

Mitteilung des Senats vom 6. Dezember 2005

Bebauungsplan 2260 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe südlich Hochschulring, östlich Badgasteiner Straße

(Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2260 (Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 18. November 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 2260 (Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2260 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe südlich Hochschulring, östlich Badgasteiner Straße

(Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2260 (Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 2260 (Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 2. Mai 2002 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2260 ist am 21. Mai 2002 vom Ortsamt Horn-Lehe eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die zuständigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Horn-Lehe bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 28. Oktober 2004 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 23. November 2004 bis 23. Dezember 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Horn-Lehe Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

5.1 Private Anregungen

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

5.2 Anregungen von der Handelskammer Bremen mit Schreiben vom 29. November 2004

„Unsere mit Schreiben vom 16. September 2003 mitgeteilten Bedenken halten wir aufrecht.

Zu Ihrer Information fügen wir das genannte Schreiben als Anlage bei.“

Wiederholung der Stellungnahme der Handelskammer vom 16. September 2003 (bereits in der Sitzung der Deputation für Bau und Verkehr am 28. Oktober 2004 behandelt):

„Mit Schreiben vom 12. September 2003 haben wir Ihnen mitgeteilt, keine Bedenken gegen die vorgenannten Bebauungsplanentwürfe zu haben. In der Zwischenzeit allerdings wurden uns seitens der im Technologiepark ansässigen Unternehmen Stellungnahmen übermittelt, die wir Ihnen inhaltlich nachfolgend zur Kenntnis geben. Gleichzeitig bitten wir Sie, diese Informationen nach Möglichkeit im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Aus Sicht der Wirtschaft ist zu kritisieren, dass die Flächen im Planbereich erneut lediglich für technologieorientierte Unternehmensansiedlungen vorgesehen werden (‚Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung‘). Der Technologiepark braucht jedoch aus unserer Sicht dringend weitere urbane Funktionen wie Dienstleistungen (Post, Bank), Handel (Produkte des täglichen Bedarfs) und Gastronomie. Die Flächen im Bebauungsplangebiet 2261 sind hier besonders geeignet, um z. B. auch touristisch attraktive Gastronomie aufzunehmen (Grünes Foyer der Universität, Verbindung zum geplanten Visionarium). Aber auch auf Flächen im B-Plan 2260 sollten entsprechende urbane Funktionen wegen der räumlichen Nähe zu mitarbeiterintensiven Unternehmen und Einrichtungen zugelassen werden. So besteht ein erheblicher Bedarf an einem Dienstleistungszentrum im Technologiepark, dass entsprechende Funktionen bis hin zu behördlichen Verwaltungsleistungen (‚Bürgeramt‘ im Technologiepark) bündelt. In der räumlichen Gestaltung sind durchaus Mischnutzungen vorstellbar (z. B. Gastronomie und Dienstleistungen im EG, Unternehmen in oberen Stockwerken).

Insbesondere für den B-Plan 2260 ist darüber hinaus das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung zu kritisieren, welches lediglich Gebäudehöhen zwischen drei und fünf Geschossen zulässt. Die neuen Flächen am Hochschulring sind Teil eines zentralen Eingangsbereiches des Technologieparks und müssen daher sowohl von der Gestaltung wie auch von der baulichen Höhe besondere Akzente setzen. So ist auf der Fläche an der Kreuzung Hochschulring/Linzer Straße ein 65 Meter hohes Gebäude geplant. Entsprechend sollten auf sämtlichen Flächen des B-Planes 2260 deutlich größere Geschosshöhen zugelassen werden, die eine angemessene, eindrucksvolle architektonische Gestaltung zulassen.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Handelskammer verweist anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 29. November 2004 auf ihre im Rahmen der Trägeranhörung abgegebene Stellungnahme vom 16. September 2003. Die Deputation für

Bau und Verkehr hat sich mit der Stellungnahme der Handelskammer vom 16. September 2003 sowie mit dem Vorschlag für deren Behandlung bereits vor dem Beschluss der öffentlichen Auslegung befasst und in ihrer Sitzung am 28. Oktober 2004 beschlossen, den Planentwurf unverändert öffentlich auszulegen. Neue Argumente haben sich seither nicht ergeben. Insofern wird die von der Deputation für Bau und Verkehr beschlossene Stellungnahme der Verwaltung zu dem Schreiben der Handelskammer vom 16. September 2003 wieder aufgenommen (nachträglich redaktionell geändert):

- Forderung nach mehr Dienstleistungen (Dienstleistungszentrum), Handel und Gastronomie

Die von der Handelskammer geforderten Nutzungen sind als Ausnahme zulässig, sofern sie der Versorgung des Sondergebietes dienen (textliche Festsetzung Nr. 2). Somit sind die vorgeschlagenen Mischnutzungen ebenfalls möglich. Die Einrichtung eines reinen Dienstleistungszentrums widerspricht den Zielen der vorgesehenen Nutzung (Bereitstellung der Flächen für Bauherren, die Gebäude für Unternehmen mit einem Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung errichten) sowie der geltenden Darstellung des Flächennutzungsplanes (SO[H]).

- Forderung nach deutlich höheren Geschosshöhen

Der Hochhausstandort im östlichen Teil des Plangebietes dient dazu, an dieser Stelle einen städtebaulichen Akzent zu setzen und um eine höhere Baudichte zu erzielen. Ob dieses Angebot von Investoren/Bauherren genutzt wird, ist offen. In ihrem Gesamteindruck sollen sich die Flächen aber in die Baustruktur des Technologieparks einfügen. Die dort vorherrschenden Gebäudehöhen liegen zwischen drei und fünf Geschossen. Die festgesetzten Mindest- und Höchstmaße dienen diesem Ziel und entsprechen auch der überwiegenden Nachfrage von Bauherren. Im Einzelfall können Überschreitungen als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist (textliche Festsetzung Nr. 3).

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf unverändert zu belassen.

6. Planänderungen/Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung haben sich folgende Änderungen im Planentwurf ergeben:

- Teile der bisher für die Universität bestimmten Flächen sollen künftig für Betriebe im Technologiepark zur Verfügung stehen. Die textliche Festsetzung Nr. 2 zur Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend verändert. Danach dient das Sondergebiet SO(H) nunmehr 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.
- Die Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche für den südlich verlaufenden Gehweg entlang des Hochschulrings wird aufgegeben, da dieser Gehweg ein Bestandteil der öffentlichen Grünanlage ist.

Die vorgenannten Planänderungen sind im Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005) ausgewiesen.

Durch die vorgenannten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB unter Anwendung des § 13 BauGB (eingeschränkte Beteiligung) von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Die Planänderungen, von der Träger öffentlicher Belange berührt sind, wurden mit diesen abgestimmt.

Private Grundstückseigentümer sind von den Planänderungen nicht berührt, da es sich um städtische Grundstücke handelt.

7. Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen wurde eine Überarbeitung der Begründung insbesondere unter den Abschnitten B) 3. und C) 1., 2., 4. und 5. erforderlich. Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgte eine Aktualisierung der Finanziellen Auswirkungen unter Abschnitt E).

Die beigelegte Begründung (Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005) enthält den neuen Text.

B) Stellungnahme des Beirates

Das Ortsamt Horn-Lehe hat im Rahmen der Trägeranhörung mitgeteilt, dass der Beirat Horn-Lehe in seiner Sitzung am 28. August 2003 dem Bebauungsplanentwurf unter bestimmten Auflagen zugestimmt hat. Die Deputation für Bau und Verkehr hat sich mit dem Beiratsvotum vor Beschluss über die öffentliche Auslegung befasst.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat das Ortsamt Horn-Lehe keine Stellungnahme abgegeben.

Dem Ortsamt Horn-Lehe wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 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 2260 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe südlich Hochschulring, östlich Badgasteiner Straße (Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005) zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Begründung zum Bebauungsplan 2260 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe südlich Hochschulring, östlich Badgasteiner Straße

(Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe, Ortsteil Lehe. Es hat eine Größe von 2,75 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Die Flächen im Planbereich sind Teil des für die Universität entwickelten Gebietes. Die bis 2004 genutzten zwei Sportplätze der Universität wurden im Zuge einer ohnehin erforderlichen Sanierung und Anpassung an veränderte Anforderungen verlagert. Entlang dem Hochschulring verläuft das Uni-Nordfleet mit Uferbereichen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Planbereich Sonderbaufläche (Hochschule) dar. Es besteht kein Bebauungsplan.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

3.1 Nutzungen

Das Flächenangebot für Firmen im Technologiepark soll erweitert werden. Neben weiteren universitären Gebäuden sollen Unternehmen mit einem Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung (Technologiepark) als Bauherren gewonnen werden.

Es sind Voraussetzungen zu schaffen, dass eine möglichst hohe Baudichte erreicht wird. Die Bebauung soll sich in den Zusammenhang von Universität und Technologiepark einfügen und dem Ziel der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung des Universitätsareals dienen.

Im Plangebiet können nach Verlagerung der Sportplätze ca. 1,7 ha erschlossen werden. Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind herzustellen.

3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die Badgasteiner Straße und den Hochschulring. Die Anbindung an den Hochschulring ist in Höhe Linzer Straße geplant.

Um auch bei einer Grundstücksaufteilung die Erschließung zu sichern, ist eine neue südliche Erschließungsstraße mit Anbindung an die Badgasteiner Straße geplant. Gleichzeitig dient diese Straße als Rettungszufahrt für die Sportflächen.

Die Fläche zum Hochschulring, zwischen Fleet und Baulinie, bietet die Möglichkeit für eine Vorfahrt und Kundenparkplätze. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte regeln auch im Falle einer Grundstücksteilung die Nutzbarkeit dieser Funktion.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die Buslinie 21, Haltestelle Linzer Straße, und die Straßenbahnlinie 6, Haltestellen Klagenfurter Straße und Universität-Zentralbereich. Die Straßenbahnlinie 6 verbindet die Universität mit der Innenstadt und dem Flughafen.

3.3 Entwässerung

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. In der Badgasteiner Straße ist ein Schmutz- und Niederschlagswasserkanal vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser kann, sofern es sich um Dachflächenwasser handelt, direkt dem nördlich angrenzenden Vorfluter Uni-Nordfleet zugeleitet werden.

In der geplanten südlichen Erschließungsstraße ist ein Schmutz- und Niederschlagswasserkanal zu verlegen und an die Kanalanlagen in der Badgasteiner Straße anzuschließen.

3.4 Grünflächen, Gewässer

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Uni-Nordfleet mit angrenzender Uferböschung. Das Fleet und seine Uferzonen bleiben als öffentliche Grünanlage und wichtiges Gestaltungselement des gesamten Universitäts-Geländes erhalten.

3.5 Energieversorgung

Das Plangebiet soll an die zentrale Fernwärmeversorgung des Universitätsbereiches angeschlossen werden. Dazu ist das Leitungsnetz zu ergänzen. Die Grundstückskaufverträge enthalten regelmäßig eine entsprechende Anschlussverpflichtung.

3.6 Ausgleichsmaßnahmen

Außerhalb des Geltungsbereiches sind die gemäß Baugesetzbuch notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen im Oberblockland durchgeführt worden. Die Flächen sind gemeinsam mit weiteren Ausgleichsflächen, die bereits anderen Eingriffen im Bereich Technologiepark Universität zugeordnet sind, in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (ehemals 93. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen 1983) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen dienen der Erweiterung der Universität und des Technologieparks und sind als Sondergebiet Hochschule ausgewiesen; zulässig sind sowohl Einrichtungen der Universität als auch gewerbliche Nutzungen. Vo-

raussetzung ist, dass diese sich in den Nutzungsrahmen des Technologieparks (Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung) einfügen.

Ausnahmsweise sind auch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zwecks Versorgung des Sondergebietes zulässig, wenn sie im Umfang der Sondergebietsnutzung untergeordnet sind. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

Die textlichen Festsetzungen beschreiben die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das für den gesamten Planbereich (Sondergebiet Hochschule) festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl – GRZ – 0,8) bietet in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen Möglichkeiten zu einer intensiven baulichen Nutzung, die der Lagegunst der Flächen und dem Grundsatz sparsamer Flächenverwendung entsprechen.

Die Entwicklung dieses Sondergebietes als Teil der Universität stellt besondere Ansprüche an die Qualität des städtebaulichen Umfeldes.

Mit dem Ziel, die Bebauung in den städtebaulichen Zusammenhang des Technologieparks einzubinden und die öffentlichen Räume maßstäblich zu dimensionieren und zu gestalten, wird ein Mindest- und ein Höchstmaß für die Höhen der Gebäude festgesetzt, und zwar eine Höhe baulicher Anlagen von mindestens 14,0 m und höchstens 17,5 m, jeweils über NN. Bei Berücksichtigung einer Straßenhöhe von ca. 2,5 m über NN ermöglicht dies eine Bebauung zwischen drei und fünf Geschossen.

Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist (z. B. Staffelgeschoss). So kann bei Wahrung des städtebaulichen Zieles ein Spielraum auch für abweichende Lösungen im Einzelfall geschaffen werden (textliche Festsetzung Nr. 3).

An ausgewählten Standorten im Universitätsareal wird die Möglichkeit eingerichtet, in Ergänzung zu der Blockrandbebauung hohe Gebäude zu errichten und die flächige Struktur des Technologie-Stadtteils so zu akzentuieren. Hierfür eignen sich Lagen entlang der Hauptachsen der Erschließung. Nahe der Kreuzung Hochschulring/Linzer Straße wird eine Fläche für ein bis zu 70 m hohes Gebäude ausgewiesen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Mit dem Ziel, weitgehend geschlossene Straßenräume zu erreichen, wird die Stellung der Gebäude am Hochschulring und an der Badgasteiner Straße durch Baulinien festgesetzt. Ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen von der Baulinie kann im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist (textliche Festsetzung Nr. 4). So können innerhalb des durch die Baulinie vorgegebenen Rahmens individuelle, aus den unterschiedlichen Bauprogrammen der Firmen und Institute sich ergebende Lösungen realisiert werden.

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Danach kann eine Grenzbebauung gestattet werden, ohne dass von dem Nachbargrundstück her angebaut werden muss. Die Abstandsflächen dürfen auf dem Nachbargrundstück liegen und sind öffentlich-rechtlich zu sichern. Mit dieser Maßgabe wird ein Beitrag zu einer flächensparenden Bebauung geleistet; bei der Disposition der Gebäude und Grundstücke können Abstandsflächen z. B. auf Zufahrten und Stellplätzen des Nachbarn angeordnet werden, ohne dass für diesen Nachteile entstehen. Gebäude von mehr als 50 m Länge sind zulässig.

4. Verkehrsflächen

Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche südlich des Baufeldes enthält die geplante Straße einschließlich ausreichender Flächen für Fußwege, Wendepunkt und Pflanzorte für Straßenbäume.

Die Straßenverkehrsfläche im Kreuzungsbereich Hochschulring/Linzer Straße wird bei einem zukünftigen Ausbau des Hochschulrings auf vier Spuren benötigt.

5. Grünanlage

Die öffentliche Grünanlage im Norden des Geltungsbereiches enthält das Uni-Nordfleet mit seinen Uferzonen, den Gehweg entlang des Hochschulrings und Flächen für die Unterhaltung des Fleets.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Pflanzgebote

Zwischen der öffentlichen Grünfläche und der nördlichen Baulinie sind auf dem Grundstück standortheimische, großkronige Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 2,50 m entlang des Fleetes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Versiegelung der Straßenverkehrsflächen ist innerhalb der Verkehrsflächen je angefangene 200 m² neu versiegelter Fläche ein großkroniger Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der nördlichen Baulinie und der öffentlichen Grünfläche ist mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten und Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zu belasten. Diese Fläche bietet die Möglichkeit für eine Vorfahrt und Kundenparkplätze. Kommt es bei der Vermarktung der Flächen zu einer Teilung des Grundstücks, so dienen die gegenseitigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte den Anliegern, diese Vorfläche am Hochschulring gleichermaßen zu nutzen.

7. Nachrichtliche Übernahme

Die Regelungen der Baumschutzverordnung werden nachrichtlich übernommen.

D) Umweltprüfung

1. Ergebnis der Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 2260 ist vor In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Danach wird durch den Bebauungsplan der Bau eines Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche von 13.888 m² ermöglicht. Der Wert unterschreitet den unteren Prüfwert von 20.000 m² für eine allgemeine Vorprüfung gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung ist somit nicht erforderlich. Gleichwohl werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Umweltbereiche betrachtet und wie nachstehend bewertet.

2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Gelände ist Teil des Ende der 60er Jahre für die Universität Bremen erschlossenen Areals. Der Geltungsbereich wurde bisher als Sportfläche genutzt, die Randbereiche weisen innerhalb von schmalen Grünzonen dichten – zum Teil abgängigen – Baumbestand auf. Schutzgebiete und -objekte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, besondere Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (gefährdete Tier- und Pflanzenarten, besondere Bedeutung der biotischen Ertragsfunktion, der Grundwasserschutzfunktion, der klimatischen Ausgleichsfunktion oder der Landschaftserlebnisfunktion) sind nicht betroffen. Das innerhalb der öffent-

lichen Grünfläche verlaufende Uni-Fleet Nord hat eine wichtige Vernetzungsfunktion innerhalb des besiedelten Raumes, wird aber in seinem Verlauf und in seinen Funktionen durch die Planung nicht verändert.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird – angrenzend an das dort verlaufende Fleet – ein Gebot zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsfläche werden ca. 20 großkronige Laubbäume gepflanzt. Die nicht bebauten und versiegelten Teile der Sonderbaufläche sind zu begrünen. Durch diese Maßnahmen können die Gehölzverluste im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen werden.

Zum Ausgleich der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes im Umfang von 1,57 Flächenäquivalenten (ha) erforderlich. Als externe Kompensationsmaßnahme für den zentralen Bereich des Technologieparks Universität wurde im nördlich der BAB 27 angrenzenden Blockland der „Polder Oberblockland“ hergestellt. In diesem Flächenpool werden insgesamt ca. 65 ha Feucht- und Nassgrünland, mesophiles Grünland feuchter Standorte, artenreiche Marschengraben und Kleingewässer entwickelt.

Zum Ersatz der verbleibenden Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen im Polder Oberblockland zuzuordnen:

Entwicklung von extensiv genutztem, feuchtem und mesophilem Grünland auf Intensivgrünland im Umfang von 0,9 ha (Wertsteigerung im Mittel um 1,7 Wertstufen = 1,57 FÄ [ha]).

3. Geowissenschaftliche Informationen

Für die Bearbeitung wurden elf Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GdFB) ausgewertet, die auf dem Gelände liegen. Die Erkundungsdichte ist somit relativ hoch.

Die ursprüngliche Geländehöhe des Planungsgebietes lag bei 0,5 bis 1,0 m NN.

Die genannten Bohrungen wurden größtenteils um 1965 abgeteuft, so dass hier noch die natürliche Situation angetroffen wurde. Zu einem späteren Zeitpunkt wurden anthropogene Veränderungen (Abschiebungen, Auffüllungen) vorgenommen. Vermutlich ist eine etwa 1 m mächtige Sandauffüllung angebracht worden, die somit die heutige Geländeoberfläche darstellt.

Als jüngste geologische Schichten stehen zunächst flächig Schluffe, Tone und Torfe an, die zwischen etwa 1 und 2 m mächtig sind (lokal etwa bis - 2 m NN).

An Stellen, an denen diese Weichschichten noch nicht ausgetauscht wurden, muss der Untergrund als setzungsempfindlich eingestuft werden.

Unter den holozänen Weichschichten folgen die Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 15 m NN (= tiefer als 14 m unter GOF) durch die bindigen Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 0,25 m NN, Höchststände sind bei 1,50 m NN zu erwarten. Somit reichen die Höchststände in das Gründungsniveau hinein. Das Grundwasser fließt nach Südwesten.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen nicht möglich.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0 - 8,0; Gesamteisen: 20 - 40 mg/l; Chloride: 100 - 1.500 mg/l; Sulfate: 250 - 600 mg/l; Magnesium: 10 - 30 mg/l; Calcium: 100 - 250 mg/l).

4. Auswirkungen auf weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich Belange der Denkmalpflege und Archäologie sind nicht betroffen.

E) **Finanzielle Auswirkungen**

Mit der Realisierung der Planung sind aus heutiger Sicht folgende Kosten verbunden:

Kosten für Verlagerung der Sportplätze	3.386.000 €
Erschließung der Bauflächen	846.000 €
Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	34.500 €

Die Finanzierung der Maßnahme „Verlagerung der Sportplätze und Erschließung der Bauflächen“ ist Teil der Vorlage für die Wirtschaftsförderungsausschüsse (Vorlage 084/02 – L/S), bewilligt am 5. Dezember 2002.

Die dargestellten Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf den planexternen Ausgleich im Polder Oberblockland und enthalten die Herstellungskosten sowie die Kosten für Pflege und Erhaltung für den Zeitraum von 15 Jahren. Nach Ablauf der 15 Jahre sind die Kosten für Pflege und Erhaltung aus dem Unterhaltungsfonds der Haneg zu finanzieren.

Die Finanzierung der Maßnahme „Polder Oberblockland“ ist Teil der Vorlage für die Wirtschaftsförderungsausschüsse (Vorlage 030/02 – L/S), bewilligt am 14. März 2002.

Sämtliche Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Bremen. Ankaufskosten werden nicht entstehen. Die Nettoverkaufserlöse der Flächen werden dem Bereich FuE-Infrastruktur des ISP/AIP nach Veräußerung der Grundstücke zugeführt, auch unter Berücksichtigung der an die privaten Vorbesitzer zu zahlenden, noch nicht verhandelten Nachbesserungen.

für ein Gebiet in Bremen - Horn-Lehe
südlich Hochschuling, östlich Badgaster Straße

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

 Sondergebiet (Hochschule)

GRZ Grundflächenzahl

OK Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NN als Mindest- und Höchstmaß

 Abweichende Bauweise

 Baulinie

 Baugrenze

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt

 Öffentliche Grünanlage (z. T. Gewässer)

 Bäume zu pflanzen

 Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten und Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zu belastende Flächen.

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 Planansetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



