

Mitteilung des Senats vom 15. Januar 2008

Bebauungsplan 1299 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- *Steingutstraße*
- *Friedhof Grohn*
- *Jacobs University Bremen*
- *Bruno-Bürgel-Straße*

Bearbeitungsstand: 9. Oktober 2007

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1299 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 6. Dezember 2007 den beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren empfohlene Behandlung aufgeführt werden. *)

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 1299 zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 1299 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Steingutstraße**
- **Friedhof Grohn**
- **Jacobs University Bremen**
- **Bruno-Bürgel-Straße**

Bearbeitungsstand: 9. Oktober 2007

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Juni 2006 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 29. Juli 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

- 1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom Ortsamt Vegesack am 20. September 2006 in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Dabei wurde die Öffentlichkeit 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 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 14. Oktober 2005 wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.
- 1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 3. August 2006 bei der Aufstellung des Planes beteiligt.
 - 1.4.1 Ergebnis der Behördenbeteiligung
Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden. Soweit Bedenken vorgetragen wurden, konnten sie im Planentwurf berücksichtigt werden.
 - 1.4.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates
Der Beirat Vegesack hat den Planungen in seiner Sitzung am 8. Februar 2007 zugestimmt.
- 1.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Die Deputation für Bau und Verkehr stimmte am 12. April 2007 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 7. Mai 2007 bis 7. Juni 2007 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegt.
 - 1.5.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung
Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme von Bürgern eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Empfehlungen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.
- 1.6 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung
Das Verbot offener Lagerplätze in der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Satz 3) wurde aus rechtssystematischen Gründen gestrichen. Alle nicht erwähnten Nutzungen sind entsprechend nach der Systematik der Bau-nutzungsverordnung generell unzulässig. In der Sache ist das städtebau-lich begründete Verbot von offenen Lagerplätzen weiterhin gegeben.
Die Begründung wurde lediglich redaktionell angepasst.
- 1.7 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
Die Belange des Umweltschutzes werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Auf Punkt D der Begründung zum Bebauungs-plan wird verwiesen.
- 1.8 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

2. Information der Beiräte

Dem Ortsamt Bremen-Vegesack wurde eine Ausfertigung der Deputationsvorlage übersandt.

3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1299 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Steingutstraße, Friedhof Grohn, Jacobs University Bremen, Bruno-Bürgel-Straße (Bearbeitungsstand: 9. Oktober 2007), einschließlich Begründung, in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme der Öffentlichkeit und deren empfohlener Behandlung (Anlage zum Bericht), zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 1299 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- *Steingutstraße*
- *Friedhof Grohn*
- *Jacobs University Bremen*
- *Bruno-Bürgel-Straße*

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Grohn (Nr. 522) und hat insgesamt eine Größe von ca. 5,9 ha. Die Flächen im Eigentum der Jacobs University Bremen (ehemalige Rolandkaserne) umfassen im Plangebiet ca. 4 ha. An diese teils brachliegende oder mit Altgebäuden bestandene Fläche grenzen zwei von der Universität unabhängige Einzelgrundstücke. Zum einen befinden sich hier fünf Mehrfamilienhäuser im Eigentum der Bundesvermögensverwaltung und zum anderen ein privates Gewerbegrundstück mit zwei bis drei kleineren Gewerbebetrieben. Der Campus der Universität grenzt im Süden unmittelbar an.

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke ist durch die Nähe zum Bahnhof Schönebeck der Regionalbahnlinie Bremen-Vegesack – Verden (ca. 150 m nördlich der Steingutstraße) und zur Autobahnanschlussstelle St. Magnus (ca. 200 m) sehr gut. Die Entfernung zum Vegesacker Zentrum beträgt ca. 1,8 km.

Für die Stadtentwicklung von Bremen-Nord 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 – Universität – Oeversberg mit den Zugängen zu den Landschaftsräumen an der Lesum und Weser.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich angrenzend:

- an der Bruno-Bürgel-Straße die Einfamilienhäuser des Grohner Wohngebietes,
- im Süden der Zentralbereich der Jacobs University Bremen,
- im Osten der Friedhof Grohn
- und im Norden die Steingutstraße und ein freies Gewerbegrundstück (ehemals Verwaltungsstandort der Grohner Wandplattenfabrik) sowie weitere Einfamilienhäuser.

Für die Gewerbefläche im Norden wird derzeit der Bebauungsplan 1293 aufgestellt. Er soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortsetzung eines Technologie Parks (Science Park) bis an den Schönebecker Bahnhof schaffen.

An der Steingutstraße befindet sich der Zugang zum 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 Verbindungsstraße zwischen der A 270 und den südlich gelegenen Wohngebieten Grohn/St. Magnus sowie der Erschließung für das ca. 26 ha umfassende Universitätsgelände südlich des Plangebietes.

Die städtebauliche Situation ist geprägt durch die unterschiedlichen Nutzungen und baulichen Strukturen von Gewerbe, Wohnungsbau und Gebäuden der ehemaligen Kasernenanlage. Der Maßstab und die Anordnung der Gewerbe- und Kasernengebäude unterscheiden sich deutlich von den städtebaulichen Strukturen des Grohner Wohngebietes mit den zumeist eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie einigen wenigen Reihenhäusern. Die Übergänge sind an der Bruno-Bürgel-Straße durch die aufgelockerte Bebauung mit umfangreichem Baumbestand und an der Steingutstraße durch eine 130 m lange rückwärtige Gebäudefront unterschiedlich ausgebildet. Der ungeordnete Freibereich ist für das Stadtbild kaum wirksam, da diese Fläche abgeschirmt durch grüne Ränder zu der Steingutstraße und dem Friedhof Grohn wenig einsehbar ist.

Die bauliche Nutzung des Plangebietes begann 1935 mit der Errichtung der Grohner Kaserne für die Flakartillerie der Luftwaffe. Nach der kampflosen und unbeschädigten Übernahme der Kaserne durch die Engländer im April 1945 und der vorübergehenden Nutzung als Unterkünfte für Vertriebene und Zwangsarbeiter, wurde der Standort von amerikanischen Einheiten wieder militärisch genutzt. 1956 bezog die neu gegründete Bundeswehr die Kaserne und entwickelte hier eine technische Truppschule für den Umgang mit und die Instandsetzung von militärischen Fahrzeugen aller Art.

Die großflächige Versiegelung der Freiflächen beruht auf der Nutzung als Parkplatz und Verkehrsübungsplatz für den Kasernenbetrieb und den Fundamentresten der alten Fahrzeughallen. Das Bürogebäude und zum Teil auch die Kfz-Hallen sind derzeit in gewerblicher Nutzung. Die ausgedehnten Freiflächen sind zum Teil ungenutzt oder dienen als Bauhof der Universität.

Auf dem privaten Gewerbegrundstück befinden sich heute Kleinbetriebe, Lager- und Stellplatzflächen, ein Einfamilienwohnhaus und das alte Mühlengebäude aus den 50er-Jahren. Auch dieser Teil des Planungsgebietes ist umfangreich versiegelt durch Gebäude (Lagerhallen), Fahrwege und Stellplätze.

Südlich daran anschließend folgen die Mehrfamilienhäuser an der Bruno-Bürgel-Straße. Die Wohnungen im Eigentum des Bundes wurden für Angehörige der Rolandkaserne errichtet. Die aufgelockerte Bebauung ergibt im Vergleich zu den anderen Grundstücken eine geringere Flächenversiegelung.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Neubekanntmachung Mai 2001 stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen und ein Sondergebiet Kaserne für den Bund dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend den Planungszielen des Bebauungsplanes geändert.

Die Beurteilung für Bauvorhaben wird im überwiegenden Teil des Planbereiches derzeit nach § 34 Baugesetzbuch vorgenommen. Auf einer kleinen Fläche im Norden weist der Bebauungsplan 361 A (rechtsverbindlich seit dem 15. Februar 1974) für die Bruno-Bürgel-Straße öffentliche Verkehrsfläche aus.

B Ziele, Zwecke, Erforderlichkeit

Anlass für die städtebauliche Neuordnung des Gebietes ist die 1999 begonnene Entwicklung einer privaten internationalen Universität auf dem Gelände der Kaserne Grohn südlich des Plangebietes. Mit der hochwertigen Umnutzung des Kasernengeländes wird ein Beitrag zur Lösung der wirtschaftsstrukturellen Probleme Bremen-Nords geleistet.

Zur Vorbereitung dieses Entwicklungsprojektes wurde im selben Jahr ein Gutachterverfahren 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 ein sogenannter „Masterplan“ aufgestellt.

Vorbereitet durch einen städtebaulichen Rahmenplan des gleichen Büros sollen nun zwischen dem ÖPNV Haltepunkt Schönebeck und dem zentralen Universitätscampus Unternehmen angesiedelt werden. Für dieses Gebiet hat sich die Bezeichnung „Science Park“ durchgesetzt.

Wirtschaftsstrukturpolitisches Ziel ist dabei 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 Potenziale der örtlichen Wirtschaft und durch Neuansiedlung von Technologie-Transfer-Einrichtungen u. a.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Ausweisung eines Sondergebietes für die Ansiedlung von wissenschafts- und technologieorientierten Betrieben.
- Entwicklung einer signifikanten städtebaulichen Struktur gemäß dem Rahmenplan zur Verknüpfung von Universität und Science Park.
- Bereitstellung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich der Bruno-Bürgel-Straße und zur Erschließung des neuen Baugebietes.
- Herstellung einer Grünverbindung für Fußgänger in Nord-Süd-Richtung vom Haltepunkt Schönebeck bis zum Campusgelände der Universität.

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

C Planinhalt

C 1 Art und Maß der Nutzung

Die Grundzüge der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und die sich daraus ergebende Flächennutzungen beruhen auf den Rahmenplänen für die Universität und den Science Park von Böge + Böge-Lindner aus den Jahren 1999 und 2006. Ein wesentliches Ziel dieser Planungen ist die Herstellung eines übergeordneten stadträumlichen Zusammenhanges durch die Entwicklung einer Nord-Süd-Achse mit einer Folge von neuen Wegen, Plätzen und Bauten vom ÖPNV-Haltepunkt Schönebeck bis zur Lesum.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art und Maß der Nutzung dienen der Umsetzung der inhaltlichen und städtebaulichen Ziele für den Science Park Nord. Zur Herstellung einer vergleichbaren städtebaulichen Qualität wie auf dem Gelände der Universität sowie zur Gliederung in Baustufen sind die überbaubaren Flächen in einzelne Baufelder gegliedert und um eine zentrale Grünfläche gruppiert.

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 Haltepunkt 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. würden 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 diese Nutzungen unzulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ermöglicht über die reine Ausnutzung der Baufelder hinaus auch die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen für die Anlage von Stellplätzen in ausreichender Anzahl.

Die absolute Obergrenze von 11,0 m ermöglicht eine dreigeschossige Bebauung. Gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan (Böge + Böge-Lindner 2006) erhält das Baufeld im Norden des inneren Parks als zentraler Baustein des Ensembles und als Übergang zum Steingutgelände eine erweiterte Obergrenze von 14,5 m für eine viergeschossige Bebauung.

C 2 Bauweise und Baugrenzen, Baulinien

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 oder auch vollständig ohne Seitenabstände zu errichten. Städtebauliches Ziel ist die Herstellung von kompakt bebauten Bauflächen innerhalb einer räumlich definierten Grundstruktur.

Die zur Universität angrenzenden Baufelder nehmen die Achsen der Universitätsbauten auf und stellen damit einen direkten städtebaulichen Bezug her.

Die Quartiersmitte mit der zentralen Grünfläche und die Freifläche zwischen den südlichen Baufeldern sollen eine räumliche Definition durch die Gebäudekanten der Neubauten erhalten. Daher werden die angrenzenden Seiten der Baufelder als Baulinien festgesetzt. Die flexible Nutzung der Baufelder ist weiterhin gegeben, da die weiteren Umgrenzungen durch Baugrenzen gebildet werden.

C 3 Grünflächen

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünstreifen ist ein Teilstück der geplanten Grünverbindung vom Schönebecker Bahnhof bis zum Universitätsgelände. Der Science Park und die Universität sollen auf direktem Wege mit dem Haltepunkt der Stadtbahn verbunden werden. Die genannten Ziele sind für Fußgänger bislang nur über Umwege mit zum Teil sehr unattraktiven Wegstrecken zu erreichen.

Die zentrale Grünfläche ist in Analogie zum Zentrum der Jacobs University das städtebauliche Herzstück des Science Parks. In Anlehnung zur parkähnlichen Struktur des Campusgeländes soll diese Fläche und die teils öffentlichen und privaten Freiflächen zwischen den beiden südlichen Baufeldern das besondere Image bilden und eine hohe Aufenthaltsqualität des Science Parks bewirken.

C 4 Verkehrsflächen

Das ehemalige Kasernengelände verfügt über Fahrwege und asphaltierte Flächen, die den speziellen Übungs- und Lehrbetrieb (Verkehrsübungsplatz, Materialwirtschaft) sowie den baulichen Gegebenheiten des Militärstandortes angepasst waren. Eine Voraussetzung für die Entwicklung des Plangebietes ist daher die Herstellung einer neuen öffentlichen Erschließung für die innen liegenden Bereiche.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt unter den Gesichtspunkten

- der städtebaulichen Grundidee (zentrale Grünfläche, Baufelderanordnung),
- einer möglichst flexiblen Parzellierung der Baufelder
- und der Berücksichtigung der gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse.

Die Haupteerschließung erfolgt von der Bruno-Bürgel-Straße mit einer zweispurigen Straße mit einem Fahrbahnquerschnitt von 6,0 m. In der ersten Ausbaustufe soll diese Straße in nördlicher Richtung bis an die Steingutstraße weitergeführt werden und die Erschließung der bereits heute verfügbaren Flächen für den Science Park sicherstellen. Die Stichstraßen mit den Wendeanlagen ermöglichen zusätzlich flexible Grundstücksteilungen für die zurückliegenden Flächen auf den östlichen Baufeldern. Der Bau der Straßen soll stufenweise erfolgen. Der Teil der inneren Ringstraße mit den angrenzenden privaten bzw. bundeseigenen Flächen soll erst dann hergestellt werden, wenn die Anlieger an der Neuentwicklung teilnehmen wollen.

Für die geplanten Erschließungsanlagen ist der Neubau von Kanalanlagen erforderlich. Die Entwässerung muss im Trennsystem erfolgen. Darüber hinaus ist für das Gebiet eine Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich. Diese soll durch unterirdische Regenrückhaltebecken unterhalb der öffentlichen Verkehrsanlagen (unter den Parkstreifen auf beiden Seiten der zentralen öffentlichen Grünfläche) hergestellt werden. Die Abstimmung über diese Anlagen erfolgt im Rahmen der Trägerbeteiligung für die Herstellung Planstraßen.

Für die Bruno-Bürgel-Straße wird wie für den südlich angrenzenden Straßenabschnitt innerhalb des Bebauungsplanes 1219 (Jacobs University) eine Querschnittserweiterung von derzeit 11,0 m auf 16,5 m ausgewiesen. Der erweiterte Straßenquerschnitt ist folgendermaßen bemessen:

Gehweg	2,0 m
(Wohnanlieger-)Fahrbahn und Radwegtrasse	4,75 m
Grünstreifen mit Bäumen	2,75 m
Fahrbahn (Durchgangsverkehr, Anlieger Universität und Science Park)	6,50 m
Schutzstreifen	0,50 m
Gesamt	16,50 m

Es handelt sich um eine Flächenausweisung für die Zukunft, da die nordwestlichen Grundstückflächen an der Bruno-Bürgel-Straße zunächst nicht in die Entwicklung des Science Parks einbezogen werden. Nach vollständigem Ausbau des Science Parks besteht die Option zur Entlastung der westlichen Seite der Bruno-Bürgel-Straße durch den oben beschriebenen Ausbau. Zwischen den getrennten Fahrbahnen soll ein 2,75 m breiter Baumstreifen eingefügt werden.

C 5 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Elektrizität besteht der Bedarf für eine Transformatorenstation. Im Plan ist daher eine entsprechende Fläche an geeigneter Stelle mit öffentlicher Erschließung ausgewiesen.

C 6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Verbindung der Freiflächen von Jacobs University und Science Park wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Freiraumplanung erstellt. Städtebauliches Ziel ist die Herstellung einer parkähnlichen Gestaltung der Außenbereiche. Die örtlichen Bauvorschriften zur Begrünung der Stellplätze und Gestaltung der Zäune dienen dieser Zielsetzung. Abgrenzungen in Form von geschlossenen Mauern entsprechen nicht der angestrebten offenen und parkähnlichen Freiraumstruktur. Dementsprechend sind nur Einfriedigungen mit offenen Teilungen zulässig.

C 7 Sonstige Festsetzungen

Aus gestalterischen Gründen sind die nicht überbaubaren Flächen frei von Nebenanlagen und Garagen zu halten. Um das gewünschte Siedlungsbild zu erhalten, sind diese Anlagen innerhalb der kompakten Bauflächen unterzubringen.

Die Freiflächen zwischen den Baufeldern ermöglichen eine weitestgehende Anordnung der Parkplätze ebenerdig auf den Grundstücken. Als Ausgleich sollen deshalb die Freiflächen mit Laubbäumen bepflanzt werden.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen wird lediglich an der Steingutstraße im Vorgartenbereich ausgeschlossen, da hier eine Böschungskante besteht und der relative schmale Querschnitt von 12,0 m nicht durch unmittelbar angrenzende Nutzungen gestalterisch eingeengt werden soll. Für das Baugebiet auf der gegenüberliegenden Seite trifft der Bebauungsplan 1293 die gleichen Festsetzungen.

In den angrenzenden Bereichen mit störungsempfindlichen Nutzungen (Wohnen, Friedhof) sind geeignete Vorkehrungen gegen Störungen durch die Stellplatzanlagen zu treffen.

Mit der Ergänzung der zum Teil schon vorhandenen Abpflanzungen zum angrenzenden Friedhofsgelände soll der Übergang zwischen Sondergebiet und Friedhof gestaltet werden. Der alte und hochkronige Baumbestand auf der Friedhofsseite kann durch Gehölzunterpflanzungen an der Grenze des Sondergebietes sinnvoll ergänzt werden.

Der erhaltenswerte Baumbestand an der Grundstücksgrenze zur Steingutstraße und die neu anzupflanzenden Einzelbäume an der Steingutstraße und der Bruno-Bürgel-Straße haben eine wichtige Bedeutung für die Darstellung des Gebietsrandes und der Übergänge zu den angrenzenden Wohngebieten.

C 8 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 Umweltbericht

D 1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Technologieparks in Nachbarschaft der Jacobs University Bremen geschaffen werden. Im Wesentlichen geht es dabei um die

- Ausweisung eines Sondergebietes für die Ansiedlung von wissenschafts- und technologieorientierten Betrieben,
- Bereitstellung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des neuen Sondergebietes,
- Herstellung einer zentralen Grünfläche und einer Grünverbindung für Fußgänger in Nord-Süd-Richtung von der Steingutstraße bis zum Campusgelände.

Die detaillierten Zielsetzungen sind im Teil B der Begründung aufgeführt. Weitere Einzelheiten sind in den Teilen A und C der Begründung nachvollziehbar.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

D 2 Ziele des Umweltschutzes; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

D 2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) sowie Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild, einschließlich Vermeidung und Ausgleich

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Nach den Zielen des Naturschutzrechts sind in besiedelten Bereichen Teile von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

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 Gestalt-elemente 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.

Soweit dies bei der beabsichtigten Nutzung möglich ist, wird ein Teil dieser Zielsetzungen, wie der Erhalt von typischen Gestaltelementen und Großbäumen, als Bestandteil des Bebauungsplanes übernommen.

Situation, bauliche Entwicklung und Stadtbild

Das Plangebiet liegt im Bereich der naturräumlichen Landschaftseinheit der Vegesacker Geest. Diese Landschaftseinheit ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

Auf den lehmigen Geestplatten treten hauptsächlich Geschiebelehme über Lauenburger Schichten auf. Lokal kommt Flugsand vor. Auf den Hochflächen sind frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund verbreitet. Vertreten sind Braunerden, Pseudogley-Braunerden und Plaggenesche. Auf den trockenen Grundmoränenplatten und den Flugsandinseln kommen als potenzielle natürliche Vegetation der trockene Eichen-Buchenwald sowie Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald und Eichen-Buchenwald im Wechsel vor.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt zwischen 20 m und 23 m NN. Inwieweit anthropogen künstliche Abgrabungen oder Auffüllungen vorgenommen wurden, ist nicht genau bekannt. In vielen Schichtenverzeichnissen der Bohrungen des Geologischen Dienstes für Bremen konnten auf dem ersten Meter, an einigen auch etwas tiefer, künstliche Auffüllungen festgestellt werden. Hierbei handelt es sich in der Regel um Sande, z. T. mit Lehm vermischt, in denen partiell geringe Bauschuttanteile nachzuweisen sind. Der natürliche Aufbau 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 etwa 8 m bis 12 m an. Diese Schichten weisen in der Regel hohe bindige Anteile auf, sodass sich auf diesen Geschiebelehmen Stauwasserhorizonte ausbilden können. Ihre Basis wird in Tiefen ab etwa 12 m NN durch 10 m bis 20 m mächtige pleistozäne Fein-, Mittel- und Grobsande gebildet. Darunter stehen ab etwa - 5 m NN (ab 25 m über Geländeoberfläche) die Lauenburger Schichten an.

Der Untergrund wird nach der Baugrunderkarte Bremen als gering setzungsempfindlich eingestuft. Es sind Gründungen mit mittleren Sohlspannungen möglich.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 4 m NN (16 m bis 19 m über Geländeoberkante); Höchststände sind bei 5 m NN (15 m bis 18 m über Geländeoberkante) zu erwarten.

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 hinunterreichen.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzu-stufen (pH: 6,5 - 7,5; Gesamteisen: 0,2 - 1 mg/l; Chloride: 50 - 100 mg/l; Sulfate: 120 - 250 mg/l; Magnesium: 5 - 15 mg/l; Calcium: 80 - 150 mg/l).

Die hydrologischen Möglichkeiten für geothermische Anlagen sind gegeben.

Für die beiden Varianten „Planverwirklichung“ und „ungeplante Entwicklung“ sind keine Unterschiede hinsichtlich des zu prognostizierenden Umweltzustandes festzustellen.

Die Überbauung der Flächen ist im Rahmen einer Innenentwicklung gemäß § 34 Baugesetzbuch bereits zulässig, sodass gemäß § 1 a BauGB hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe auf Natur und Landschaft aus dem Plan resultieren. Neuversiegelungen durch private Erschließungsanlagen wären im Falle einer ungeplanten Entwicklung ebenfalls zulässig.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Da der neue Bebauungsplan über die bisherigen rechtlichen Möglichkeiten und den tatsächlichen Gegebenheiten keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, ist ein Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch nicht erforderlich. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser, Luft und Klima) zu erwarten.

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

Positive Auswirkungen sind durch die neue zentrale Grünfläche mit Wegeverbindungen zur Steingutstraße und zum Campusgelände zu erwarten. Mit diesen Grünflächen werden dauerhaft unversiegelte und bepflanzte Bereiche sowie eine attraktive Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zu dem Haltepunkt Schönebeck der Citybahn Bremen – Bremen-Vegesack geschaffen.

D 2.2 Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, Auswirkungen auf Fauna und Flora

Gemäß Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Anteil der versiegelten Fläche an der Gesamtfläche beträgt im Bestand ca. 42 % = ca. 3,5 ha. Die unversiegelte Fläche teilt sich in eine ganze Anzahl unterschiedlicher Biotoptypen auf. Neben einer Reihe kleinerer, von der Überplanung betroffenen Flächeneinheiten in der Größe von 14 m² bis 300 m² handelt es sich bei der größeren betroffenen (neuversiegelten) Fläche um halbruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (insgesamt ca. 7300 Flächenäquivalentpunkte).

Durch die Untersuchung eines externen Landschaftsarchitekten wurden die Beeinträchtigungen der vorhandenen Biotopfunktion ermittelt. Die Beeinträchtigungen entsprechen einem Flächenäquivalent von 13 596 Punkten. (Science Park Nord, Bremen-Grohn – Biotoptypenkartierung und Bewertung der Biotopfunktion sowie Bilanzierung des Bestandes und der Planung als Grundlage für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Kilian + Frenz Landschaftsarchitekten, Vorabzug 19. Juli 2006.)

Den Beeinträchtigungen stehen im Plangebiet vorgesehene Verbesserungen der Biotopfunktionen durch die Entsiegelung und Bepflanzung von ca. 2000 m² Fläche entgegen. Im Rahmen der Straßenplanungen und der Anlage der öffentlichen Grünflächen sind Baumpflanzungen in der Anzahl von 47 großkronigen und 25 kleinkronigen Bäumen vorgesehen. Insgesamt wird durch diese Maßnahmen ein Flächenäquivalent von 14 747 Punkten erreicht.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Realisierung der Planung führt zu einem deutlichen Ausgleichsüberschuss von 1151 Flächenäquivalentpunkten. Es besteht daher keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Der Ausgleichsüberschuss kann zur Kompensation von Eingriffen anderer Pläne genutzt werden.

D 2.3 Auswirkungen durch Lärm

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die folgenden Erlasse, Richtlinien und Normen zu beachten:

- DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“.
- Im Hinblick auf Gewerbelärmimmissionen die TA-Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (Technische Anleitung Lärm), GMBI. 1998 Seite 503 ff., rechtsverbindlich seit dem 1. November 1998).

Verkehrslärm

Die Verkehrslärmauswirkungen der Planung wurden im Rahmen einer Lärmabschätzung untersucht. Für die Lärmprognose wurden maximale Annahmen für die Beschäftigtenzahlen zugrunde gelegt, die sich aus einer intensiven Ausnutzung der Bauflächen bis an die Obergrenzen ergeben würden. Die Erfahrungen zeigen jedoch, dass sich die Baugebiete in der Praxis differenziert entwickeln und die Grenzen des Zulässigen nicht das einzige Kriterium für die bauliche Entwicklung darstellen. Die gute Anbindung des Plangebietes an die Stadtbahn Bremen – Bremen-Vegesack wurde nicht berücksichtigt. In der Praxis ist zu erwarten, dass der nahe gelegene Schönebecker Bahnhof von Berufspendlern genutzt wird und zu einem geringeren Pkw-Aufkommen führen wird.

Die neuen Planstraßen verfügen über Anschlüsse an die Steingutstraße und die Bruno-Bürgel-Straße. Dementsprechend wurden die Verkehrslärmauswirkungen auf die vorhandenen Wohnnutzungen an diesen beiden Straßen untersucht. Der Ist-Situation ohne zusätzliche Verkehrsmengen wurden jeweils die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrsbewegungen in den Varianten unveränderter Ausbauzustand und plangemäßer Ausbau der Straßen gegenübergestellt.

Ausbauvariante Bruno-Bürgel-Straße

Der Bebauungsplan 1299 ermöglicht eine Querschnittserweiterung von derzeit 11,0 m auf 16,5 m. Die vorhandene Fahrbahn soll im Bedarfsfall ausgehend von der westlichen Straßenseite (Wohnbebauung) umstrukturiert und erweitert werden (siehe unter C 4 der Begründung). Ein Ausbau ist in absehbarer Zeit zwar nicht geplant, aber der Bebauungsplan hält diese Option zur Entlastung der Wohnanlieger durch das Abrücken der Fahrbahn für die Durchgangs- und Erschließungsverkehre von Science Park und Universität bereit.

Ausbauvariante Steingutstraße

Die Steingutstraße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes 1293. Dieser Bebauungsplan ist im Verfahren (die öffentliche Auslegung ist bereits abgeschlossen) weiter fortgeschritten als der Bebauungsplan 1299. Die Querschnittserweiterung der Steingutstraße auf 12,0 m ist bereits nach dem derzeit noch gültigen Bebauungsplan 361 A vorgesehen. Die Erweiterung dient der Herstellung von bisher nicht vollständig vorhandenen Nebenanlagen (Gehwege und Stellplätze). Des Weiteren soll die Fahrbahn grundlegend saniert und eine Fahrbahnverengung im Bereich der Grünverbindung hergestellt werden. Der Ausbau der Steingutstraße ist im Laufe des Jahres 2007 vorgesehen. Die Mittel für diese Maßnahme sind bereits bewilligt.

Die Ergebnisse der Lärmabschätzung

Wohnnutzung Steingutstraße	
Ist-Situation	
Tag-/Nachtwerte	55,8/46,3 dB(A)
Neubelastung ohne Ausbau Steingutstraße	56,6/47,5 dB(A)
Neubelastung mit Ausbau Steingutstraße	55,0/45,9 dB(A)

Wohnnutzung Bruno-Bürgel-Straße	
Ist-Situation	
Tag-/Nachtwerte	63,6/53,6 dB(A)
Neubelastung ohne Ausbau Bruno-Bürgel-Straße	64,2/54,7 dB(A)
Neubelastung mit Ausbau Bruno-Bürgel-Straße	60,9/51,4 dB(A)

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die durch die Planung verursachten zusätzlichen Verkehrsbewegungen führen zu erwarteten zusätzlichen Lärmimmissionen in den Größenordnung von 0,8 dB(A) (tagsüber) und 1,2 dB(A) (nachts) an der Steingutstraße und 0,6 dB(A) (tagsüber) und 1,1 dB(A) (nachts) an der Bruno-Bürgel-Straße. Die Grenzwerte für eine Lärmsanierung (WA: Tag/Nacht 70/60 dB[A]) werden in keinem Fall überschritten.

Erhebliche Veränderungen gegenüber den bestehenden Situationen sind weder bei den Verkehrsmengen oder dem Verkehrslärm zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen sind erst bei einer Verdoppelung der Verkehrsmengen oder zusätzlichen 3 dB(A) Lärmimmissionen anzunehmen. Die ermittelten Steigerungsraten liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 100 % bzw. 3 dB(A).

An der Steingutstraße sind durch die bevorstehenden Straßenbaumaßnahmen nach der Herstellung einer neuen Fahrbahndecke sogar geringere Lärmimmissionen bei gleichzeitiger Verkehrssteigerung zu erwarten (Neubelastung nach Ausbau - 0,6 dB[A] [tagsüber] und - 1,6 dB[A] [nachts]).

An der Bruno-Bürgel-Straße bestehen Entlastungspotenziale durch die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen für ein Abrücken des Durchgangsverkehrs in der Größenordnung von - 2,7 dB(A) (tagsüber) und - 2,2 dB(A) (nachts) gegenüber der Ist-Situation.

Gewerbelärm

Zur Vermeidung von störenden Einwirkungen der gewerblichen Aktivitäten auf die angrenzenden Wohngebiete wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Verpflichtung zur Herstellung von störungsfreien Stellplätzen und Garagen in der Nachbarschaft zu Wohngebäuden und zum Friedhof, Erhalt und Herstellung von Grenzbepflanzungen,
- Einschränkung der gewerblichen Nutzung auf nicht störende Produktions- und Dienstleistungsunternehmen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen sind negative Auswirkungen durch Gewerbelärm nicht zu erwarten.

D 2.4 Auswirkungen durch Altlasten

Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist die Funktion des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierzu hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf

den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Für den nördlichen Teil der ehemaligen Roland-Kaserne wurde 1999 eine historische Recherche erstellt, in der diverse Kontaminationsverdachtsflächen ausgewiesen worden waren. Die ebenfalls im Jahre 1999 durchgeführten umfangreichen Untersuchungen des Bodens mit insgesamt 19 Rammkernsondierungen, der Bodenluft und des Grundwassers konnten den Verdacht aber nicht bestätigen. Es wurden keine Überschreitungen von Prüf- oder Schwellenwerten vorgefunden.

Die Verdachtsflächen an der Steingutstraße wurden im Jahre 2005 überprüft. Auch hier wurden keine Überschreitungen festgestellt.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse wurde im Bereich der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Nutzung anhand der Prüfwerte für Industrie- und Gewerbebestände gemäß BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 1999) vorgenommen.

Es besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Notwendigkeit zur Festsetzung von technischen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.

D 2.5 Auswirkungen auf Grundwasser

In Gebieten mit belastetem Grundwasser ist eine Gefährdung von Menschen bei der ausgeübten Nutzung zu vermeiden. Die maßgeblichen Kriterien sind in den „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasser, 1994“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) niedergelegt.

Die Grundwasserhöhe ist nach der Baugrunderkennungskarte Bremen, Teil E, Blatt Vegesack, Ausgabe 1980, zwischen 6,00 und 4,50 m über NN zu erwarten. Die großräumige Grundwasserfließrichtung im Plangebiet ist mit Südwest angegeben.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die schon vorhandene Versiegelung hat sich in ihrem Nahbereich auf das Grundwasser durch Versiegelung und Verdichtung in der Beschleunigung des Abflusses von Oberflächenwasser sowie auf dessen quantitative und qualitative Regulationsfunktionen (Wasseraufnahmefähigkeit, Speicher- und Pufferleistung) negativ ausgewirkt. Daher entstehen durch den Bebauungsplan keine weiteren Funktionsverluste des Schutzgutes Wasser.

D 3 Planungsalternativen

Für die ehemalige Roland-Kaserne wurden ab 1993 erste Überlegungen zur Umnutzung und ab Mitte der 90er-Jahre verstärkte Planungsaktivitäten zu der Konversion des Geländes unter Einbeziehung der angrenzenden Bereiche entwickelt.

Der im Plangebiet 1299 erfasste Teil der Kaserne war in den ersten Szenarien zunächst für die Nutzung als Gewerbefläche vorgesehen. Seit Gründung der International University Bremen (IUB) 1999 (ab Januar 2007 Jacobs University Bremen) gehört auch dieser Bereich zum Campus der Universität. Der 1999 entwickelte Rahmenplan für die IUB und den Science Park sah auf dieser Fläche Baumöglichkeiten für Studentenunterkünfte (College) mit hochschul-eigenen Sportfreiflächen vor.

Der Senatsbeschluss vom 22. Dezember 2004 modifizierte die bisherige Rahmenplanung auf der Basis eines Gutachtens über die Standortplanung Science Park IUB. Anstelle des Standortes auf dem Oeversberg wurde der Science Park in den Norden der Universität verlagert. Im Rahmen eines Flächentausches wird die Universität in zeitlicher Staffelung frühestens ab 2015 (Ostteil) und 2025 (Westteil) die Flächen auf dem Oeversberg für die langfristige Erweiterung ihres Campusgeländes erhalten.

Für die weitere Planung des Science Parks Nord wurde Anfang 2006 ein städtebauliches Gutachten erstellt. Der neue Rahmenplan für den Science Park Nord ist die Grundlage für den Bebauungsplan 1299. Während des Gutachterverfahrens wurden wiederum verschiedene Varianten zur Erschließung des Geländes, zur Baudichte und zur Anordnung der Baufelder geprüft.

Planungsgeschichte zur Umnutzung der Roland-Kaserne und zur Entwicklung eines Science Parks	
April 1994	Bauamt Bremen-Nord – Zielkonzept zur Umnutzung der Roland-Kaserne Wohnungsbau, Gewerbe, Freizeit und Sport
1995	Bestandsaufnahme und Voruntersuchungen über die Umnutzung der Roland-Kaserne durch die Bremische Gesellschaft
November 1995	Workshop Roland-Kaserne Entwurf von vier Strukturplänen (für das Planungsgebiet 1299 war Gewerbe vorgesehen)
Dezember 1995	Strukturplan II der Bremischen: Planungsgebiet 1299 für Gewerbe, sonstige Flächen für Dienstleistungen, Wohnen, Bildungseinrichtungen
19. November 1996	Senatsvorlage Auftrag an die Firma Prognos zur Bewertung der drei Modelle (Wirtschaft und Bildung) für die künftige Nutzung der Roland-Kaserne Grohn Modell A Umzug der Hochschule Bremen nach Grohn Modell B Ausbau der Studienangebote und der FuE-Aktivitäten der Hochschule Bremen und der Universität bei gleichzeitiger Zusammenführung korrespondierender Teile beider Hochschulen in Grohn und Ansiedlung innovativer Dienstleister Modell C Gründung eines Gewerbe- und Dienstleistungsparks in Grohn
Oktober 1997	Prognosgutachten „Nutzungsalternativen für die Roland-Kaserne in Bremen-Grohn“
16. Dezember 1997	Senatsbeschluss
	Prüfaufträge zur Ansiedlung der Hochschule Bremen im Rahmen des Konzeptes „Science Park“ / Weiterführung der Verhandlungen mit amerikanischen Universitäten Entwicklung der Kaserne als wissenschafts- und technologieorientierter Unternehmensstandort unter Annahme einer größeren Erweiterung des Technologiestandortes an der Universität (Ergänzung Prognos)
19. März 1998	Vorlage der Wirtschaftsförderungsausschüsse Wirtschaft, Wissenschaft, Bau, Finanzen, Frauen . . . , Planungsmittel für die Nutzungsalternativen Ansiedlung a) einer Internationalen Universität, b) der Hochschule Bremen
29. September 1998	Senatsvorlage Entscheidung für die Option zur Ansiedlung/ Gründung einer privaten Universität Science Park – Management des Science Parks durch die private Universität, insbesondere zur

	Nutzung der Internationalität der Universität und der Ansiedlung von Unternehmen aus den USA und anderen Orten der Welt. Dadurch soll ein besonderes Profil und eine Alleinstellung gegenüber dem Technologiepark an der Universität entwickelt werden. Erweiterung der Prognosstudie durch den Bremer Ausschuss für Wirtschaftsforschung.
11. Februar 1999	Gründung der International University Bremen (IUB)
Juli 1999	Gutachterverfahren zur Rahmenplanung der IUB und Science Park. Zielvorgaben: Science Park Nord ca. 2,5 ha (ehemals Steingutverwaltung und private Flächen) und Science Park Süd 8,5 ha
Juli 1999	Entscheidung für das Konzept des Architekturbüros Böge + Böge-Lindner zur Rahmenplanung
23. Juli 2000	Senatsbeschluss Entwicklung eines internationalen Science Parks mit Standort Oeversberg
Dezember 2003	Gutachten zur Standortplanung Science Park IUB (Ernst Basler + Partner AG und BAW)
22. Dezember 2004	Senatsbeschluss zur Realisierung des Science Parks im Norden der IUB
April 2006	Städtebaulicher Rahmenplan für den Science Park Nord durch ein Gutachten des Architekturbüros Böge + Böge-Lindner

Bewertung der Planungsalternativen

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Lage zwischen Universität und Schönebecker Bahnhof sowie Autobahn A 270 sehr gut für die Ansiedlung von Unternehmen aus Forschung und Entwicklung. Gegenüber dem Standort eines Science Parks auf dem Oeversberg sind die Fahrwege für den Wirtschaftsverkehr und die Berufspendler zu der Autobahnanschlussstelle St. Magnus deutlich kürzer. Hinzu kommt die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnanschlusses. An diesem Standort sind deutlich weniger Wohnanlieger betroffen und aufgrund des ÖPNV-Vorteils vermutlich auch zu einem geringeren Maße Belastungen ausgesetzt als bei der Planungsvariante Oeversberg.

Ein weiterer Vorteil der Planungsvariante Science Park Nord ist die zeitliche Staffelung bei der Flächeninanspruchnahme. Die versiegelten und damit dem Naturhaushalt bereits entzogenen Flächen im Norden werden zuerst einer geordneten baulichen Nutzung wieder zugeführt, bevor die unversiegelten Grün- und Sportfreiflächen auf dem Oeversberg langfristig durch die Einbeziehung in das Campusgelände eine bauliche Nutzung erhalten.

Bei der Planungsvariante Oeversberg wäre es zu der sofortigen Neuversiegelung von Flächen und der Verlagerung von Sportanlagen bei gleichzeitiger Bevorratung der bereits versiegelten Flächen im Norden der Universität gekommen.

D 4 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Bewertung des Schutzgutes Natur und Landschaft ist eine Bilanzierung des Vor- und Nachherzustandes sowie eine Biotopkartierung von einem externen Landschaftsarchitekten vorgenommen worden.

Für die Bewertung der Auswirkungen durch Altlasten wurden 1999 und 2005 verschiedene orientierende und technische Altlastenuntersuchungen durchgeführt.

Eine Verkehrslärmabschätzung wurde 2006 auf der Grundlage von geschätzten zusätzlichen Verkehrsmengen durch das Amt für Straßen und Verkehr erstellt.

D 5 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden (z. B. Gewässergütemessung) erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

D 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Bebauungsplan leitet eine Entwicklung für Flächen ein, die bis jetzt als ungeordnete und versiegelte Restflächen der ehemaligen Kaserne verblieben sind.

Die öffentliche Erschließung der rückwärtigen Flächen ermöglicht eine wirtschaftliche und zweckmäßige Aufteilung dieser Bereiche und die bislang fehlende Einbeziehung in das städtische Nutzungsgefüge. Die Durchlässigkeit und öffentliche Zugänglichkeit wird insbesondere durch die geplante Grünverbindung zur Universität und die quartierszentrale Grünfläche hergestellt. Die für Bahnfahrer bislang unattraktive Verbindung vom Bahnhof Schönebeck zum Campusgelände über die Bruno-Bürgel-Straße wird hierdurch entscheidend aufgewertet.

Das Erschließungskonzept berücksichtigt die gegebenen Eigentumsverhältnisse und kann in Stufen ohne Nachteile für die oben beschriebenen Ziele und positiven Auswirkungen realisiert werden.

- Ein grundsätzlich positiver Effekt ist die Einbeziehung des Planungsgebietes in die langfristig angelegte Verbesserung der Bremen-Norder Wirtschafts- und Stadtstruktur. Der integrierte Standort ist eine Alternative zur Ausweisung von neuen Entwicklungsflächen auf der grünen Wiese im Außenbereich.
- Im Rahmen des Verfahrens wurde die insbesondere auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne ungewisse Altlastensituation eingehend geprüft und durch Sondierungen abgesichert. Entgegen den vielfältigen Ersthinweisen liegen keine Verunreinigungen durch Altlasten vor.
- Der Bebauungsplan weist neue öffentliche Grünflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 4000 m² aus.
- Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung und der Bilanzierung der Biotopfunktion vor und nach der Planung zeigen eine Verbesserung der Funktion nach Durchführung der Planung in der Größenordnung von + 8,4 %.

E **Finanzielle Auswirkungen**

Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadtgemeinde Bremen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Maßnahmen	Brutto
Straßenbau Bruno-Bürgel-Straße (zwischen Steingutstraße und Einmündung Grohner Kamp)	750.000 €
Straßenbau Planstraßen inklusive öffentlicher Freiraummaßnahmen (ohne innere Ringstraße mit den angrenzenden privaten bzw. bundeseigenen Flächen, vgl. C 4 Abs. 3 der Begründung)	1.877.000 €
Gesamt	2.627.000 €

Soweit ein Ausbau der Bruno-Bürgel-Straße perspektivisch erforderlich werden sollte (vgl. Ziff. C 4 Abs. 6 der Begründung), ist die Finanzierung im Rahmen der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vorgesehen. Da die Bruno-Bürgel-Straße bereits hergestellt ist, können nach den gesetz-

lichen Vorschriften über Erschließungsbeiträge nach heutigem Sachstand keine Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Die Finanzierung der Maßnahme „Straßenausbau Planstraßen inklusive öffentlicher Freiraummaßnahmen“ wird aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GA) und dem „Anschlussinvestitionsprogramm“ (AIP) finanziert (Beschluss der Wirtschaftsförderungsausschüsse vom 28. September 2006).

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.

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1299

Stand: November 2007

I. Nutzung der Flächen	ha	%
1. Fläche des Geltungsbereiches	5,88	100
1.1 davon: Vorhandene Baugebiete	2,6	44,2
1.2 davon: Neue Baugebiete	1,6	27,1
2. Bebaubare Fläche nach GRZ insgesamt *)	2,16	36,8
3. Unbebaubare Fläche insgesamt	3,72	63,2
4. Baugebiete insgesamt	4,40	71,3
4.1 davon: Sondergebiet Technologiepark Universität (SO TU)	4,40	71,3
5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	1,16	19,7
6. Grünflächen insgesamt	0,41	7
6.1 davon: Kinderspielplatz öffentlich		
6.2 davon: Öffentliche Grünfläche mit Rad- und Fußwegen	0,41	7
6.3 davon: Private Grünfläche		
7. Verkehrsflächen insgesamt	1,07	18,2
davon Planstraßen	0,71	12
8. Flächen für Versorgung insgesamt		
Zweckbestimmung		
9. Grünflächen insgesamt		
	ha	
10. Sonstige Flächen insgesamt	0,097	
Flächen für Pflanzbindungen	0,097	
11. Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB insgesamt		
11.1 davon in den oben aufgeführten Flächen enthalten		
11.2 davon außerhalb des Bebauungsplans liegend		

*) einschließlich Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

II. Wohnungsbaupotenzial	Anzahl	%
1. Neu möglich werdende Wohneinheiten (WE) insgesamt		
1.1 WE in Einzel- und Doppelhäusern		
Davon auf städtischen Flächen		
1.2 WE in Reihenhäusern		
Davon auf städtischen Flächen		
1.3 WE in Mehrfamilienhäusern *)		
Davon auf städtischen Flächen		
2. Mit vorhandener Erschließung mögliche WE (z. B. Baulücken)		
3. Mit neuer Erschließung mögliche WE		
4. Neu mögliche WE öffentlich erschlossen		
5. Neu mögliche WE privat erschlossen		
6. Einwohnerzuwachs (Annahme: 2,4 E/WE)		
7. Bebauungsdichte bezogen auf geplante Baugebiete (I. 1.2).		

*) Annahme: Je 85 m² Bruttogeschossfläche eine Wohneinheit

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 1299 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Steingutstraße, Friedhof Grohn, Jacobs University Bremen und Bruno-Bürgerel-Straße.

(Bearbeitungsstand: 9. Oktober 2007)

Der Science Park zwischen der Bruno-Bürgerel-Straße und der Steingutstraße ist ein Teil des Gesamtkonzeptes zur Konversion der ehemaligen Roland-Kaserne in Bremen-Grohn und zur Entwicklung eines integrierten Wissenschafts- und Technologiestandortes in Bremen-Nord. Die Gründung der International University Bremen 1999 (seit 2007 Jacobs University Bremen gGmbH) und die Eröffnung der Hochschule im Jahre 2001 auf dem 32 ha umfassenden ehemaligen Kasernengelände wurde durch eine erhebliche Anschubfinanzierung der Stadtgemeinde mit dem Ziel unterstützt, die wirtschaftstrukturellen Defizite der Bremen-Nord-Region nachhaltig zu verbessern. Für die Ansiedlung von Technologietransfer-Einrichtungen und Betrieben mit hochwertigen Arbeitsplätzen ist die Entwicklung eines Technologie Parks in unmittelbarer Nachbarschaft zur Universität vorgesehen. Aufgrund der internationalen Ausrichtung der Universität hat sich für diesen Technologie Park die Bezeichnung Science Park durchgesetzt. Nach der Rahmenplanung von 1999 war der Standort des Science Parks zunächst auf der Sportfläche des Oeversbergs vorgesehen. 2004 wurde ein Senatsbeschluss zur Realisierung des Science Parks auf den Nordflächen der Universität gefasst. Hierfür wird die Universität Flächen an die Stadtgemeinde abgeben und als Ersatz Flächen auf dem Oeversberg für die Universitätsentwicklung erhalten.

Der Vorteil dieser Planungsvariante ist die zeitliche Staffelung bei der Flächeninanspruchnahme. Die durch die Vornutzung bereits versiegelten und damit dem Naturhaushalt entzogenen privaten Entwicklungsflächen der Universität im Norden werden zuerst einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt (Science Park), bevor die unversiegelten Grün- und Sportfreiflächen auf dem Oeversberg frühestens ab 2015 (Senatsbeschluss vom 22. Dezember 2004) durch die Einbeziehung in das Campusgelände in eine bauliche Nutzung übergehen.

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Technologieparks mit direkter Verbindung zum Kernbereich der Jacobs University Bremen geschaffen. Die bislang zum größten Teil ungeordnete Nordfläche der ehemaligen Roland-Kaserne wird eine städtebaulich hochwertige Erschließung und Grünausstattung erhalten.

Die öffentliche Erschließung der innenliegenden ehemaligen Kasernenflächen ermöglicht eine wirtschaftliche und zweckmäßige Aufteilung dieser Bereiche und die bislang fehlende Einbeziehung in das städtische Nutzungsgefüge. Die Durchlässig-

keit und öffentliche Zugänglichkeit wird insbesondere durch die geplante Grünverbindung zur Universität und die quartierszentrale Grünfläche hergestellt. Die für Bahnfahrer bislang unattraktive Verbindung vom Bahnhof Schönebeck zum Campusgelände über die Bruno-Bürgel-Straße wird hierdurch entscheidend aufgewertet.

Der integrierte Standort ist eine Alternative zur Ausweisung von neuen Entwicklungsf lächen auf der grünen Wiese im Außenbereich.

Im Rahmen des Verfahrens wurde die insbesondere auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne ungewisse Altlastensituation eingehend geprüft und durch Sondierungen abgesichert. Entgegen den vielfältigen Ersthinweisen liegen keine Verunreinigungen durch Altlasten vor.

Der Bebauungsplan weist neue öffentliche Grünflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 4000 m² aus und führt durch den Ausgleichüberschuss zu einer Verbesserung der bisherigen Umweltsituation.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom Ortsamt Vegesack in Form einer Einwohnerversammlung am 20. September 2006 durchgeführt.

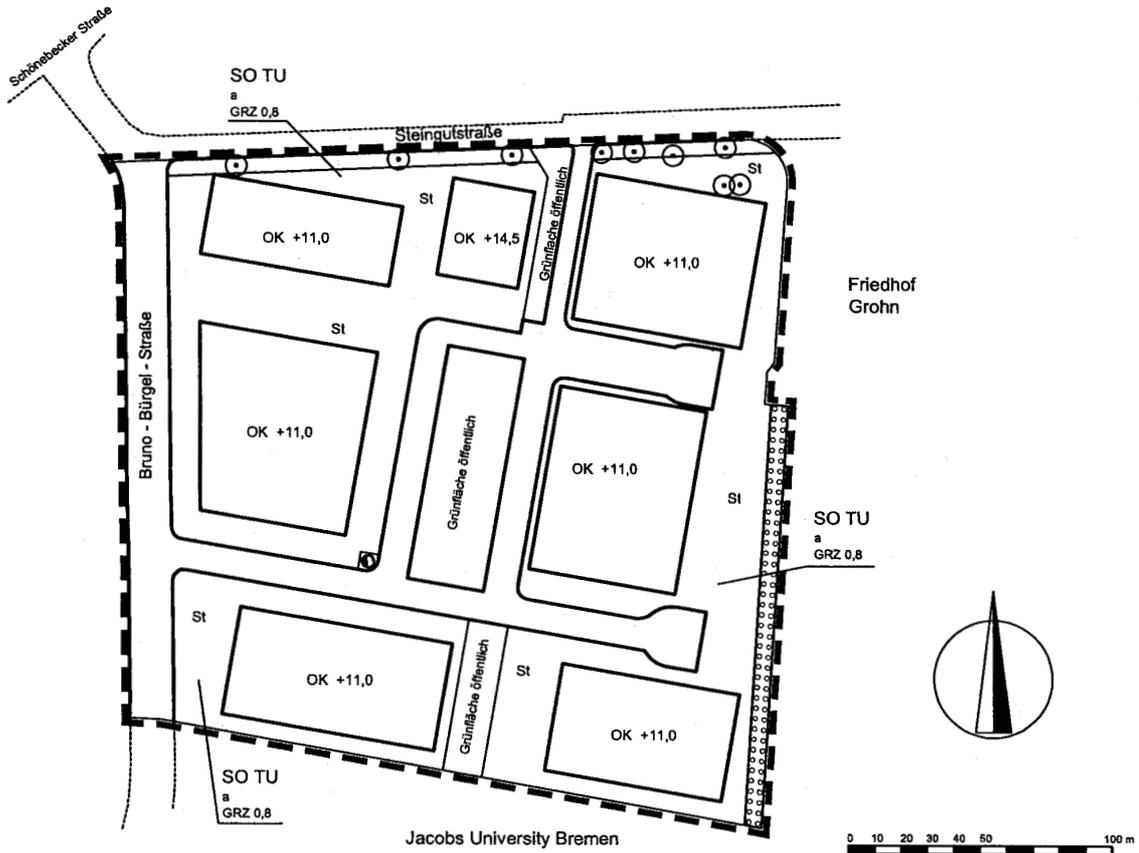
Die öffentliche Auslegung (7. Mai 2007 bis 7. Juni 2007) ist nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Stellungnahmen aus den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind eingegangen.

Bebauungsplan 1299

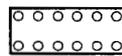
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- Steingutstraße
- Friedhof Grohn
- Jacobs University Bremen
- Bruno-Bürgele-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 Plenarsitzung bei der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- SO TU Sondergebiete, Technologiepark Universität
- GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
- OK Oberkante baulicher Anlagen in m über das angrenzende mittlere Straßenniveau
- a Abweichende Bauweise
-  Elektrizität
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Bäume anzupflanzen und zu erhalten
-  Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- St Stellplätze