

## Ergebnisprotokoll

### Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den Oeversberg mit der Verfahrensnummer 1246

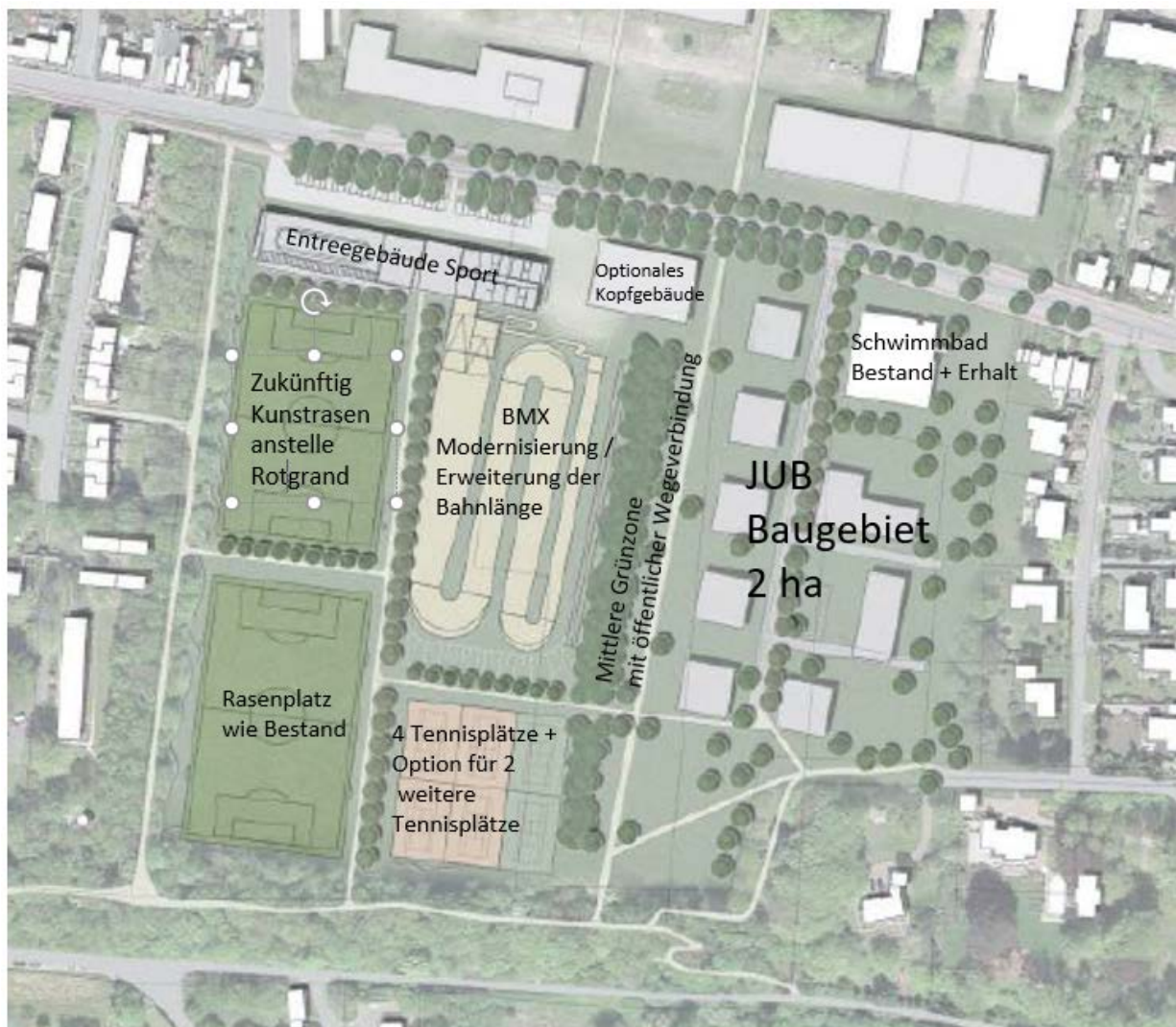
### Scopingtermin und vorgezogene Trägerbeteiligung am 26.06.2019 im Bauamt Bremen-Nord

<b>Teilnehmerin, Teilnehmer</b>	<b>Behörde, Betrieb</b>	<b>Mailkontakt</b>
Frau Bettina Hesse	SUBV, Ref. 30 Grünordnung	<a href="mailto:Bettina.Hesse@umwelt.bremen.de">Bettina.Hesse@umwelt.bremen.de</a>
Herr Peter-Bernd Hentschel	SUBV, Referat 31	<a href="mailto:Peter-Bernd.Hentschel@umwelt.bremen.de">Peter-Bernd.Hentschel@umwelt.bremen.de</a>
Herr Stellan Teply	SUBV Referat 22-4	<a href="mailto:Stellan.Teply@umwelt.bremen.de">Stellan.Teply@umwelt.bremen.de</a>
Herr Christian Zeyfang	SJFIS Sportamt	<a href="mailto:Christian.Zeyfang@sportamt.bremen.de">Christian.Zeyfang@sportamt.bremen.de</a>
Frau Simone Geßner	SWAH	<a href="mailto:Simone.Gessner@wah.bremen.de">Simone.Gessner@wah.bremen.de</a>
Herr Grzeschik	Hanse Wasser Bremen	<a href="mailto:Grezechik@hansewasser.de">Grezechik@hansewasser.de</a>
Herr Heiko Dornstedt	Ortsamt Vegesack	<a href="mailto:Heiko.Dornstedt@oavegesack.bremen.de">Heiko.Dornstedt@oavegesack.bremen.de</a>
Frau Sabine Tietjen	Ortsamt Burglesum	<a href="mailto:office@oaburglesum.bremen.de">office@oaburglesum.bremen.de</a>
Herr Jan Geidner	Landesarchäologie Bremen	<a href="mailto:Jan.Geidner@landesarchaeologie.bremen.de">Jan.Geidner@landesarchaeologie.bremen.de</a>
Herr Viktor Lawrenz	Immobilien Breme ST 20- 10	<a href="mailto:Viktor.Lawrenz@immobilien.bremen.de">Viktor.Lawrenz@immobilien.bremen.de</a>
Herr Benjamin Ramke	Imobilien Bremen	<a href="mailto:Benjamin.Ramke@immobilien.bremen.de">Benjamin.Ramke@immobilien.bremen.de</a>
Herr Siegfried Hafke	Bauamt Bremen-Nord Stadtplanung	<a href="mailto:Siegfried.Hafke@bbn.bremen.de">Siegfried.Hafke@bbn.bremen.de</a>

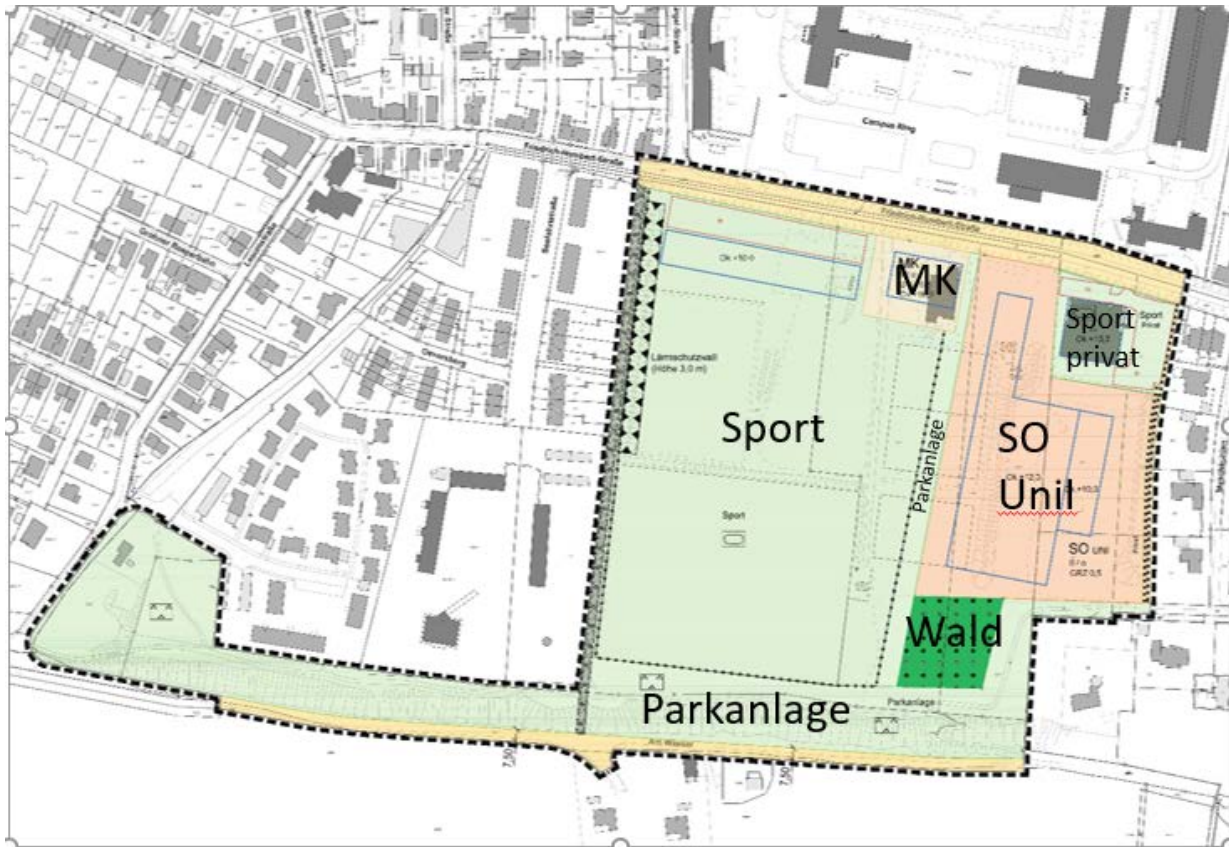
### Ausgangssituation und Stand der Planung:

Die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes für den Oeversberg dient der Umsetzung der Ergebnisse des Runden Tisches für die Neugestaltung des Oeversberg. Neben einer neuen Baugebietsfläche in der Größe von 2 ha für die Jacobs University Bremen (JUB) sollen die vorhandenen Sportnutzungen auf der Westseite des Oeversberg konzentriert und die Anlagen an die heutigen Anforderungen angepasst und modernisiert werden. Der heutige Sportbetrieb erhält eine Bestandsgarantie und soll beispielsweise durch den Umbau des bestehenden Rotgrandplatzes in einen Kunstrasenplatz sichergestellt werden. Die JUB hat aktuell einen hohen Bedarf für neue Collegebauten, dementsprechend sind auf der Baufläche Oeversberg vor allem Wohnnutzungen zu erwarten. Es handelt sich um einen komplexen Planungsprozess mit gutachterlicher Begleitung. Neben den Planungsbüros für Städtebau, Landschaftsarchitektur, Umweltplanung und Moderation ist auch das Büro t+h Ingenieure als Lärmgutachter beteiligt. Die Lärmuntersuchungen sollen sicherstellen, dass sowohl der Sportbetrieb als zukünftig auch sensible Wohnnutzungen ohne substanzielle Einschränkungen auf dem Oeversberg integriert bzw. weiter ausgeübt werden können.

Abbildung: Einigung des Rundes Tisches Oeversberg  
Sport mit Entreegebäude auf der Westseite - JUB Bauflächen auf der Ostseite des Oeversberg



## Vorentwurf: Geltungsbereich und Planausweisungen des neuen Bebauungsplans 1246



Die Waldfläche mit Jungbaumbestand am Ostrand des Oeversberg soll mit einer Baufläche überplant werden (Alter des Baumbestands ca. 25 Jahre, Flächengröße ca. 8.300 m<sup>2</sup>). Dadurch ist eine Gliederung des Oeversberg in 3 Zonen möglich: Konzentration der Sportanlage im Westen, eine mittlere Grünzone (bestehend aus einem Randstreifen der Sportfläche und einer öffentlichen Parkanlage zur Verbindung der Friedrich-Humbert-Straße mit der Parkanlage an der Hangkante im Süden) und die Baugebietsfläche der JUB im Osten. Der überplante Waldbestand ist auszugleichen, hierfür sollen auch geeignete Flächen im Geltungsbereich des 1246 genutzt werden.

Der neue Bebauungsplan für den Oeversberg steht im Zusammenhang mit 2 weiteren Bebauungsplänen nördlich des Grohner Universitätscampus an der Steingutstraße und Bahnhof Schönebeck. Es ist notwendig, die dort gültigen Bebauungspläne 1299 und 1293 parallel zur Neuplanung des Oeversberg zu ändern, damit diese Flächen zukünftig als Erweiterungsgebiet für Universitätsnutzungen von der JUB genutzt und der Oeversberg in dem oben beschriebenen Umfang dauerhaft für den Sport erhalten werden kann.

Nach der Vorstellung des oben beschriebenen und abgebildeten Bebauungsplanvorentwurfes 1246 wurden einzelne Flächenausweisungen diskutiert und verschiedene Hinweise gegeben.

Sportbad Bremen-Nord e.V. an der Friedrich-Humbert-Straße 20 (ehemals Hallenbad St. Magnus)

### 1. Ausweisung des privaten Hallenbades als Sportfläche Privat:

Das ehemalige Bundeswehrbad wurde nach der Auflösung der Grohner Kaserne privatisiert und ist nach Angaben des Sportamtes und des Ortsamtes Vegesack unverzichtbar für die Durchführung des Schwimmsports in Bremen-Nord. Der private Eigentümer erhält für die Bereitstellung und Nutzung des Bads durch die Sportvereine öffentliche Subventionen. Das Bad wird unabhängig vom Sportbetrieb auch für gesundheitliche Zwecke genutzt.

Es wurde diskutiert und mehrheitlich empfohlen, das Hallenbad wie im rechtsverbindlichen Plan 371 A auch zukünftig als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen. Eine Übernahme des Bads durch die Stadtgemeinde ist aktuell zwar nicht beabsichtigt, jedoch soll die Bedeutung dieses Standorts für den Schwimmsport durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche als perspektivische Option für eine öffentliche Bedarfsversorgung im Plan gesichert werden. Das Bauamt Bremen-Nord wird eine Prüfung vornehmen, ob die vorsorgliche Ausweisung zu einem Übernahmeanspruch des privaten Eigentümers an die Stadtgemeinde führen kann.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan 361 A v. 15.02.1974 ist das Hallenbad zeichnerisch bislang als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen:



## **2. Grabungsschutzgebiet Oeversberg**

Herr Geidner von der Landesarchäologie stellt die Bedeutung des Oeversberg als prähistorische Fundstätte dar. In der Vergangenheit wurden in Teilbereichen der Sportanlagen bereits Grabungen durchgeführt. Deren Umfang und Tiefe reichen im Falle erneuter und tiefergehender Bodeneingriffe aber nicht aus. Es wurden nicht nur Siedlungsreste aus der Bronzezeit gefunden, sondern sogar weit ältere Gräberkeramik wie ein fast vollständig erhaltener Tonkrug mit Merkmalen der steinkupferzeitlichen Trichterbecherkultur (3. Jahrtausend vor Chr.).

Eingriffe in die Bodenbeschaffenheit durch neue Baugebietsflächen und Erschließungsanlagen bedingen eine Voruntersuchung in Form von Grabungen. Der Landesarchäologe beauftragt in diesen Fällen eine private Ausgrabungsfirma, die in aller Regel zeitnah die Untersuchungen durchführen kann. Die Kosten hierfür sind vom jeweiligen Vorhabenträger als Bestandteil der Baukosten zu kalkulieren und zu übernehmen.

Soweit durch die Ertüchtigung oder Modernisierung der Sportanlagen tiefere Bodeneingriffe zu erwarten sind, werden auch hier erneute Untersuchungen erforderlich. Dies gilt auch für die Anpflanzung von Bäumen an neuen Standorten, da in der Vergangenheit bereits in oberflächennahen Schichten auf Fundstellen gestoßen wurde. Nicht nur auf der Plateaufläche des Oeversberg sind archäologische Fundstellen bekannt, sondern auch an der westlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes 1246 in Nachbarschaft zur Lesumstraße. Etwaige Straßenranderweiterung für bislang fehlende Nebenanlagen an der Lesumstraße unterliegen daher auch dem Grabungsschutz.

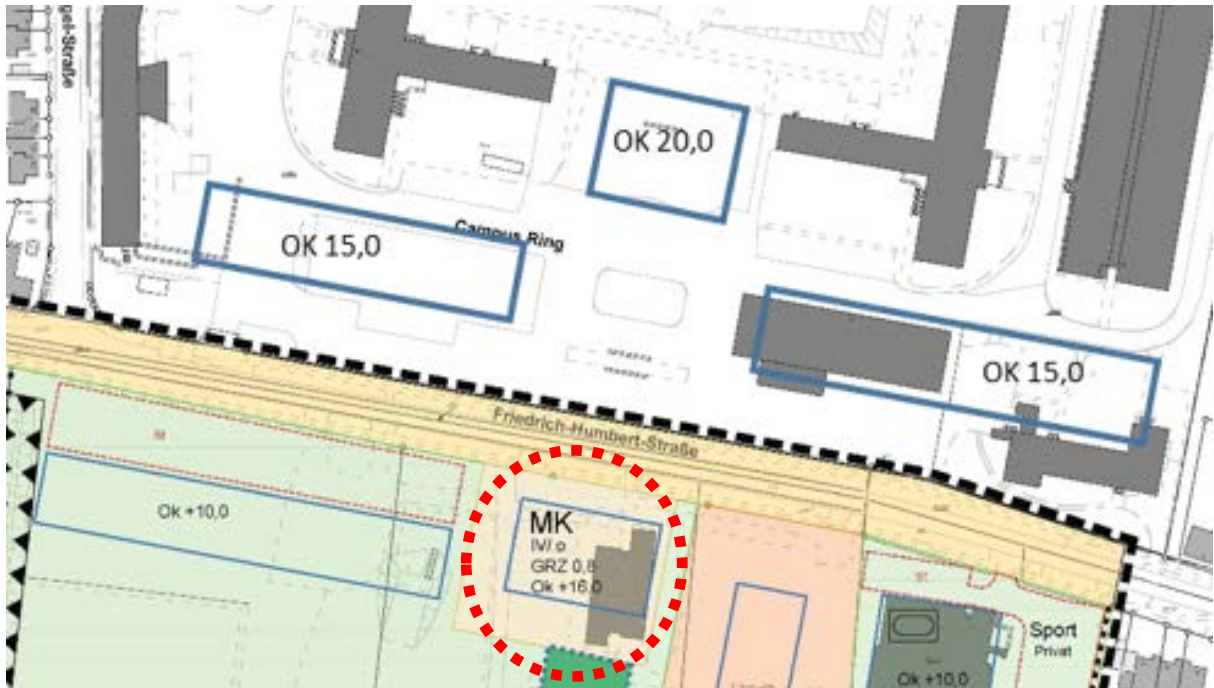
## **3. Lärmschutz**

Die Schalltechnischen Untersuchungen des Gutachterbüros t+h Ingenieure zum Nebeneinander von Sport und neuer JUB Baufläche sowie zu den Auswirkungen auf die bestehenden Nachbarnutzungen wurden im bisherigen Vorverfahren (Machbarkeitsstudie) mit dem Gewerbeaufsichtsamt abgestimmt. Die weiteren Schalltechnischen Untersuchungen in der 2. Phase der Feinplanung sind auch mit dem Referat 22, Immissionsschutz bei Senator für Umweltschutz, Bau und Verkehr, abzustimmen. Der bereits vorhandene Lärmschutzwall auf der Westseite des Oeversberg am Rande des Rotgrandplatzes wird als Lärmschutzwall im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen. Anstelle des Rotgrandplatzes soll ein Kunstrasenplatz hergestellt werden. Weitere Maßnahmen, mit Ausnahme einer etwaigen Modernisierung oder Abschaltung der Lautsprecheranlage für die 1. Herren Fußball, sind nach den derzeitigen Untersuchungsergebnissen nicht zu erwarten. Die mittlere Grünzone wirkt schalltechnisch vorteilhaft auf die zukünftige Nachbarschaft von Sport und JUB. Herr Teply vom SUBV, Referat 22, erhält eine Kopie der bisherigen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen per Mail.

## **4. Leitungstrasse**

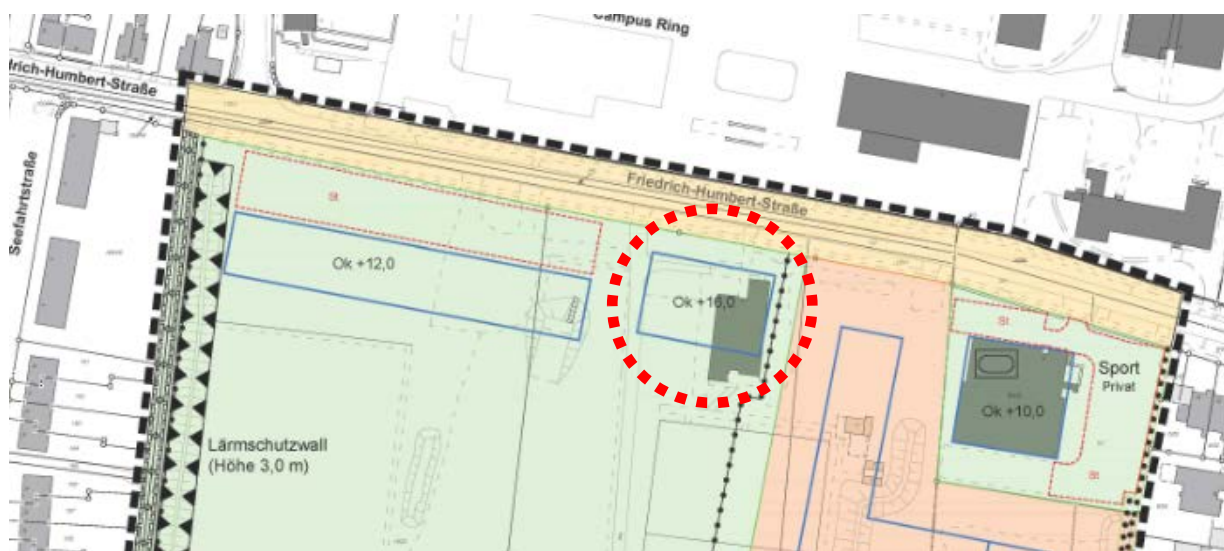
Die im derzeit gültigen Bebauungsplan 917 eingetragene Kanalleitungstrasse mit Lage in der Grünverbindung am Westrand des Oeversberg ist weiterhin erforderlich. Als Trassenbreite für die Druckrohrleitung sind 4,0 m zu berücksichtigen. Im Hangbereich verschwenkt die Trassenführung nach Osten. Im Nachgang der Sitzung wurde von Herrn Grzechnik von Hansewasser bereits ein Lageplan mit eingetragener Leitungsführung an das Bauamt Bremen-Nord übersandt.

## 5. Ausweisung einer Kerngebietsfläche (MK) mit Baufeld an der Friedrich-Humbert-Straße



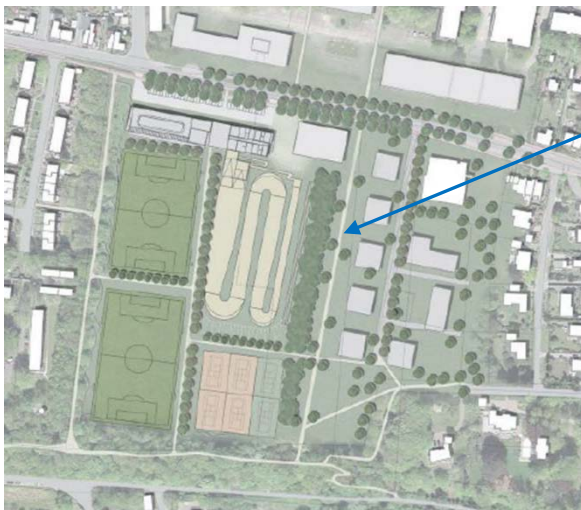
Die vom Bauamt Bremen-Nord nach Empfehlung des Gutachterbüros Böge Lindner K2 vorgeschlagene Baufeldausweisung Kerngebiet MK für einen Kopfbau auf dem Oeversberg als Gegenstück der perspektivischen Campussüdrandbebauung und zur Komplettierung der städtebaulich bedeutsamen Nord-Süd-Achse mit einer Abfolge von baulich gefassten Platz- und Freiräumen soll nach der Diskussion einvernehmlich in **eine Sportfläche mit Bauraum** geändert werden. Eine bauliche Sportnutzung wäre beispielsweise in Form einer Boulderhalle (Kletterhalle) denkbar. Da es sich grundsätzlich um eine zeitlich langfristige und städtebaulich motivierte Bauoption der Zukunft handelt, sind in diesen Bereich aktuell ergänzende Angebote (z. B. Stellplätze, Sportwiese) für die Sportanlage Oeversberg zulässig. Die Nutzungen auf dieser Fläche sind abzustimmen mit der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden JUB Flächen im Norden und Osten. Die Gestaltung der Fläche ist im Zuge der Rahmenplanung zu definieren.

Abbildung: Zentrale Baufäche auf der Sportanlage



## 6. Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage als zusätzliche Grünverbindung in Nord-Süd Ausrichtung und Waldausgleich

Die in Mittellage zwischen Sport und JUB-Baufläche geplante Grünzone soll von der Zuordnung anteilig geteilt werden in Sport (grüne Abstandsfläche ca. 3.000 m<sup>2</sup>) und Öffentliche Wegeverbindung Parkanlage (ca. 3.000 m<sup>2</sup>).



Umsetzung des Städtebaukonzepts

Neu geplante Durchwegung des Oeversberg in Verlängerung der Nord-Süd-Ausrichtung des JUB Campus

Die neu geplante öffentliche Durchwegung als Verlängerung der städtebaulich maßgeblichen Nord-Süd Ausrichtung der Freiräume zwischen Bahnhof Burg und Oeversberg ergänzt die bereits vorhandene Fußwegeverbindung am westlichen Rand des Oeversberg. Der Abstand zwischen der bestehenden Grünverbindung und neu geplanter (zusätzlicher) beträgt ca. 195 m. Sowohl das neugestaltete Sportgelände als auch die zukünftige JUB Fläche werden nach gegenwärtigem Stand als umzäuntes Gelände nicht durchquerbar sein (Ergebnis Runder Tisch zur Sicherung der Sportfläche vor Vandalismus, JUB mit kontrolliert zugänglichem Campus).

In der Diskussion wurde der Vorschlag entwickelt, die mittlere Grünzone insgesamt als Waldausgleichsfläche zu nutzen. Die Möglichkeit einer öffentlichen Wegeführung durch eine Waldfläche wäre nicht grundsätzlich ausgeschlossen, ist aber von der Gewährleistung der Verkehrssicherheit abhängig. Für eine Waldausgleichsfläche käme die Haneg als Bedarfsträger infrage.

Soweit die Stadtplanung aus städtebaulichen Gründen auf eine parkaffine Gestaltung und Wegeführung besteht, wäre diese Fläche entsprechend der Nutzung auch dem Sondervermögen bei SUBV (SVIT) zuzuordnen.

Aus Sicht der Grünordnung besteht keine zwingende Notwendigkeit zur Herstellung eines weiteren Grünzugs zur Verbindung der Friedrich-Humbert-Straße mit dem öffentlichen Parkweg südlich der Sportanlage Oeversberg. Die am Ostrand anschließende Grünverbindung mit Parkweg ist ausreichend.

Von Seiten des Sports kann die Grünfläche auch als Waldfläche angelegt werden, da hierdurch die Funktion als Abstandszone nicht an Wirkung verliert. Eine zusätzlich lärmindernde Wirkung entfaltet eine baumbestandene Fläche jedoch nicht. Für diese Zone ist eine Überprüfung der bisherigen Lärmberechnungen erforderlich (Ergänzung um 2 optionale Tennisplätze), damit die vorläufige Einschätzung zum Lärmschutz (keine Aufwallung oder Lärmschutzwand an dieser Stelle) verifiziert werden kann.

Aus Sicht des Naturschutzes sind die Ergebnisse der derzeit noch laufenden Erhebungen zum Baumbestand, Waldgebiet, Bewuchs und Artenschutz entscheidend für eine Stellungnahme über geeignete Maßnahmen zum Wald- und Naturausgleich. Es wurde vereinbart, dass die formelle Trägerbeteiligung erst nach Vorlage erster Erkenntnisse aus diesen Untersuchungen durchgeführt wird.

Soweit keine ausreichenden Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs möglich sind, müssen geeignete Flächen außerhalb des Plangebiets gesucht werden. Ein Ausgleichspool mit sofort verfügbaren stadteigenen Flächen existiert nicht.

## **7. Weiteres Verfahren**

Der Bebauungsplanentwurf soll parallel zur weiteren Durchführung des Runden Tisches Oeversberg entwickelt werden. Die nächste Sitzung des Runden Tisches ist terminiert für den 28.08.2019. An diesen Termin wird vor allem die Gestaltung der Sportanlage im Detail behandelt.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Einbeziehung der Öffentlichkeit und der am Oeversberg angrenzenden Anlieger ist in Planung für Oktober dieses Jahres.

Hafke / 02.07.2019