

Vorlage Nr. V 51/2026		
für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 18.06.2026		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 7

Bebauungsplan Nr. 481 "Wilhelm-Leuschner-Straße" **Satzungsbeschluss**

A Problem

Planungsanlass und -ziel

Das rd. 4,3 ha große Plangebiet setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 200 „Leherheide-West“ vom 19.02.1980 als Gewerbegebiet fest. Der Siedlungsbereich ist zum aktuellen Zeitpunkt funktionell äußerst heterogen gegliedert und besitzt einen hohen Versiegelungsgrad. Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans und dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 481 „Wilhelm-Leuschner-Straße“ sollen nunmehr im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung und Inwertsetzung dieses innerstädtischen Areals randseitig von Thieles Garten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers für Wohnen und Arbeiten geschaffen werden. Dabei sollen die punktuell am Standort vorhandenen Angebote für betreutes Wohnen und altersgerechte Pflege als wertvolle soziale Infrastruktur zur Alters- und Daseinsvorsorge weiter gestärkt und künftig intensiviert werden.

Zudem ist eine deutliche Verbesserung der Grün- und Freiraumqualitäten geplant, insbesondere durch Entsiegelung, zusätzliche Begrünung und Baumpflanzungen zur Minderung klimatischer Belastungen (Hitzeinsel-Effekt). Erhaltenswerte Grünstrukturen sollen integriert werden.

Die Entwicklung des Quartiers erfolgt schrittweise, um bestehende Nutzungen teilweise fortzuführen und gleichzeitig gezielte Impulse für eine Aufwertung zu setzen.

Zur Sicherung und Umsetzung dieser Planungsziele hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven in ihrer Sitzung am 14.12.2017 die Beschlüsse zur Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 481 „Wilhelm-Leuschner-Straße“ gefasst.

Festsetzungen

Die Festsetzung urbaner Gebiete ermöglicht eine intensivere und perspektivisch verträgliche Nutzungsmischung des Planbereichs und zielt darauf ab, mittel- und langfristig ein attraktives Stadtquartier für Arbeiten und Wohnen in direkter Nachbarschaft zur Grünanlage „Thieles Garten“ zu entwickeln.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wie Urbanes Gebiet (MU 1 – MU 4), II-III bzw. zwingend III Vollgeschosse, GRZ von 0,4 - 0,6, Gebäudehöhe von max. 15,0 m, etc.

tragen dem Planungsziel adäquat Rechnung. Aufgrund der Lärmvorbelastung des Plangebietes durch die bestehenden gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen (ausgelöst durch Veranstaltungsbetriebe im Plangebiet und im benachbarten Thieles Garten sowie Verkehrslärm – insbesondere im Bereich der Hans-Böckler-Straße) werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche mit der Auflage passiver Schallschutzmaßnahmen ausgewiesen.

Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) bündeln und bieten ein Stellplatzkontingent mit der Intention, den öffentlichen Straßenraum möglichst frei von Kraftfahrzeugstellplätzen zu halten bzw. diese Stellplatzmöglichkeiten entlang der Straßenräume für Besucher und Kundenverkehre vorzuhalten.

Eine großzügige Freifläche wird, mittig innerhalb des Urbanen Gebietes MU 1 gelegen, als öffentliche Grünfläche („Parkanlage“ und Spielanlagen) mit Pflanzbindung festgesetzt. Sie soll als begrünte Quartiersmitte der Naherholung und als attraktiver Treffpunkt dienen und u.a. einen wesentlichen Beitrag zur Entsiegelung im Sinne des Klima- und Umweltschutzes leisten.

Planverfahren

Auf Grundlage der Beschlüsse des Bau- und Umweltausschusses vom 2. Juni 2022 bzw. vom 13. September 2022 wurden die Entwürfe der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 481 „Wilhelm-Leuschner-Straße“ in der Zeit vom 15. Dezember 2025 bis einschließlich 23. Januar 2026 öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplanes Nr. 481 „Wilhelm-Leuschner-Straße“ wurden nachfolgend aufgeführte Gutachten (sowie im Falle des Bebauungsplanes Nr. 481 das städtebauliche Konzept) erstellt bzw. für die Verfahren herangezogen:

- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 481 „Wilhelm-Leuschner-Straße“ der Stadt Bremerhaven, Tetens Ingenieurbüro GmbH, Osterholz-Scharmbeck // 06.11.2025
- Beschreibung Ist-Zustand sowie Altlastenneubewertung B-Plan 481 „Wilhelm-Leuschner-Straße“ in Bremerhaven-Leherheide, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen // 31.03.2025
- Zweite Weiterführende Orientierende Altlastenerkundung Im Umfeld des Grundstückes Wilhelm-Leuschner-Straße 5 in Bremerhaven-Leherheide, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen // 09.12.2014
- Städtebauliches Konzept, Cappel+Kranzhoff GmbH, Hamburg // 03.12.2025

Die o.a. Gutachten bzw. das städtebauliche Konzept sind bis drei Monate nach Beschlussfassung unter folgendem Link zum Download bereitgestellt:

<https://clouddrive.bit.bremerhaven.de/owncloud/index.php/s/r6Ps2GpQ4Ff89RX>

B Lösung

Zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden sachgerechte Abwägungsvorschläge erarbeitet und soweit erforderlich in Form redaktioneller Ergänzungen bzw. Korrekturen in den vorliegenden Satzungsentwurf übernommen. Die Beschlussvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind der beigefügten Anlage 7 zu entnehmen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Abwägung entsprechend der Anlage 7 und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 481 "Wilhelm-Leuschner-Straße" zu fassen.

C Alternativen

Keine.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

- Die Kosten zur Erstellung der Bauleitplanverfahren tragen hälftig der Investor und die Stadt.
- Die Kosten zur Umsetzung der Planung übernimmt der Vorhabenträger.
- Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen keine.
- Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.
- Das Verfahren hat keine genderspezifischen Auswirkungen.
- Ausländische Mitbürgerinnen und Mitbürger sind von dem Beschlussvorschlag nicht in besondere Weise betroffen.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Klimaschutzziele durch diverse Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen sachgerecht berücksichtigt.
- Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung sind nicht betroffen, da sie erst im Rahmen der Ausbauplanung relevant werden. Hier sind sie adäquat zu berücksichtigen.
- Sportliche Belange sind insofern betroffen als das perspektivisch eine Parkanlage entstehen soll. Die neu zu schaffende öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ dient in erster Linie der Versorgung mit Freiraum, Naherholung und als Möglichkeit zur Ruhepause und schafft attraktive Angebote.
- Die besonderen Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die Festsetzung eines Spielplatzes („Spielanlagen“) als Freizeit- und Erholungsnutzung in der „Grünen Mitte“ und die nachfolgend vorgesehene Kinderbeteiligung sachgerecht berücksichtigt.
- Die Stadtteilkonferenz Leherheide wurde im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB angemessen beteiligt.

E Beteiligung / Abstimmung

Der Bau- und Umweltausschuss und der Magistrat wurden mit gleichlautenden Vorlagen befasst.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Zuge des Verfahrens sachgerecht beteiligt worden.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Der Satzungsbeschluss wird im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen öffentlich bekannt gemacht.

Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

G Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- 1) Über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, durchgeführten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 481 „Wilhelm-Leuschner-Straße“ eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend dem der Vorlage beigefügtem Abwägungsbericht (Anlage 7) beschlossen.

- 2) Der Bebauungsplan Nr. 481 „Wilhelm-Leuschner-Straße“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Neuhoff
Bürgermeister
Anlagen:

1. Planzeichnung (Verkleinerung, Auszug)
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen / Hinweise
4. Begründung, Teil A, Grundlagen und Inhalte der Planung
5. Begründung, Teil B, Umweltbericht
6. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
7. Abwägung zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der im Parallelverfahren durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme (Abwägungsbericht)