

***Mitteilung des Senats vom 18. Oktober 2005***

***Bebauungsplan 2343 (Änderung des Bebauungsplanes 2197 nach § 13 Baugesetzbuch 2004) für ein Teilgebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Achterstraße, Eisenbahnstrecke Bremen-Hamburg, Otto-Hahn-Allee und Lindenweg***  
***(Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Teilgebiet wird der Bebauungsplan 2343 (Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 21. September 2005 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2343 (Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005) zu beschließen.**

***Bericht der Deputation für Bau und Verkehr***

***Bebauungsplan 2343 (Änderung des Bebauungsplanes 2197 nach § 13 Baugesetzbuch 2004) für ein Teilgebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Achterstraße, Eisenbahnstrecke Bremen-Hamburg, Otto-Hahn-Allee und Lindenweg***  
***(Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005)***

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2343 (Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 2343 (Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005) vor.

**A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Absehen von frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

Die Flächen im Plangebiet stehen im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Der Bebauungsplan 2343 beinhaltet Änderungen des Bebauungsplanes 2197. Diese Änderungen wirken sich auf die Umgebung nicht aus. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB 2004 kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgerbeteiligung, Einwohnerversammlung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) abgesehen werden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat beschlossen, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Von einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger) ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen worden.

Der Bebauungsplan 2343 ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge der Planung zum Bebauungsplan 2197 mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden. Die Planänderung (hier: Änderung einer textlichen Festsetzung) ist mit den davon berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

4. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Da der Bebauungsplan 2343 keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft hat, ist von einer öffentlichen Auslegung des Planes abgesehen worden.

Die Stadtgemeinde Bremen ist Eigentümerin des Grundstücks. Eine öffentliche Auslegung oder sonstige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nicht erforderlich.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Dem Ortsamt Horn-Lehe wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

## **C) Beschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2343 (Änderung des Bebauungsplanes 2197 nach § 13 Baugesetzbuch 2004) für ein Teilgebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Achterstraße, Eisenbahnstrecke Bremen–Hamburg, Otto-Hahn-Allee und Lindenweg (Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005) zu beschließen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling  
(Sprecher)

*Begründung zum Bebauungsplan 2343 (Änderung des Bebauungsplanes 2197 nach § 13 Baugesetzbuch 2004) für ein Teilgebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Achterstraße, Eisenbahnstrecke Bremen–Hamburg, Otto-Hahn-Allee und Lindenweg (Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005)*

## **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe, Ortsteil Lehe.

## **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

1. Entwicklung und Zustand

Die Flächen im Plangebiet (insgesamt ca. 1,85 ha) sind unbebaut. Sie wurden auf der Grundlage des Bebauungsplans 2197 erschlossen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 2197, rechtsverbindlich seit dem 31. Mai 2002, setzt für diese Teilfläche Sondergebiet Hochschule (SO[H]) fest. Zulässig sind Einrichtungen der Universität. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in begrenztem Umfang,
- Büro- und Laborgebäude, die nicht der Universität dienen, jedoch geeignet sind in der Zukunft universitäre Nutzungen aufzunehmen (nicht universitäre Zwischennutzungen – NUZ),
- Wohnungen bis zur Hälfte der realisierten Geschossfläche.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,8 und die maximale Gebäudehöhe liegt bei 17,5 m, entlang der Otto-Hahn-Allee bei 24,0 m über NN.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt Sonderbaufläche Hochschule dar.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Das Grundstücksangebot im Technologiepark Universität Bremen soll durch Flächen, die bisher ausschließlich für die Universität bestimmt waren, ergänzt werden. Die Flächen im Planbereich werden für Einrichtungen der Universität auf absehbare Zeit nicht benötigt. Aus diesem Grund soll das Nutzungsspektrum in diesem Teilbereich (Sondergebiet (SO[H])) dem veränderten Planungskonzept entsprechend angepasst werden.

Städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen. Der geltende Bebauungsplan 2197 soll deshalb in einem Teilbereich gemäß § 13 Baugesetzbuch 2004 geändert werden.

## C) Planinhalt

Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans 2197, die dort als Flächen für die Erweiterung der Universität und nicht universitäre Zwischennutzungen vorbehalten sind, sollen zukünftig sowohl der Unterbringung von universitären Einrichtungen als auch der Ansiedlung von Firmen im Technologiepark dienen. Die textliche Festsetzung Nr. 2 a (Art der baulichen Nutzung) des Bebauungsplans 2197 wird durch die nachstehende textliche Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans 2343 ersetzt:

„Das Sondergebiet Hochschule (SO[H]) dient der Unterbringung von Einrichtungen der Universität und von in der Forschung und Entwicklung tätigen Einrichtungen und Unternehmen sowie von Produktions- und Dienstleistungsunternehmen mit einem Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung. Zulässig sind Einrichtungen der Forschung und Lehre, Büro- und Verwaltungsgebäude, Labor- und Werkstattgebäude, Prüfstand- und Versuchsanlagen sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, soweit sie der Zweckbestimmung des Baugebietes entsprechen und benachbarte schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzung und Flächen sonstiger Bodennutzung nicht stören. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie der Versorgung des Sondergebietes dienen und im Umfang der Sondergebietsnutzung untergeordnet sind,
- Wohnungen bis zur Hälfte der realisierten Geschossfläche, wenn gewährleistet ist, dass durch bauliche Ausbildung (z. B. Gebäudestellung oder Grundrissausbildung) in Aufenthaltsräumen Mittelungspegel von 35 dB(A) (tagsüber) und 30 dB(A) (nachts bei Belüftung) nicht überschritten werden.“

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2197; auf die Begründung zu diesem Plan wird verwiesen.

## D) Auswirkungen des Bebauungsplans

Umweltbelange

Die Umweltbelange sind in der Begründung zum Bebauungsplan 2197 behandelt.

Die Voraussetzungen für eine Planung gemäß § 13 BauGB 2004 sind erfüllt:

- a) Die Grundzüge der Planung werden durch den Bebauungsplan 2343 nicht berührt,

- b) es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

#### **E) Finanzielle Auswirkungen**

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2343 ergeben sich keine Kosten für die Stadtgemeinde Bremen.

Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken fließen dem Senator für Bildung und Wissenschaft zu.

# BEBAUUNGSPLAN 2343

Änderung des Bebauungsplans 2197 gemäß §13 Baugesetzbuch (BauGB)

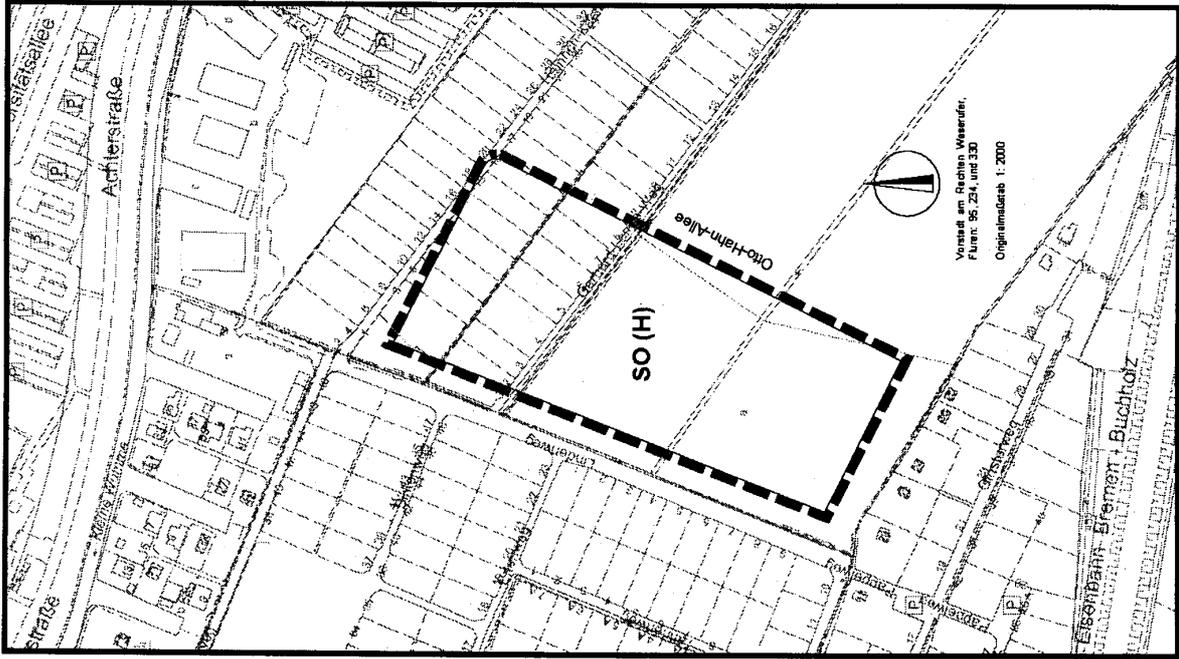
für ein Teilgebiet in Bremen - Horn-Lehe zwischen Achterstraße, Eisenbahnstrecke Bremen - Hamburg, Otto-Hahn-Allee und Lindenweg

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO (H) Sondergebiet (Hochschule)



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Planarsetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.





