

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

Bremen, 27. November 2015

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

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

Vorlage Nr.: **19/67 (S)**

---

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,**  
**Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**  
**am 03.12.2015**

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

- **Charlotte-Wolff-Allee**
- **Holthorster Weg**
- **den „Vereinigten Anstalten Friedehorst“**

**Bearbeitungsstand: 16.11.2015**

**(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB))**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Die Entwicklung der ehemaligen Wilhelm-Kaisen-Kaserne zu einem Gewerbestandort mit gesundheitswirtschaftlichem Schwerpunkt ist nach anfänglichem zügigem Realisierungsverlauf ins Stocken geraten.

Für die Errichtung eines Gesundheitsparks wurde eine Entwicklungskonzeption in Zusammenarbeit mit den Vereinigten Anstalten Friedehorst erstellt. Die Flächen wurden zwischenzeitlich an einen privaten Investor mit der Zielsetzung veräußert, Gelände entsprechend der Ergebnisse der Konzeption unter dem Label „Lesum Park – Gesundheit, Leben, Bildung“ in enger Partnerschaft mit Bremen und den Vereinigten Anstalten Friedehorst zu entwickeln. Die Einrichtung Friedehorst galt 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.

Ein wesentliches Hemmnis für die Entwicklung eines gesundheitlich orientierten Standortes stellt dabei im Gegensatz zur ursprünglichen Konzeption die mangelnde, innerbetrieblich begründete, Kooperationsbereitschaft der Vereinigten Anstalten Friedehorst dar. Ohne die erwarteten wichtigen Impulse dieses vormals als Anker bewerteten Bausteins der Entwicklung gelang auch im regionalen Kontext bislang keine weitergehende Wirtschaftsförderung zugunsten der konzipierten Ausrichtung.

Vor dem Hintergrund der aktuellen gesamtstädtischen Herausforderungen und wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen zugunsten einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnraumversorgung in der wachsenden Stadt Bremen, wurde zwischen den zuständigen Senatsressorts die bisherige vorwiegend gewerbliche Ausrichtung des Lesumparks 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 Lesumpark sehr günstige Voraussetzungen für ergänzenden Wohnungsbau.

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

## **B Lösung**

Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1209 nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

### **B1 Entwicklung und Zustand**

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 3,5 ha. Das Gesamtareal des in der Entstehung begriffenen Lesumparks wurde in der Nachkriegszeit als Zwischenunterkunft für Auswanderungswillige errichtet („Überseeheim“). Die militärische Folgenutzung der Lesum-Kaserne, später „Wilhelm-Kaisen-Kaserne“, die von öffentlichen Einrichtungen wie Katastrophen-, Zivil- und Selbstschutz sowie Technisches Hilfswerk und Rotes Kreuz ergänzt wurde, prägte das Gebiet nachhaltig. In den 1990er Jahren wurden in einigen Unterkunftsgebäuden vorübergehend Aussiedler und Asylbewerber untergebracht.

Teilbereiche der ehemaligen Kaserne 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 mit Anschluss an die Lesumer Heerstraße befindet sich das „Nebelthau-Gymnasium“ in zwei sanierten Bestandsgebäuden und einem 2010 errichteten Schulneubau.

Entlang der Charlotte-Wolff-Allee (ehemals Peenemünder Straße) sind als erster Realisierungsteil des Lesumpark-Konzeptes ein Ärztehaus und ein Supermarkt einschließlich der Stellplätze entstanden. Das geplante Wohnquartier in Form von Kettenhäusern ist größtenteils errichtet und

z.T. bezogen worden. Im Bereich des geplanten Gewerberings wurden die gesamten Unterkunftsgebäude der ehemaligen Kaserne rückgebaut und die Erschließungsanlagen bereits hergestellt.

## **B2 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 seit 2013 rechtskräftig ist und der für den betreffenden Bereich Gewerbegebiet und ein Mischgebiet festsetzt.

## **B3 Planungsziele**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 1209 sollen folgende Planungsziele verfolgt werden:

Neuausrichtung des Lesumpark-Konzeptes im Bereich des neuen Erschließungsringes (Pastor-Diehl-Straße) sowie am Holthorster Weg unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen:

- Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen nach Maßgabe der aktuellen wohnungsbaupolitischen Erfordernisse
- Berücksichtigung der 25%igen Quote für Sozialwohnungen in einem noch festzulegenden Größenmix
- Anpassung der die Charlotte-Wolff-Allee begleitenden Bauflächen an die Neuausrichtung des Konzepts unter Beibehaltung größtmöglicher gewerblich ausgerichteter Flächenanteile („gewerblich geprägtes Rückgrat“)
- Prüfung sowie ggf. Berücksichtigung der Vereinbarkeit der Neuausrichtung des Lesumpark-Konzepts mit der bislang geplanten perspektivischen Verlegung der Hauptzufahrt der Vereinigten Anstalten Friedehorst durch den Lesumpark

## **B 4 Erfordernis der Planaufstellung**

Da die Entwicklungsziele mit dem geltenden Planungsrecht nicht zu realisieren sind, soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1209 aufgestellt werden.

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

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplan 1209 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Da auch die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

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

### **D 1 Finanzielle-/personalwirtschaftliche 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.

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.

### **D 2 Gender-Prüfung, energetische Aspekte, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

Die neu entstandenen Erschließungsanlagen sowie das Ärztehaus, der Supermarkt und auch die Wohnhäuser im Lesum-Park weisen weitestgehend Barrierefreiheit auf. Diese Zielsetzung soll beibehalten werden. Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der übrigen 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.

## **E Abstimmung**

Dem Ortsamt Burglesum wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt. Zudem wurde der Sprecherausschuss in seiner Sitzung vom 11.11.2015 mündlich über die wesentliche Ziele und Zwecke beabsichtigten Planänderung orientiert.

## **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 zwischen der Charlotte-Wolff-Allee, dem Holthorster Weg und den „Vereinigten Anstalten Friedehorst“ die 1. Änderung des Bebauungsplan 1209 aufgestellt

werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1209 für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen – Burglesum zwischen der Charlotte-Wolff-Allee, dem Holthorster Weg und den „Vereinigten Anstalten Friedehorst“ im beschleunigten Verfahren gem. § 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

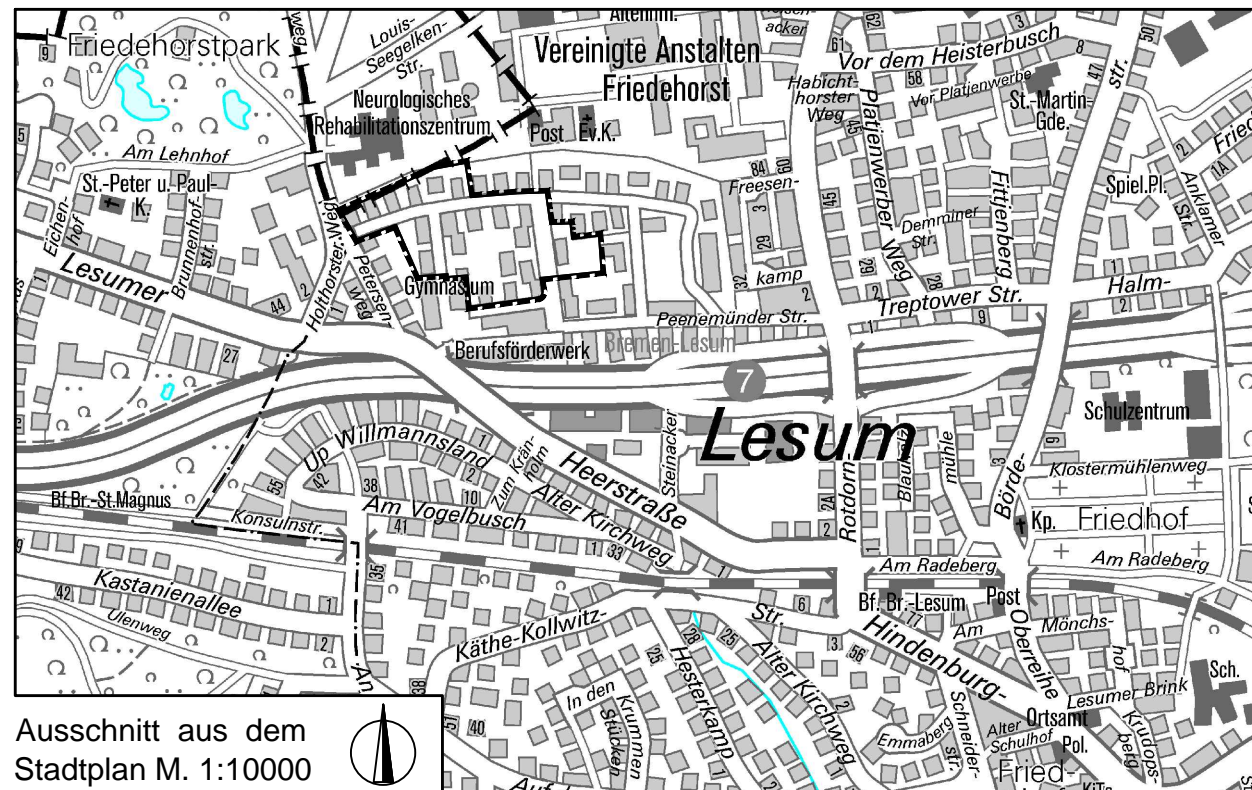
**Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)**

**1. Änderung des Bebauungsplanes 1209**

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

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

Bearbeitungsstand: 16.11.2015



Ausschnitt aus dem Stadtplan M. 1:10000

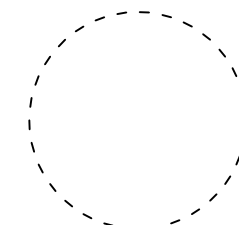


**█ █** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Größe des Plangebietes ca. 3,35 ha

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 .....

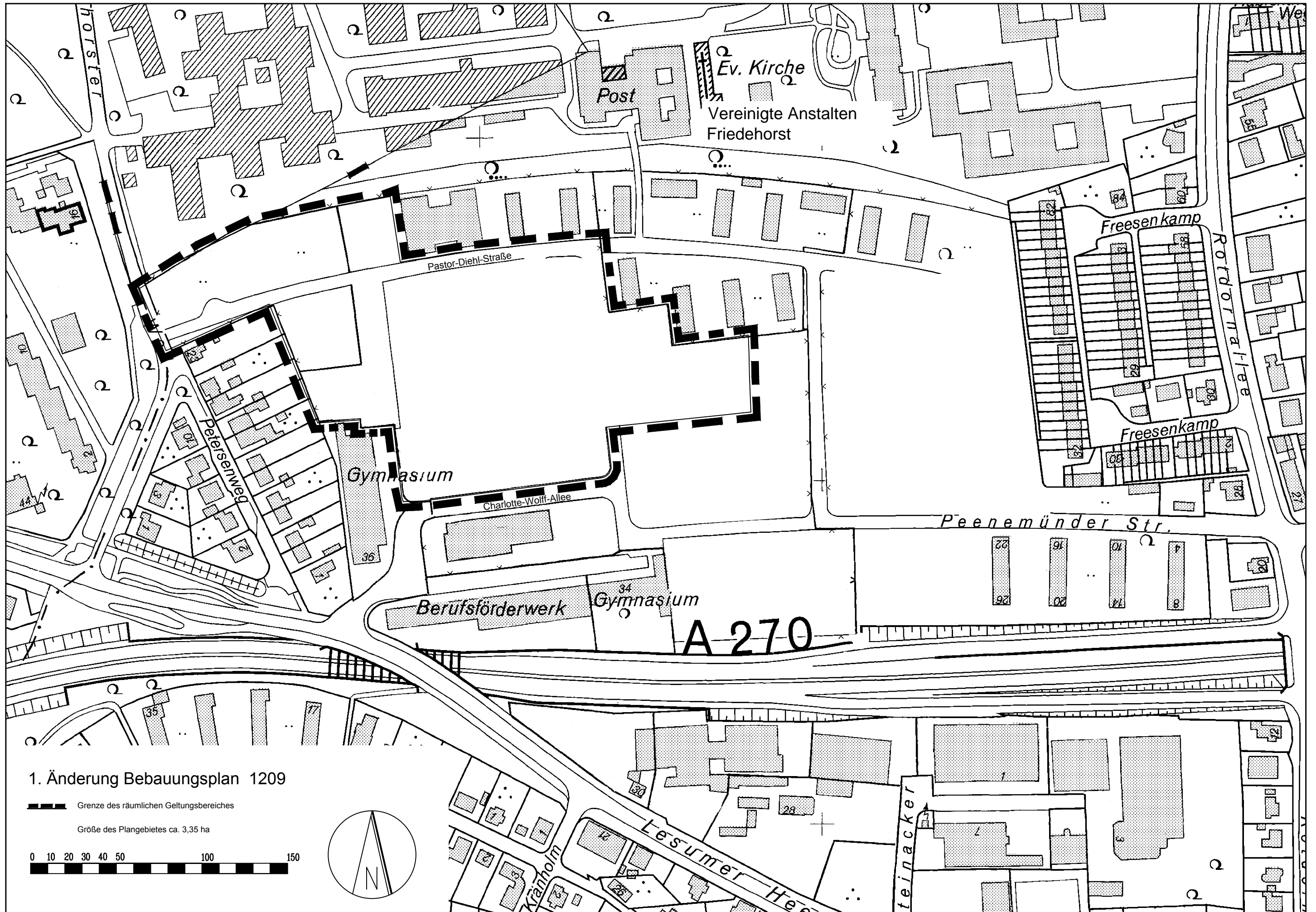
Bearbeitet : Velte

Gezeichnet : Haake 16.11.2015

Verfahren : Böger / Salomon

**1. Änderung  
Bebauungsplan 1209**

**Übersichtsplan**



1. Änderung Bebauungsplan 1209

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Größe des Plangebietes ca. 3,35 ha

