

***Mitteilung des Senats vom 10. April 2007***

***Bebauungsplan 1293 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack im Bereich***

- *Schönebecker Straße*
- *Eisenbahnstrecke Bremen–Bremen-Vegesack*
- *Grohner Mühlenweg*
- *Schäferheide (Westgrenze der Grundstücke 3 bis 11)*
- *Steingutstraße*
- *Bruno-Bürgel-Straße*

***Bearbeitungsstand: 22. Juni 2006***

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1293 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 8. März 2007 den 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 1293 zu beschließen.**

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

**Bebauungsplan 1293 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack im Bereich**

- **Schönebecker Straße**
- **Eisenbahnstrecke Bremen–Bremen-Vegesack**
- **Grohner Mühlenweg**
- **Schäferheide (Westgrenze der Grundstücke 3 bis 11)**
- **Steingutstraße**
- **Bruno-Bürgel-Straße**

**Bearbeitungsstand: 22. Juni 2006**

**1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

**1.1 Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 3. Februar 2005 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 21. März 2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 3. Februar 2005 außerdem beschlossen, dass für den Bebauungsplan 1293 das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB angewendet wird.

## 1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom Ortsamt Vegesack am 7. April 2005 in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Dabei wurden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet.

Es wurden jeweils Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden.

## 1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die meisten Träger öffentlicher Belange haben schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes übereinstimmen. Soweit Bedenken vorgetragen wurden, konnten sie im Planentwurf berücksichtigt werden.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Planentwurf nicht berührt werden.

## 1.4 Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr stimmte am 6. Juli 2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes zu und beschloss dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Daraufhin hat der Plan mit Begründung in der Zeit vom 2. Oktober 2006 bis 2. November 2006 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegt.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen von Bürgern eingegangen.

## 2. Umweltbericht

Für diesen Bebauungsplan findet das vereinfachte Verfahren gemäß §13 Anwendung. Von einer förmlichen Umweltprüfung wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## 3. Information des Beirates

Das Ortsamt Vegesack wurde durch die Übersendung einer Deputationsvorlage unterrichtet.

## 4. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1293 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack im Bereich Schönebecker Straße, Eisenbahnstrecke Bremen–Bremen-Vegesack, Grohner Mühlenweg, Schäferheide (Westgrenze der Grundstücke 3 bis 11), Steingutstraße und Bruno-Bürgel-Straße, Bearbeitungsstand: 22. Juni 2006, einschließlich Begründung zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

## *Begründung zum Bebauungsplan 1293 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen*

- *Schönebecker Straße*
- *Eisenbahnstrecke Bremen–Bremen-Vegesack*
- *Grohner Mühlenweg*
- *Schäferheide (Westgrenze der Grundstücke 3 bis 11)*
- *Steingutstraße*
- *Bruno-Bürgel-Straße*

### **A Plangebiet**

#### **A 1 Lage, Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet befindet sich am Schönebecker Bahnhof im Ortsteil Grohn und hat eine Größe von ca. 2,7 ha. Der nördliche Teil des Plangebietes umfasst die 2004 fertiggestellte Erweiterungsfläche des modernisierten Park-and-Ride-Platzes am Haltepunkt der Citybahn Bremen–Bremen-Vegesack. Während im Osten und Südwesten die kleinteilige Grohner Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern angrenzt, sind die anderen Bereiche der Umgebung gewerblich-industriell geprägt. Im Westen befinden sich die Produktionsanlagen der Grohner Wandplattenfabrik und im Süden kleinere Gewerbebetriebe sowie eine Brachfläche der ehemaligen Rolandkaserne, das heutige Nordgelände der International University Bremen (IUB).

Für die Stadtentwicklung von Grohn und Vegesack ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage von besonderer Bedeutung. Am Schönebecker Bahnhof trifft sich das Band der traditionellen Gewerbeflächen entlang der Bahn (Bahnhof Vegesack–Hermann-Fortmann-Straße–Grohner Wandplatten) mit der neuen Nord-Süd-Achse Bahnhof Schönebeck–Science Park–IUB–Oeversberg mit den Zugängen zu den Landschaftsräumen an der Lesum und Weser.

Das ca. 1,4 ha große Gewerbegrundstück innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit ohne Nutzung. Bis vor einigen Jahren befanden sich hier die Verwaltung und die Fahrbereitschaft der Grohner Wandplattenfabrik.

Die Reste der ursprünglich zur Gemeinde Schönebeck (Friedrichsdorf) gehörenden Mühle verweisen auf die Anfänge der Besiedlung der freien Flächen zwischen Grohn und St. Magnus. Die zunächst frei stehende Mühle wurde erst durch die Ansiedlung der Grohner Wandplattenfabrik im Jahre 1907 und die Erweiterung des Grohner Wohngebietes sowie der Errichtung der Flakkaserne Ende der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts von Westen und Süden mit baulichen Nutzungen umgeben. Die im Osten anschließenden Wohnhäuser stammen aus den 50er Jahren. Die Mühlennutzung selbst wurde in späteren Jahren auf die Südseite der Steingutstraße verlagert. Hierdurch konnte das Grundstück in die Entwicklung der Wandplattenfabrik als Verwaltungsstandort einbezogen werden.

Bei den weiteren Flächen des Planungsgebietes handelt es sich hauptsächlich um Straßenverkehrsflächen, wie u. a. der Schönebecker Straße mit der Rampe und dem Brückenbauwerk zur Überführung der Bahngleise und der Bundesautobahn A 270 sowie der Zufahrt zur Wandplattenfabrik und dem Schönebecker Bahnhof mit P+R-Anlage. Von der Schönebecker Straße kann die Bundesautobahn A 270 zurzeit nur in Stadtrichtung angefahren werden. In Kürze wird die Anschlussstelle St. Magnus aber vollständig ausgebaut und die Anbindung der Ortsteile Grohn und Schönebeck an die Autobahn verbessert. Die Schönebecker Straße ist gleichermaßen eine zentrale Wohnsammelstraße wie auch die direkte Grohner Verbindungsstraße zu dem Naherholungsgebiet der Bremer Schweiz mit dem Schönebecker Schloss im Norden des Stadtgebietes.

An der Steingutstraße befindet sich der Grohner Friedhof. Des Weiteren werden über diese Straße die Wohngebiete des Ortsteils St. Magnus zwischen Eisenbahn und Bömers Park erschlossen.

Die Bruno-Bürgel-Straße dient als Haupterschließungsstraße für das ca. 30 ha umfassende Universitätsgelände südlich des Plangebietes.

## A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Neubekanntmachung Mai 2001 stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

Die Fläche, die als Sondergebiet Technologiepark Universität (SO TU) ausgewiesen wird, ist lediglich 1,4 ha groß. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 2. Danach sind dort im Wesentlichen gewerbliche Nutzungen mit Bezug zur Universität zulässig. Wegen dieses gewerblichen Charakters und der geringen Größe der Fläche kann das Sondergebiet TU als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Es ist außerdem beabsichtigt, den Flächennutzungsplan zu ändern. Das entsprechende Verfahren zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel durchgeführt, das Gelände des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Technologiepark Universität darzustellen.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan 361 A (rechtsverbindlich seit 15. Februar 1974). Dieser setzt hier Gewerbegebiet (GRZ 0,8, GFZ 2,2) und zum angrenzenden Wohngebiet in einem Streifen von 50 m eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Zum Wohngebiet ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Schutzpflanzung festgesetzt.

## B Ziele, Zwecke, Erforderlichkeit

Anlass für die städtebauliche Neuordnung des Gebiets ist die 1999 initiierte Entwicklung einer privaten Internationalen Universität (IUB) auf dem Gelände der Kaserne Grohn südlich des Plangebietes. Mit der hochwertigen Umnutzung des Kasernengeländes soll ein Beitrag zur Lösung der wirtschaftsstrukturellen Probleme Bremen-Nords geleistet werden.

Zur Vorbereitung dieses Entwicklungsprojektes wurde im selben Jahr ein Gutachterverfahren mit Vorschlägen von sechs verschiedenen Planungsbüros durchgeführt. Nach der Entscheidung des Auswahlgremiums für die Planungsvorschläge des Büros Böge + Lindner-Böge wurde durch das Büro für das Gesamtgebiet zwischen Bahnhof Schönebeck und der Lesum eine Rahmenplanung aufgestellt.

Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes sollen zwischen dem Bahnhof Schönebeck und dem zentralen Universitätscampus innovative Unternehmen angesiedelt werden. Für dieses Gebiet hat sich die Bezeichnung „Science Park“ durchgesetzt.

Wirtschaftsstrukturpolitisches Ziel ist die funktionale und lokale Verknüpfung von Wissenschaft und Wirtschaft. Erforderlich ist die Bereitstellung von Flächen für die Weiterentwicklung des Wissenschaftsstandortes durch Kombination von Firmen und Forschungseinrichtungen, durch Einbindung der Potentiale der örtlichen Wirtschaft und durch Neuansiedlung von Technologie-Transfer-Einrichtungen u. a.

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen folgenden Zielen:

- Ausweisung eines Sondergebietes für die Ansiedlung von wissenschafts- und technologieorientierten Gewerbebetrieben,
- Bereitstellung öffentlicher Verkehrsflächen zur Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich Schönebecker Straße und Bruno-Bürgel-Straße,
- Berücksichtigung des bereits erweiterten P+R-Platzes,
- Herstellung einer Grünverbindung für Fußgänger in Nord-Süd-Richtung vom Haltepunkt Schönebeck zur Steingutstraße,
- Entwicklung einer städtebaulichen Struktur gemäß der Rahmenplanung zur Verknüpfung von Universität und Science Park.

## C Planinhalt

### C 1 Art und Maß der Nutzung

Die Grundzüge der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und die sich daraus ergebende Flächennutzungen beruhen auf der Rahmenplanung für die Universität und den Science Park von Böge und Böge-Lindner aus dem Jahre

1999. Ein Ziel dieser Planung ist die Herstellung eines übergeordneten stadt-räumlichen Zusammenhanges durch die Entwicklung einer Nord-Süd-Achse mit einer Folge von neuen Wegen, Plätzen und Bauten vom Bahnhofpunkt Schönebeck bis zur Lesum.

Dementsprechend dient die neu ausgewiesene öffentliche Grünfläche im Plangebiet der Herstellung eines öffentlichen Fußweges vom Bahnhof bis zum nördlichen Rand des heutigen Universitätsgeländes. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Science Park auf der Nordfläche des Universitätsgeländes soll die Wegeverbindung mit einer zentralen Grünfläche in Nord-Süd-Ausrichtung bis zum Kerngelände der Universität fortgeführt werden.

#### Sondergebiet Technologiepark Universität

Das Sondergebiet soll insbesondere der Ansiedlung und Neugründung von Betrieben dienen, die mit dem Wissenschaftsbetrieb auf dem benachbarten Universitätsgelände im Zusammenhang stehen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Lage zwischen Universität und Bahnhof sowie Autobahn A 270 sehr gut für die Ansiedlung von Unternehmen aus Forschung und Entwicklung. Untergeordnete produktive Leistungseinheiten sind nur im Zusammenhang mit dem oben genannten Nutzungsprofil zulässig.

Gewerbliche Nutzungen mit den Schwerpunkten Produktion, Weiterverarbeitung, Lagerhaltung etc. werden nicht der Lage des Gebietes und der beabsichtigten Entwicklung gerecht und würden zumindest in direkter Nachbarschaft zu den Einfamilienhäusern zu Beeinträchtigungen des Wohnens führen. Daher sind die genannten Nutzungen ausgeschlossen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ermöglicht einerseits die städtebaulich erwünschte hohe Baudichte und zum anderen die Freihaltung ausreichend großer Grundstücksflächen, um das städtebauliche Konzept eines aufgelockerten Science Parkes entsprechend der Rahmenplanung umzusetzen.

Eine Abstufung in der Höhe erfolgt im östlichen Teil des Plangebietes aufgrund des geringen Abstandes zu den Einfamilienhäusern der Nachbarschaft mit der Festsetzung einer Obergrenze auf 10,5 m. Zur Vermittlung zwischen der kleinteiligen Grohner Wohnbebauung im Westen und dem Baugebiet wird eine Obergrenze von 12,0 m für die Traufhöhe im westlichen Randbereich festgesetzt. Diese Marke soll aus städtebaulichen Gründen durchgehend für die Gebäude von Science Park und IUB entlang der Bruno-Bürgel-Straße gelten und in den jeweiligen Bebauungsplänen durch Höhenbegrenzungen oder alternativ durch zurückgesetzte Baugrenzen die Übergänge zum Grohner Wohngebiet regeln.

Die absolute Obergrenze von 14,5 m ermöglicht eine viergeschossige, bei reiner Büronutzung und entsprechend sparsamen Konstruktionshöhen eine fünfgeschossige Bebauung des Gebietes. Gemäß dem Gutachten zum städtebaulichen Rahmenplan (Böge Lindner 2006) ist für diesen Bereich maximal eine viergeschossige Bebauung vorgesehen. Die relativ differenzierten Festsetzungen zu den Gebäudehöhen sind städtebaulich erforderlich, da die Umgebung des ca. 14,5 m hohen solitären Verwaltungsgebäudes der Steingut AG durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt wird. Die zur Steingutstraße um 3,5 m ansteigende Topographie des Geländes bedingt die flexiblen Bezugsebenen der Höhenfestsetzungen auf das mittlere Straßen- bzw. Geländeniveau.

#### C 2 Bauweise und Baugrenzen

Die abweichende Bauweise ermöglicht eine flexible Nutzung der Baufläche. Es ist beispielsweise sowohl möglich ein Gebäude über die gesamte Länge des Baufensters geschlossen zu bebauen oder bei einer Parzellierung des Baufensters auch Einzelbaukörper beliebiger Länge mit geringen Seitenabständen zu errichten. Städtebauliches Ziel ist die Herstellung von kompakt bebauten Bauflächen innerhalb einer aufgelockerten Grundstruktur.

#### C 3 Grünflächen

Der Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes verbessert die Anbindung des Schönebecker Bahnhofes an die benachbarten Entwicklungsflächen. Im Zusammenhang mit der geplanten „Grünen Achse“ südlich der Steingutstraße werden zukünftig Science Park und Univer-

sität auf direktem Wege erreichbar. Die genannten Ziele sind für Fußgänger bislang nur über Umwege mit zum Teil sehr unattraktiven Wegstrecken zu erreichen.

Des Weiteren dient die öffentliche Grünfläche der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes und der Herstellung einer durchgehenden grünen Abstandszone zwischen Gewerbe (Sondergebiet) und Wohnen.

Da innerhalb dieser Zone und auf der weiteren Grünfläche des Plangebiets an der Schönebecker Straße Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Zuge des Ausbaues der Anschlussstelle St. Magnus durchgeführt werden, sind die Flächen entsprechend gekennzeichnet.

#### C 4 Verkehrsflächen

Zusätzlich zu dem bisherigen Bestand und den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes 361 weist der Bebauungsplan erweiterte Straßenverkehrsflächen im Einmündungsbereich der Schönebecker Straße/Bruno-Bürgel-Straße aus. Die Erweiterung ermöglicht die Umgestaltung der Einmündung mit einer verbesserten Anbindung der Bruno-Bürgel-Straße an die Schönebecker Straße und die untergeordnete Fortführung der Schönebecker Straße durch den Ortsteil Grohn zur Widerstandserhöhung für Durchgangsverkehre.

Die Steingutstraße soll auf der nördlichen Seite einen Parkstreifen in Längsaufstellung erhalten. Auf der Südseite ist ein 0,5 m breiter Böschungstreifen zu dem höhenversetzten Anliegergrundstück erforderlich. Der Böschungstreifen kann für die Anpflanzung von Bäumen genutzt werden. Der Gesamtquerschnitt von 12,0 m ermöglicht außer den genannten Maßnahmen beidseitige Gehwege und einen Fahrbahnquerschnitt von 6,0 m. Die Planung dient der funktionalen Ergänzung des gegenwärtig unzureichenden Ausbauzustandes der Steingutstraße.

Die Flächen des neu gestalteten und erweiterten Parkplatzes am Bahnhof Schönebeck werden als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Park-and-Ride-Platz dient der Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Personennahverkehrs an einem Standort mit Entwicklungspotential für zahlreiche gewerbliche und universitäre Arbeitsplätze.

#### C 5 Örtliche Bauvorschriften

Im Zusammenhang mit der IUB soll für den Science Park ein Gestaltungskonzept entwickelt werden. Städtebauliches Ziel ist die Herstellung eines Gesamtkonzeptes zur Verknüpfung der Außenbereiche. Die örtlichen Bauvorschriften zur Begrünung der Stellplätze und Gestaltung der Zäune dienen dieser Zielsetzung.

#### C 6 Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des kurzen Abschnitts der Bruno-Bürgel-Straße mit drei Straßeneinmündungen nach Verlegung der Schönebecker Straße sind Ein- und Ausfahrten zum oder vom Sondergebiet nicht zulässig, damit der Verkehrsfluss in der Haupttrichtung Bruno-Bürgel-Straße–Schönebecker Straße nicht weiter beeinträchtigt wird.

Aus gestalterischen Gründen sind die nicht überbaubaren Randbereiche als Vorgärten frei von Nebenanlagen und Garagen zu halten. Da bis auf diese Zonen alle weiteren Flächen des Sondergebietes überbaubare Flächen sind, können Nebenanlagen und Garagen im ausreichenden Umfang flexibel in das Baugebiet eingebunden werden. Stellplätze in den Vorgärten sind lediglich in den unkritischen Bereichen in Nachbarschaft zu der öffentlichen Parkplatzanlage und an der Hauptverkehrsstraße Bruno-Bürgel-Straße zulässig.

An der städtebaulich bedeutsamen Grünverbindung Bahnhof Schönebeck–Steingutstraße–IUB sind Stellplätze in den Randbereichen des angrenzenden Sondergebietes aus gestalterischen Gründen und zum Schutz der angrenzenden Nutzungen nicht zulässig.

#### C 7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig oder zweckmäßig ist. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

## D Umweltprüfung/Umweltbericht

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1293 dient der Entwicklung der Gewerbebranche zu einem Baugebiet für Unternehmen und Einrichtungen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung. Die bisher zulässige Art der Nutzung Gewerbe (GE) wird eingeschränkt auf nicht störende Produktions- bzw. Dienstleistungsunternehmen aus den oben genannten Bereichen. Zusätzlich erfolgen Änderungen bei den Verkehrsflächen, um die geplanten bzw. bereits durchgeführten baulichen Maßnahmen im Bereich der Bruno-Bürgel-Straße (Optimierung des Einmündungsbereiches) des P+R-Platzes (Erweiterung des Stellplatzangebotes) zu berücksichtigen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet und begründet. Das Sondergebiet wird eine Größe von ca. 13.000 m<sup>2</sup> haben. Der untere Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundflächen gemäß Ziffer 18.7 und 18.8 UVPG wird damit nicht erreicht.

Der P+R-Platz umfasst innerhalb des Geltungsbereiches eine Größe von ca. 0,4 ha und außerhalb des Geltungsbereiches (Bebauungsplan 361 A) 0,21 ha. Gemäß Ziffer 18.4 und 18.8 zum UVPG wird der untere Prüfwert von 0,5 ha durch die Gesamtanlage überschritten. Die Vorprüfung hat ergeben, dass für dieses Vorhaben keine Pflicht zur Umweltprüfung besteht, da durch den Betrieb der Anlage keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind. Entlastende Effekte auf die Umwelt sind durch das verbesserte Angebot zum Umsteigen von Pkw auf die Bahn und den daran anschließenden Verkehrsmitteln des ÖPNV zu erwarten.

Anhaltspunkte für andere erhebliche Umweltauswirkungen dieses Vorhabens, insbesondere für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten, sind nicht erkennbar.

Das Verfahren zum Bebauungsplan 1293 kann daher gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Von einer förmlichen Umweltprüfung kann abgesehen werden.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen und landschaftsplanerische Zielsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft. Eingriffe mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft waren bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes 361 A zulässig. Die bislang zulässige Versiegelung des Bodens wird gegenüber der bisherigen Planung durch die Festsetzung eines Grünstreifens reduziert. Die durch die Erweiterung des P+R-Platzes bewirkte Attraktivitätssteigerung des ÖPNV ermöglicht weitere positive Effekte auf die Umwelt.

Im Geltungsbereich ist durch die vorgesehenen Festsetzungen Baumbestand betroffen, der der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (BaumschutzVO) vom 5. Dezember 2005 unterliegt. Die Verordnung gilt unabhängig von dem Bebauungsplan, so dass ein Hinweis im Plan erforderlich ist.

Im Landschaftsprogramm Bremen werden als Ziele für den besiedelten Bereich formuliert:

- Entwicklung zum strukturreichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Förderung des Erlebniswertes von Natur in der Stadt, typische Gestaltungselemente und naturnahe Baumbestände sind zu erhalten und zu fördern, topographische Merkmale und Eigenheiten sind zu erhalten und zu verdeutlichen,
- Erhaltung und Entwicklung von Rückzugs- und Ausbreitungsräumen für Flora und Fauna sowie von Verbundachsen mit Anschluss an die freie Landschaft,
- Erhaltung und Wiederherstellung von alten Nutzungsstrukturen und Vegetationsflächen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet werden zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzung dieser Flächen erfolgt zur Flächensicherung für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. Die inhaltliche Festsetzung der konkreten Maßnahmen ist entbehrlich, weil diese im Rahmen der Planfeststellung für den Ausbau des Schönebecker Knotenpunktes (Anschlussstelle St. Magnus der A 270) erfolgt.

Außer den ökologischen Zielen zur Umweltverbesserung dienen die festgesetzten Baumpflanzungen auch den städtebaulichen Zielen zur Entwicklung eines attraktiven Science Parks.

#### Boden

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt zwischen 15 m NN und 19 m NN. In einer Bohrung am nordwestlichen Rand sowie in der äußersten südwestlichen Ecke des Planungsgebietes liegen Hinweise auf Auffüllungen in den Bohrungsschichtenverzeichnissen vor. Demnach wurde dort ca. 1,5 m bis 2,0 m Lehm und Sand aufgefüllt, in denen Bauschuttreste auftreten können. Der natürliche Bodenaufbau stellt sich wie folgt dar:

Unter einem etwa 0,5 m mächtigen Podsolboden steht ein Gemisch aus Schluff, Ton, Sand und Steinen in Mächtigkeiten von bis zu 7 m an. Diese Schichten weisen in der Regel hohe bindige Anteile auf, so dass sich auf diesen Geschiebelehmen Stauwasserhorizonte ausbilden können. Ihre Basis wird in Tiefen ab etwa 10 m NN (ab ca. 7 m unter GOF) durch 8 bis 10 m mächtige pleistozäne Fein-, Mittel- und Grobsande gebildet. Darunter stehen ab etwa +/- 0 m bis 5 m NN (ab 15 bis 20 m unter GOF) die Lauenburger Schichten an.

Der Untergrund ist als gering setzungsempfindlich eingestuft. Es sind Gründungen mit mittleren Sohlspannungen möglich.

#### Altlasten

Das Plangebiet wurde auf schädliche Bodenveränderungen untersucht und dabei wurde ein kleinräumiger Mineralölkohlenwasserstoff-Schaden festgestellt. Die betroffene Fläche befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Die Herrichtung der Flächen für die in Aussicht genommene Nutzung erfolgt durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadtgemeinde Bremen. Im Zuge der Abrissarbeiten erfolgte die Beseitigung der Verunreinigung, deshalb ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### Grundwasser

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 5 m NN (10 bis 14 m unter GOK); Höchststände sind bei 6 m NN (9 bis 13 m unter GOK) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Südwesten.

Aufgrund der hydrologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen nur in Bereichen mit oberflächennah anstehenden Sanden möglich, die weiter als 2 m in den Untergrund herunterreichen.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 - 7,5; Gesamteisen: 0,2 - 1 mg/l; Chloride: 50 - 100 mg/l; Sulfate: 80 - 350 mg/l; Magnesium: 10 - 20 mg/l; Calcium: 80 - 150 mg/l).

#### Immissionsschutz

Zur Vermeidung von störenden Einwirkungen der gewerblichen Aktivitäten auf die angrenzenden Wohngebiete trifft der Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen:

- Ausweisung einer Grünfläche als Abstandszone zwischen Wohnbebauung und Sondergebiet,
- Ausschluss von Stellplätzen in den Teilen des Sondergebietes mit Wohngebäuden in der Nachbarschaft,

- Einschränkung der Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen (benachbarte schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzungen und Flächen dürfen nicht gestört werden),
- bauliche Vorkehrungen beim Betrieb von Garagen- und Stellplatzanlagen.

Diese Einschränkungen bzw. Vorkehrungen sind erforderlich, um die Entwicklung eines Sondergebietes mit gewerblichen Nutzungen innerhalb des Siedlungszusammenhanges mit den Einfamilienhausgebieten von Grohn und St. Magnus zu ermöglichen.

## **E Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadtgemeinde Bremen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

	brutto	netto
Straßenausbau Steingutstraße	441.000 €	441.000 €
Straßenausbau Bruno-Bürgel-Straße/ Schönebecker Straße	220.000 €	220.000 €
Erwerb von Regulierungs- und Grünflächen	601.380 €	601.380 €
Regulierungsbedingte Kosten	60.000 €	60.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>1.322.380 €</b>	<b>1.322.380 €</b>

Die Finanzierung der Maßnahme „Straßenausbau Steingutstraße“ ist im Rahmen der „Erschließungsmaßnahmen Science Park“ aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GA) und dem Anschlussinvestitionsprogramm (AIP) vorgesehen. Die Maßnahme „Straßenausbau Bruno-Bürgel-Straße/Schönebecker Straße“ soll aus Mitteln des Aktionsprogramms 2010 finanziert werden.

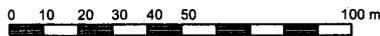
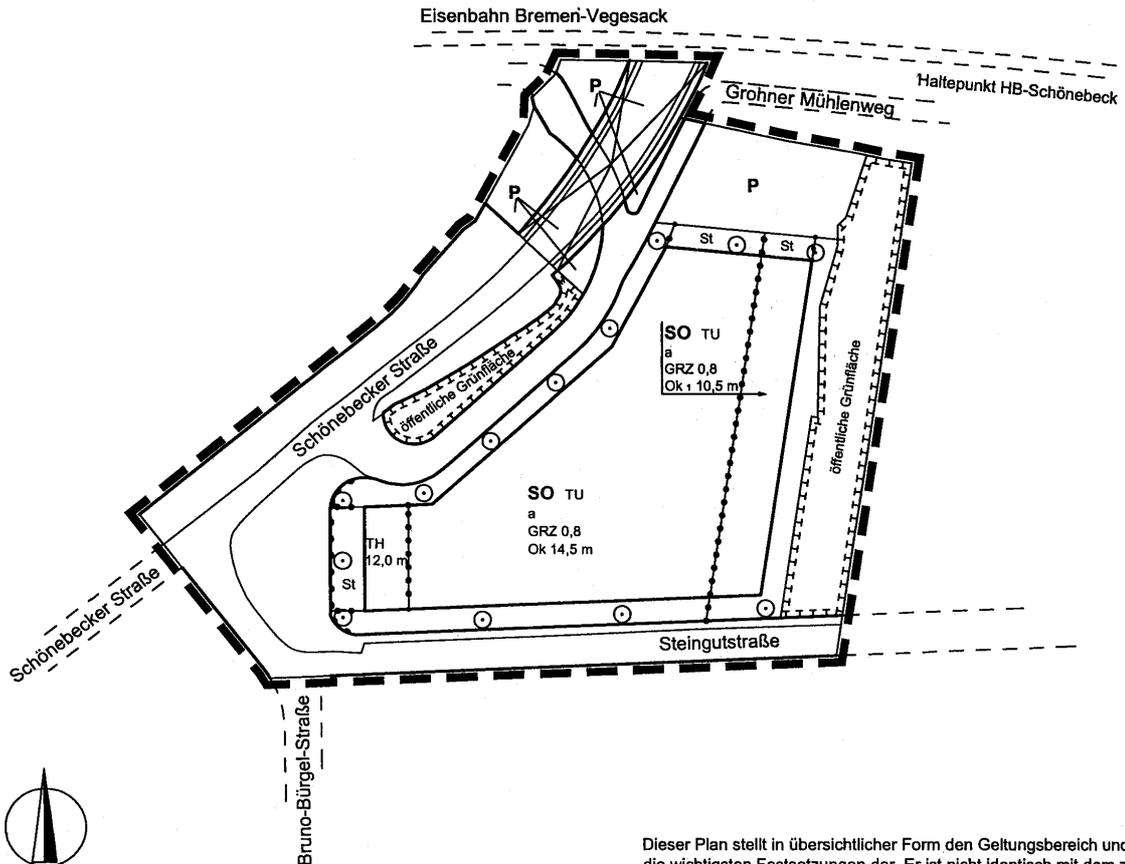


# BEBAUUNGSPLAN 1293

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

zwischen

- Schönebecker Straße
- Eisenbahnstrecke Bremen/Bremen-Vegesack
- Grohner Mühlenweg
- Schäferheide (Westgrenze der Grundstücke 3 bis 11)
- Steingutstraße
- Bruno-Bürgel-Straße



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 Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

SO TU Sondergebiete, Technologiepark Universität

GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß

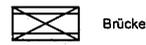
OK Oberkante baulicher Anlagen in m über das angrenzende mittlere Straßenniveau

OK 1 Oberkante baulicher Anlagen in m über das unveränderte mittlere Geländenniveau der angrenzenden öffentlichen Grünfläche

TH Maximal zulässige Traufhöhe

a Abweichende Bauweise

P Öffentliche Parkfläche



Brücke



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bäume anzupflanzen und zu erhalten



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Stellplätze

