

***Mitteilung des Senats vom 10. Januar 2006***

***Bebauungsplan 2261 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe nördlich Universitätsallee, zwischen Wiener Straße und westlich Bibliothekstraße***

***(Bearbeitungsstand: 27. September 2005)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2261 (Bearbeitungsstand: 27. September 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 8. Dezember 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 2261 (Bearbeitungsstand: 27. September 2005) zu beschließen.**

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

***Bebauungsplan 2261 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe nördlich Universitätsallee, zwischen Wiener Straße und westlich Bibliothekstraße***

***(Bearbeitungsstand: 27. September 2005)***

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2261 (Bearbeitungsstand: 27. September 2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 2261 (Bearbeitungsstand: 27. September 2005) vor. Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2261“ ist beigefügt.

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

1. Planaufstellungsbeschluss

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

Dieser Beschluss ist am 8. Mai 2002 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2261 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 8. Juli 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 29. Juli bis 9. September 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. 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 Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) hat mit Schreiben 1. August 2005 Folgendes mitgeteilt:

„Von der genannten Bauleitplanung ist, wie in der Begründung unter Punkt B) 1. genannt, ein seit Jahrzehnten gewachsener Wald betroffen. Dieser ist unserer Ansicht nach dem Waldgesetz zu behandeln und Beeinträchtigungen entsprechend auszugleichen, d. h. als Kompensation Aufforstungen vorzunehmen. Dies scheint uns auf den überwiegend Feuchtwiesenflächen im Oberblockland kaum möglich. Unseres Erachtens müsste hier das Kompensationskonzept überarbeitet werden.

Unter D) 3.4.2 (Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches) lehnen wir die Pflanzung von Trompetenbäumen an der Wegeverbindung ab. Statt dessen schlagen wir die Pflanzung standortheimischer Arten vor, denn die Baumreihe an sich befürworten wir.“

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

##### Zu Waldgesetz

Die Technologieparkentwicklung erfolgte in mehreren Stufen seit 1988. Im Zuge der Ost-Erweiterung (Bebauungsplan 2007) wurde 1994 ein Gesamt-Kompensationskonzept entwickelt. Es beinhaltet als externe Ersatzmaßnahmen für den gesamten Zentralbereich des Technologieparks – einschließlich Bebauungsplan 2261 – folgende Vorhaben, die zwischen 1997 und 2004 sukzessive umgesetzt wurden:

##### 1. Gehölzanzpflanzung an der Autobahn 27 (ca. 3,5 ha)

1997 wurde zur Kompensation der Gehölzverluste entlang der A 27 eine Waldfläche angelegt.

##### 2. Flachwasserzone und Sandfläche am Kuhgrabensee (ca. 5,2 ha)

Zur Kompensation der Verluste von Gewässer- und Sandbiotopen wurden am westlichen Ufer des Kuhgrabensees 1998/1999 Flachwasserzonen angelegt.

##### 3. Polder Oberblockland (ca. 65 ha davon 40 ha für den Zentralbereich)

Die Verluste an Grünlandbrachen wurden im Oberblockland durch die Entwicklung von Feuchtgrünland kompensiert.

Diese Maßnahmen sind Bestandteil eines Ausgleichspools und sind als Vorratsausgleichsmaßnahmen von der Stadtgemeinde hergestellt worden. Eine Überarbeitung des Kompensationskonzeptes ist demnach nicht erforderlich.

##### Zu Trompetenbäumen

Die Wegeverbindung ist Teilstück der Westpromenade und des neuen Campus-Parks der Universität. Das Entwurfskonzept sieht vor, dass ein klarer Rahmen den gesamten Park umschließt. Der Rahmen besteht aus

üppig blühenden Parkbäumen. Von den Entwurfsverfassern (Büro Lo-hausCarl, Hannover) wurden Trompetenbäume (*Catalpa bignonioides*) gewählt. Die Trompetenbäume sollen sich als Promenadenbäume durch ihr hellgrünes Laub von den übrigen Straßenbäumen abheben. Für die Straßenbäume im Technologiepark Universität werden in Zusammenarbeit mit Stadtgrün ausschließlich standortheimische Arten ausgewählt. Die Verwendung der Trompetenbäume für die Promenade stellt einen gestalterisch gewollten Kontrast zu den vorhandenen Bäumen dar.

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

6. Planänderungen/Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

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

- Die textliche Festsetzung Nr. 8 wurde ergänzt um den Flächenumfang des Ausgleichs von 3,5 ha.
- Unter Hinweis wird auf die Bestimmungen des § 42 BNatSchG verwiesen.

Die vorgenannten Planänderungen sind im Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 27. September 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

Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen werden unter Abschnitt C) 1. Art der baulichen Nutzungen die zulässigen Nutzungen konkretisiert. Unter Abschnitt C) 7. wird auf die Bestimmungen des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz verwiesen. Unter Abschnitt D) 1. Ergebnis der Umweltprüfung werden im Zusammenhang mit der Waldumwandlung Ausführungen zur standortbezogenen Vorprüfung nach BremUVPG aufgenommen. Unter Abschnitt C) Punkt 6. werden Ausführungen zu Auswirkungen durch Schallmissionen gemacht. Des Weiteren erfolgte eine Aktualisierung der Finanziellen Auswirkungen unter Abschnitt E).

Die beigelegte Begründung (Bearbeitungsstand: 27. September 2005) enthält den neuen Text.

**B) Stellungnahme des Beirates**

Anlässlich der erneuten Beteiligung im Rahmen 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 2261 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe nördlich Universitätsallee, zwischen Wiener Straße und westlich Bibliothekstraße (Bearbeitungsstand: 27. September 2005) zu beschließen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

# Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2261

Stand: 3. Juni 2005

<b>I. Allgemeine Flächenbilanz</b>	<b>ha</b>	
1. Gesamtfläche des Plangebietes	<b>2,58</b>	
1.1 davon bereits erschlossene Fläche	<b>2,58</b>	
	<b>ha</b>	<b>%</b>
1.2. neu zu erschließende Fläche, davon		<b>100</b>
a) Baugebietsflächen (Netto)		
b) Verkehrsflächen öffentlich		
privat		
c) Grünflächen öffentlich		
privat		
d) Ausgleichsflächen intern		
extern		
e) sonstige Flächen		
(z.B. Versorgungsflächen,		
Gemeinbedarfsflächen)		

<b>II. Baugebiete</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
Baugebietsflächen (Netto), davon	<b>1,94</b>	
a) Wohnbauflächen (WR/WA)		
b) Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)		
c) Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)		
d) Sonderbauflächen	<b>1,94</b>	<b>100</b>

<b>III. Wohnungsbaupotentiale</b>	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>
1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in		<b>100</b>
a) Einzelhäusern		
b) Doppelhäusern		
c) Reihenhäusern		
d) Geschosswohnungsbauten (85m <sup>2</sup> /WE)		
2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)		
3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt		
4. Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)		

*Begründung zum Bebauungsplan 2261 für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe nördlich Universitätsallee, zwischen Wiener Straße und westlich Bibliothekstraße*  
(Bearbeitungsstand: 27. September 2005)

**A) Plangebiet**

Die Fläche des Plangebiets liegt im Stadtteil Horn-Lehe, Ortsteil Lehe. Es hat eine Größe von 2,58 ha.

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

1. Entwicklung und Zustand

Die Flächen im Planbereich sind Teil des für die Universität entwickelten Gebietes. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft der Tönjes-Vagt-Weg. Er dient als Fußwegeverbindung zwischen Universitätsallee und Boulevard/Zentralbereich. Das Gebiet wird durchquert vom Uni-Südfleet. Auf Teilflächen im südlichen Bereich ist in den Jahrzehnten seit dem Bau der Universität ein Wald entstanden.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt im Plangebiet 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 auch Unternehmen mit einem Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung als Bauherren gewonnen werden.

Auf Teilflächen entlang Tönjes-Vagt-Weg ist eine Bebauung vorgesehen, die den bisher ausschließlich durch Arbeitsplätze geprägten Bereich um weitere Nutzungen ergänzt. Sie enthält u. a. Wohnungen, Büros und Gastronomie.

3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die Universitätsallee, Wiener Straße und Fahrenheitstraße.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Plangebiet durch die Buslinien 22 und 28, Haltestelle Wiener Straße, sowie die Buslinien 21 und 32 und die Straßenbahnlinie 6, Haltestelle Universität NW 1, erschlossen. Die Straßenbahn verbindet die Universität mit der Innenstadt und dem Flughafen. Die Buslinien gewährleisten eine Vernetzung mit den angrenzenden Stadtteilen.

3.3 Entwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die entsprechenden Kanäle sind in der Universitätsallee, Wiener Straße und Fahrenheitstraße vorhanden. Es ist vorgesehen das Schmutzwasser in einen öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser soll direkt den angrenzenden Gewässern (Uni-Südfleet und Mensa-See) zugeleitet werden.

3.4 Grünflächen, Gewässer

Das Uni-Südfleet mit seinen Uferbereichen bleibt erhalten. Der Nebenarm des Uni-Südfleetes, der bis zur Universitätsallee reicht, soll verfüllt werden. Auf der südlichen Seite des Uni-Südfleetes ist ein 5 m breiter Unterhaltungsweg vorhanden, der von beiden Seiten aus anfahrbar sein muss. Dieser Unterhaltungsweg darf nicht aufgehört werden und ist von Anpflanzungen freizuhalten. Bodenaufhöhungen für die angrenzende Bebauung sind auf dem Baugrundstück abzufangen.

Die öffentliche Grünfläche entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird den hierher zu verlagernden Tönjes-Vagt-Weg enthalten. Er stellt eine wichtige Wegeverbindung zwischen dem Zentralbereich und den südlich der Universitätsallee liegenden universitären Einrichtungen her.

### 3.5 Energieversorgung

Das Plangebiet soll an die zentrale Fernwärmeversorgung des Universitätsnetzes angeschlossen werden. Dazu ist das Leitungsnetz zu ergänzen.

### 3.6 Ausgleichsmaßnahmen

Durch Festsetzungen zur Begrünung und Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie auf den nicht überbaubaren Teilen der Bauflächen können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2261 in geringem Umfang Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gemäß Baugesetzbuch erforderlich. Auf städtischen Flächen im Oberblockland sind entsprechende Maßnahmen bereits durchgeführt. Sie werden den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet. 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 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 (SO[H]) ausgewiesen. Zulässig sind sowohl Einrichtungen der Universität als auch gewerbliche Nutzungen. Voraussetzung ist, dass diese sich in den Nutzungsrahmen des Technologieparks (Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung) einfügen. Zulässig sind Einrichtungen der Forschung und Lehre, Büro- und Verwaltungsgebäude, Labor- und Werkstattgebäude, Prüfstand- und Versuchsanlagen, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Ausstellungsgebäude. Ausnahmsweise sind auch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zwecks Versorgung des Sondergebiets zulässig, wenn sie im Umfang der Sondergebietsnutzung untergeordnet sind. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Auf Teilflächen (SO[H]\*) sind zusätzlich Wohnungen zulässig. Die textlichen Festsetzungen beschreiben die hier zulässigen Anlagen und Nutzungen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das für den gesamten Planbereich (Sondergebiet Hochschule) festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl – GRZ – 0,5 bzw. 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 entspricht.

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, wird ein Höchstmaß für die Gebäudehöhe festgesetzt, und zwar eine Höhe baulicher Anlagen von höchstens 17,5 m über NN. Bei Berücksichtigung einer Straßenhöhe von ca. 2,5 m über NN ermöglicht dies eine Bebauung bis zu fünf Geschossen. Dies entspricht der im Universitätsgelände vorherrschenden und auch künftig zu erwartenden Gebäude-Typologie.

Über- oder Unterschreitungen des festgesetzten Höchstmaßes 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. 4).

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Mit dem Ziel, den Tönjes-Vagt-Weg und angrenzende Freiflächen mit einer klaren Gebäudekante zu begrenzen, wird die Stellung der Gebäude an der Grenze zum Weg durch eine Baulinie 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. 5). So können innerhalb des durch die Baulinie vorgegebenen Rahmens individuelle 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. In der östlichen Verlängerung der Fahrenheitstraße ist über ein Teilstück von 10 m Breite eine Bebauung erst ab dem 1. Obergeschoss möglich, um eine Verbindung mit den angrenzenden Fuß- und Radwegen zu erhalten.

### 4. Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche enthält das Unisüdfleet mit angrenzenden Uferbereichen sowie die Fläche für den zu verlagernden Tönjes-Vagt-Weg.

### 5. Straßenverkehrsflächen

Im Bereich des Knotenpunktes Universitätsallee/Wiener Straße ist eine an den Gehweg (außerhalb des Geltungsbereiches) angrenzende Fläche als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Hier befinden sich Leitungen zur Energieversorgung sowie ein Ampelverteiler.

### 6. Sonstige Festsetzungen

In der Verlängerung der Fahrenheitstraße soll eine Verbindung zum Zentralbereich der Universität für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleiben. Hier soll eine Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht festgesetzt werden, welche die Verbindung zum Tönjes-Vagt-Weg und somit den Anschluss an das Wegenetz sicherstellt.

Im Bereich der westlichen Verlängerung der Fahrenheitstraße (vorhandene Fußwegeverbindung) befindet sich ein öffentlicher Niederschlagswasserkanal. Die Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers sichert die Zugänglichkeit für diesen Bereich.

### 7. Hinweise

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Die Bestimmungen des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Von den Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes kann durch die untere Naturschutzbehörde auf Antrag Befreiung gewährt werden.

## D) Auswirkungen auf die Umwelt

### 1. Ergebnis der Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 2261 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.

Durch den Bebauungsplan wird der Bau eines Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche von 14.100 m<sup>2</sup> ermöglicht. Der Wert unterschreitet den unteren Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup> für eine allgemeine Vorprüfung gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit eines Gewässerausbaus gemäß Nr. 22 der Anlage 1 zum Bremischen Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BremUVPG). Es ist aufgrund überschlägiger Prüfung einzuschätzen, ob der Gewässerausbau erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die Beseitigung des kleinen Seitengrabens des Uni-Südfleetes kann voraussichtlich auf den vorgesehenen Flächen im Oberblockland ausgeglichen werden, so dass mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen ist. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den Gewässerausbau ist daher nicht erforderlich.

Für die Verwirklichung der Planung ist eine Rodung der Fläche (Waldumwandlung) erforderlich. Hierfür ist gemäß § 3 Abs. 6 Satz 2 BremUVPG in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 7 b) die Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls festgelegt. Aufgrund überschlägiger Prüfung ist einzuschätzen, ob das Vorhaben aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in der Anlage 2 Nr. 2 UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei dem betroffenen Waldstück sind solche besonderen örtlichen Gegebenheiten nicht erkennbar. Insbesondere sind die in der Anlage 2 Nr. 2 UVPG aufgeführten Schutzkriterien weder direkt noch indirekt betroffen. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist daher nicht zu rechnen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die Waldumwandlung ist nicht erforderlich.

Gleichwohl werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Umweltbereiche betrachtet und wie folgt bewertet.

## 2. Unterlagen

Landschaftsökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 2261

(M. Nockemann, November 2004).

## 3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

### 3.1 Planungsgrundlagen und Ziele

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind gemäß § 1 a BauGB die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen. Im Umweltbericht wird u. a. die Eingriffsregelung nach BauGB abgearbeitet. Dazu wird auf der Basis einer Eingriffsfolgenabschätzung das Kompensationserfordernis ermittelt.

Der Bebauungsplan bereitet in den überwiegenden Teilen des Plangebietes eine vollständige Neuordnung der Bodennutzung vor. Hieraus resultieren für die derzeit noch un bebauten Teilflächen neue erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Der Wirkraum dieser Eingriffe in Natur und Landschaft beschränkt sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

Das Gebiet des Technologieparks wird im Landschaftsprogramm Bremen (LAPRO 1991) zum besiedelten Bereich gezählt und als zum Teil wertvoller Lebensraum (Wertstufe 3) bewertet; d. h. als Raum, in dem ein wertvolles Arteninventar nur noch in Teilflächen oder in Einzelelementen vorhanden ist.

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Geschützter Baumbestand im Sinne der Baumschutzverordnung in der Fassung vom 30. September 2004 (Brem.GBl. S. 476) ist nicht betroffen.



Nördlich des Plangebietes erstreckt sich jenseits der Autobahn das Blockland. Hier wurden die Kompensationsmaßnahmen für den Technologiepark Universität umgesetzt. Die Herstellung der Maßnahmen im Polder Oberblockland ist abgeschlossen.

### 3.2 Bestandsdarstellung und -bewertung von Natur und Landschaft im Wirkraum

Das Plangebiet wird durch Vorwaldbestände, den Tönjes-Vagt-Weg, Grünflächen und das Uni-Südfleet geprägt. Angrenzend befinden sich Bauflächen der Universität, gewerbliche Bauflächen und der Campus der Universität. Ein Flächenteil hat sich seit dem Bau der Hochschule zu einem Pionierwald mit Ausprägung eines Zitterpappel-Birken-Pionierwaldes entwickelt. In Teilbereichen mit feuchten Senken findet sich ein Schilf-Landröhricht bzw. sind Wasserschwadentröhrichte vorhanden. Östlich des Tönjes-Vagt-Weges ist ein Weiden-Pionierwald zu finden.

Das Uni-Südfleet grenzt die durch Waldbestände geprägten Flächen von den nördlich gelegenen Grünflächen ab. Das Fleet verläuft mit einem vergleichsweise kurzen Teilstück innerhalb des Plangebiets. Der Unterhaltungstreifen des Fleets verläuft auf der südlichen Gewässerseite.

Grünflächen entlang des Tönjes-Vagt-Weges werden durch halbruderaler Gras- und Staudenfluren unterschiedlicher Ausprägung, Siedlungsgelände und Scherrasenflächen bestimmt. Die Wegeflächen sind versiegelt.

Im mittleren Abschnitt des Fußweges wurde eine Birkenallee angepflanzt. Die Bäume weisen einen mittleren Baumabstand von ca. 8 m auf. Der Kronendurchmesser liegt im Mittel bei 3 bis 4 m.

#### 3.2.1 Schutzgut Boden (Biotische Ertragsfunktion)

Naturräumlich wird das Plangebiet dem Blockland zugeordnet. Die prägende Bodeneinheit ist hier die Moormarsch. Diese stark tonige Marsch auf tiefem Niedermoor weist eine mittlere, z. T. geringe durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit auf (LAPRO 1991). Im Plangebiet wurden die Ursprungsböden anthropogen verändert. Sie liegen als umgelagerte und durchmischte Böden vor.

Durch die geplante Änderung der Flächennutzungen sind Böden mit mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit betroffen.

#### 3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser (Grundwasserschutzfunktion)

Die Planung sieht die Aufhebung eines kleinen Seitenarms des Uni-Südfleets vor. Das nördlich der Baufläche verlaufende Uni-Südfleet mit angrenzender Uferböschung bleibt unverändert erhalten. Bei vorliegendem Verlauf im Bereich von Siedlungsflächen besitzt das Gewässer mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

##### Grundwasserschutzfunktion

Die Flächen liegen im Bereich von Siedlungsflächen ohne besondere Funktion für die Trinkwassergewinnung.

#### 3.2.3 Klima/Luft (Bioklimatische Ausgleichsfunktion)

Die Bestandsflächen des Bebauungsplans 2261 besitzen kleinklimatische Ausgleichsfunktion für die umgebenden Siedlungsflächen.

Die Flächen besitzen insbesondere wegen des größeren Anteils von Wald- und Gehölzflächen mittlere Bedeutung für bioklimatische Ausgleichsfunktionen.

#### 3.2.4 Landschaftsbild (Landschaftserlebnisfunktion)

Die Flächen des Bebauungsplans 2261 weisen aufgrund der Entstehungsgeschichte und des Bewuchses Bezüge zu den westlich des Universitätsareals angrenzenden Flächen (Uni-Wildnis) auf. Der Tönjes-

Vagt-Weg stellt eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung von der Universitätsallee zum zentralen Bereich der Universität dar. Aufgrund der geringen Größe der Flächen und der randlichen Einflüsse durch die umgebenden Straßen und Siedlungsnutzungen besitzen die Flächen des Plangebiets mittlere Bedeutung für die Landschaftserlebniszfunktion.

### 3.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften (Biotop-/Ökotoptfunktion)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird weitgehend durch einen Zitterpappel-Birken-Pionierwald, durch öffentliche Grünflächen und durch Siedlungsbiotope geprägt. Die faunistische Bedeutung des Gebiets wird jedoch durch die umgebenden Straßen und Siedlungsflächen beschränkt. Im Gebiet sind daher vorwiegend typische Arten des Siedlungsbereichs zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Pionierwaldbestände ist daneben mit Vorkommen von Gehölzbrütern zu rechnen. Die vorgefundenen Lebensräume sind aufgrund ihrer geringen Ausdehnung (Röhrichtflächen) und der eingeschränkten Ausprägung (Gewässer) von geringer Bedeutung für Röhrichtbrüter und Wasservögel. Die faunistische Bedeutung der Flächen ist daher geringer als bei gleichartigen Flächen auf größeren Arealen oder im Umfeld von naturnahen und natürlichen Lebensräumen.

Die Gewässer südlich des Uni-Süd-Fleets könnten als Laichgewässer von Teichmolch und Erdkröte einige Bedeutung besitzen. Vorkommen weiterer Arten sind aufgrund der überwiegend starken Verschattung der Gewässer dagegen nicht zu erwarten. Die Flächen des Plangebiets besitzen mittlere Lebensraumpotentiale für Amphibien und die Avifauna.

### 3.3 Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen im Wirkraum

Durch die geplante Bebauung werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fast vollständig von Gebäuden (1,53 ha) in Anspruch genommen. Für öffentliche Grünflächen sind 0,63 ha vorgesehen. Aus Gründen der optimalen Ausnutzung der Bebauungsflächen wird der Seitenarm des Uni-Fleet Süd verfüllt. Dabei geht ein Grabenabschnitt mittlerer Wertigkeit verloren.

Durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes gehen insgesamt Biotope auf einer Fläche von 1,95 ha dauerhaft verloren. Insgesamt ergibt sich in dem 2,58 ha großen Geltungsbereich ein Verlust von 7,54 Flächenäquivalenten [ha].

Erhebliche Beeinträchtigungen anderer als der genannten Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften) sind nicht zu erwarten, da die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild in diesem Gebiet keine besondere Bedeutung haben.

Da sich auf den Bau- und Verkehrsflächen Wertminderungen um mindestens eine Wertstufe ergeben, sind die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen auf diesen Flächen als erheblich zu beurteilen. Die Beeinträchtigungen sind darüber hinaus auch nachhaltig.

Funktion	Fläche in ha	Wertstufe	Wertstufenverlust	erheblich/nachhaltig	Wert x Fläche (Flächenäquivalent)
Gehölzbiotope	1,38	2 - 4	2 - 4	ja	5,07
Brachen, Ruderalfluren und Rasen	0,9	1 - 3	1 - 3	ja	2,15
Röhrichte und Gewässerbiotope	0,11	3 - 4	3 - 4	ja	0,36
Gewässerbiotope (Erhalt)	0,07	3	0	nein	-
Wegeflächen (TFV)	0,12	V	0	nein	-
Summe	2,58	7,54			

### 3.4 Ziele und Erfordernisse für die Vermeidung und Kompensation

Die ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind zu vermeiden oder

auszugleichen. Hierzu bestehen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches folgende Erfordernisse:

#### 3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Zum Schutz brütender Vögel erfolgt die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. nur von Ende August bis Februar.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Amphibien darf der Baubeginn in den wichtigen Winterquartieren (Gehölzbereiche) erst nach Beendigung der Laichwanderungen erfolgen. Die Amphibien sind in diesen Bereichen vor Baubeginn abzufangen und umzusetzen. Zur Vermeidung von Rückwanderungen nach dem Abbläuen ist während der Bauphase um das Baugelände ein Fangzaun aufzustellen.

#### 3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches:

Trotz der Vermeidungsmaßnahmen lassen sich die erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere der Vegetation nicht vollständig vermeiden oder auf ein unerhebliches Maß minimieren. Es sind daher Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, die geeignet sind, den Verlust von 7,54 Flächenäquivalenten [ha] auszugleichen.

Im Bereich der Sonderbauflächen und auf den geplanten Grünflächen des Tönjes-Vagt-Weges können Teile der Eingriffe ausgeglichen werden. Von den Eingriffen im Umfang von 7,54 Flächenäquivalenten (FÄ) können 1,54 FÄ im Bereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie sind – sofern sie nicht als Zufahrt, Zugang oder Stellplatz dienen – gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 zu begrünen. Hier können auf einem Teil der Flächen (geschätzt ca. 0,42 ha) Siedlungsbiotope wie Scherrasen und Gehölzpflanzungen entwickelt werden.

Die öffentliche Grünfläche enthält eine Wegeverbindung mit doppelter Baumreihe. Die Baumstandorte befinden sich im wassergebundenen Belag. Im Bereich des Bebauungsplans 2261 werden 52 Trompetenbäume (*Catalpa bignonioides*) zur Ausgestaltung des Weges gepflanzt.

#### 3.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Trotz der oben genannten Maßnahmen lassen sich die erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere der Vegetation nicht vollständig vermeiden oder auf ein unerhebliches Maß minimieren. Nach Ausschöpfung aller Kompensationsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Kompensationsdefizit von 6,0 Flächenäquivalenten [ha]. Zur Kompensation dieses Defizits sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes erforderlich.

Im Bereich des Bebauungsplans werden voraussichtlich 78 lfm eines Grabens beseitigt. Die Kompensation dieser Eingriffe ist im Plangebiet nicht möglich. Bei der Planung externer Kompensationsflächen sind daher im angemessenen Umfang Gewässer und gewässer-nahe Bereiche aufzuwerten.

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 sind insgesamt ca. 65 ha Feucht- und Nassgrünland, mesophiles Grünland feuchter Standorte, artenreiche Marschengraben und Kleingewässer entwickelt worden.

Zum Ersatz der verbleibenden Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen im Polder Oberblockland zugeordnet:

- Entwicklung und dauerhafte Unterhaltung von extensiv genutztem, feuchtem und mesophilem Grünland auf Intensivgrünland im Umfang von 3,53 ha (Wertsteigerung im Mittel um 1,7 Wertstufen = 6,0 FÄ [ha]).
- Entwicklung und dauerhafte Unterhaltung von 240 lfm Gräben.

Die Bilanzierung ist detailliert im Landschaftsökologischen Fachbeitrag dargestellt.

4. Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Im Planbereich ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten jeder Art, insbesondere auch bei Altlasten- oder Baugrundsondierungen, Kampfmittelsuche und -räumung, ist eine vorherige Absprache mit und Beobachtung durch den Landesarchäologen erforderlich. Zur Sicherung, dass dies beachtet wird, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Geowissenschaftliche Informationen

Die ursprüngliche Geländehöhe des Plangebietes lag bei 0,5 bis 1,0 m NN. In der Vergangenheit wurden großflächig anstehende Weichschichten gegen Sandauffüllungen ausgetauscht. An Stellen, an denen diese Weichschichten noch nicht bzw. nicht komplett ausgetauscht wurden, muss der Untergrund als setzungsempfindlich eingestuft werden.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen ergaben Grundwasserstände um 0,25 m NN; Höchststände sind bei 1,25 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 wegen möglicher hoher Grundwasserstände nur eingeschränkt möglich. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „betonangreifend“ einzustufen.

6. Auswirkungen durch Schallimmissionen

In den mit SO(H)\* gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplans sind neben den im sonstigen Sondergebiet vorgesehenen Nutzungen auch Wohnungen zulässig. Auf westlich angrenzenden Grundstücken befindet sich das Bremer Innovations- und Technologiezentrum (BITZ), mit Büros und Werkstätten und das Fahrenheithaus mit Parkgeschossen, Büro- und Labornutzungen. Von diesen Nutzungen gehen heute keine für das Wohnen relevanten Störungen aus. Im Übrigen bestimmt der für die genannten Grundstücke geltende Bebauungsplan 1964, dass nur Nutzungen zulässig sind, die gemäß textlicher Festsetzung im Bebauungsplan 1964 benachbarte schützenswerte Gebiete anderer Nutzung und Flächen sonstiger Bodennutzung nicht stören. Damit sind die nach TA Lärm für das Allgemeine Wohngebiet vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte einzuhalten. Sie liegen bei 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts für Ereignisse außerhalb von Gebäuden (TA Lärm 6.1 d).

7. Auswirkungen auf weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

## **E) Finanzielle Auswirkungen**

Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Bremen. Ankaufskosten werden nicht entstehen. Die Verkaufserlöse fließen dem Senator für Bildung und Wissenschaft nach Veräußerung der Grundstücke zu, auch unter Berücksichtigung der an die privaten Vorbesitzer zu zahlenden, noch nicht verhandelten Nachbesserungen.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.







