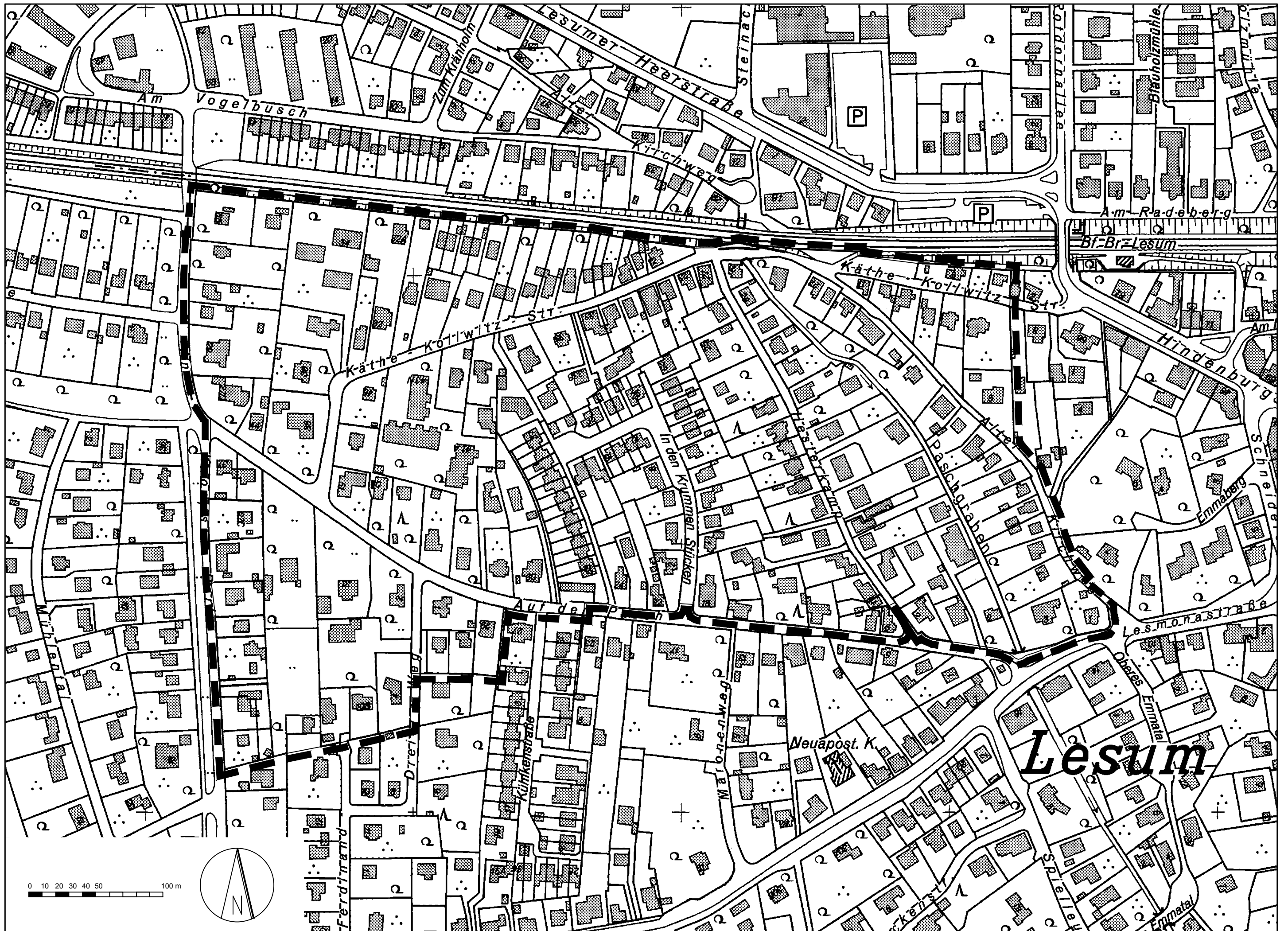
.....  
Sprecher/in

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

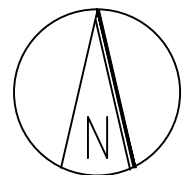
Bearbeitet : Koch  
Gezeichnet: Haake 02.05.2012  
Verfahren : Böger

**Bebauungsplan 1277**

Übersichtsplan



0 10 20 30 40 50 100 m



Lesum