

Der Senator für Umwelt, Bau,  
Verkehr und Europa  
Bauamt Bremen – Nord

Bremen, 25. April 2008

Tel.: 361-7547 (Herr Böger)  
361-10859

Deputation für Bau und Verkehr (S)

Vorlage Nr.: **17/111 (S)**

---

## **Deputationsvorlage für die Sitzung der Deputation für Bau und Verkehr**

### **Bebauungsplan 1274**

**für ein Gebiet in Bremen-Burglesum  
im Bereich**

- **südlich Altenheim Blumenkamp**
- **Raschenkampsweg**
- **Auf dem Hohen Ufer**
- **Billungstraße**

**(Planaufstellungsbeschluss)**

## **I Sachdarstellung**

### **A Problem**

Im Bereich Raschenkampsweg / Auf dem Hohen Ufer befinden sich die Anlagen des Betriebshofes (Zentraler Dienst) der ehemaligen Gartenbauabteilung des Bauamtes Bremen-Nord. Hierzu gehören eine Gärtnerei mit Baumschule, das Haus Kränholm, eine historische Scheune, Lagerflächen sowie ein Gebäude mit Betriebswohnung und Sozialräumen.

Durch die Integration der Abteilung Gartenbau des Bauamtes Bremen-Nord in „Stadtgrün“ sind auch die Anlagen an den Eigenbetrieb übertragen worden. Aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen sollen der Betriebshof und die zugehörigen Flächen aufgegeben werden.

Die Flächen liegen in zentraler Lage der öffentlichen Parkanlage Knoop's Park. Aufgrund der hohen Wertigkeit muss sich jede künftige Nutzung in-

nerhalb des gesamten Parkareals diesem hohen Qualitätsniveau stellen. Deshalb ist zur Vorbereitung der Bauleitplanung ein Grünflächenkonzept mit landschaftlichen und historischen Bezügen aufgestellt worden.

Um das Gelände einer entsprechenden attraktiven Nutzung zuführen zu können und auch die Entwicklung der öffentlichen Parkanlage zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 936A lassen lediglich die ehemalige Nutzung als Stadtgärtnerei zu.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung unter Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes fehlen insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, die eine Reaktivierung des Geländes erlauben.

## **B Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

### **B1 Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil St. Magnus und hat eine Größe von ca. 7,5 ha.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Alteneinrichtung Blumenkamp. Im Osten und Süden schließt sich die öffentliche Parkanlage Knoop's Park / Knoop's Wald an.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehenden Wohngebiete im Bereich Billungstraße / Weizenfurt mit Einfamilienhäusern und teilweise Geschosswohnungsbau an.

Das Plangebiet selber wurde im westlichen Bereich durch die öffentliche Gärtnerei mit entsprechenden Baulichkeiten genutzt, die zwischenzeitlich beseitigt wurden. Östlich anschließend befanden sich die Flächen der Baumschule, die bis an die Straße Auf dem Hohen Ufer heranreichten. Im Eckbereich Auf dem Hohen Ufer/Raschenkampsweg befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage für die Besucher des Parkes. Hieran schließt sich nördlich eine Lagerfläche und weiter längs des Raschenkampsweges eine befestigte Wiesenfläche an, die u. a. als Stellplatz für die Konzertbesucher des „Sommers in Lesmona“ genutzt wird.

Im östlichen Bereich befindet sich der eigentliche Betriebshof mit dem Haus Kränholm, einer historischen Scheune sowie dem ehemaligen Wohnhaus des Obergärtners von Knoop's Park. Zwischen Haus Kränholm und Obergärtnerhaus liegt ein Bauerngarten.

### **B2 Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet „Grünfläche“ mit der Kennzeichnung „Parkanlage“ dar.

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan 936A, rechtsverbindlich seit 21.12.1982, der hier überwiegend Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Betrieb, Unterhaltung und Sicherung der öffentlichen Grünanlagen (Stadtgärtnerei) festsetzt. Der Bereich am Raschenkampsweg ist als öffentliche Parkanlage mit einer Stellplatzanlage festgesetzt.

Die bisherigen baulichen Anlagen liegen im Bereich von festgesetzten Bauzonen, in denen für die jeweilige Nutzung Zubehörbauten zulässig sind.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

### **B3 Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Weiterentwicklung der öffentlichen Parkanlage Knoop's Park, Steigerung der Erholungs- und Landschaftserlebnisfunktion
- Sicherung und Entwicklung von übergeordneten öffentlichen Wegeverbindungen
- Langfristige Erhaltung der historischen Gebäude durch eine entsprechende Nutzung, die auch in das Parkumfeld integriert werden kann
- Ergänzende Wohnbebauung mit geringer Dichte an der Billungstraße.

### **B4 Erfordernis der Planaufstellung**

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

### **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**

Ziel ist es, die Verwertung der öffentlichen Grundstücke vorzubereiten und entsprechende Einnahmen zu realisieren.

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

**E Gender-Prüfung**

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

**F Abstimmung**

Der Beirat Burglesum hat im Rahmen der Behandlung des Arbeitsprogrammes 2007/08 für die Bearbeitung der Bauleitpläne von der Aufstellung des Bebauungsplanes 1274 Kenntnis genommen. Außerdem wird das Ortsamt Burglesum durch Übersendung der Deputationsvorlage über die Planaufstellung informiert.

**II Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Bau und Verkehr fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Burglesum im Bereich südlich Altenheim Blumenkamp, Raschenkampsweg, Auf dem Hohen Ufer und Billungstraße ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss, Verfahren 1274). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

Anlage:      Übersichtsplan