

## **Mitteilung des Senats vom 17. Februar 2009**

### **Bebauungsplan 2395 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe östlich Robert-Hooke-Straße und nördlich Linzer Straße**

**(Bearbeitungsstand: 15. Januar 2009)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2395 (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 5. Februar 2009 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr enthalten sind. \*)

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 einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2395 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

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

#### **Bebauungsplan 2395 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe östlich Robert-Hooke-Straße und nördlich Linzer Straße**

**(Bearbeitungsstand: 15. Januar 2009)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2395 (Bearbeitungsstand: 15. Januar 2009) und die Begründung zum Bebauungsplan 2395 vor.

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

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 30. Oktober 2008 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Da sich das Projekt voraussichtlich nicht negativ auf die Nachbarschaft und die öffentlichen Belange auswirkt, wurde gemäß der nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB anwendbaren Beschleunigungsmöglichkeiten von der frühzeitigen Erörterung abgesehen (§ 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

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

3. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurde der Planentwurf 2395 mit Begründung übersandt. In der Zeit vom 21. November 2008 bis 22. Dezember 2008 hat Gelegenheit bestanden, zum Entwurf des Planes mit Begründung eine Stellungnahme abzugeben.

4. Ergebnis der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1 Der Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V. hat mit Schreiben vom 19. Dezember 2008 Folgendes mitgeteilt:

„In der vorliegenden Form lehnt der GNUU die genannten Bebauungspläne ab. Sie berücksichtigen keine energetischen Aspekte und sehen keine diesbezüglichen Vorgaben und Rahmensetzungen vor, obwohl ein vorsorgender Klimaschutz dies dringend erfordert.

Der GNUU bemängelt, dass in den textlichen Festsetzungen keinerlei Vorgaben zum Gebrauch regenerativer Energie, zur Baukörperorientierung mit Dachneigung nach Süden, zur obligatorischen Nutzung von Solarenergie, zur Nutzung von Fernwärme, zum Aufbau von Nahwärmenetzen, zum Einsatz von BHKW und zu Baustandards, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen, getroffen werden.

Der vorhabenbezogene B-Plan 70 für ein Medizinzentrum betrifft ein Bauobjekt, in dem hoher Strom und Wärmebedarf zu erwarten ist. Hier macht es Sinn, ein Blockheizkraftwerk vorzusehen.

Der B-Plan 2395 ermöglicht den Bau von Gebäuden in der Nähe der Universität in sehr geringer Entfernung zu einer bestehenden Fernwärmeleitung. Hier muss ein Anschlusszwang vorgesehen werden.

Der B-Plan 2331 befindet sich nahe an der MVA. Hier ist eine Fernwärmeversorgung vorzusehen, alternativ sollte eine Nahwärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk aufgebaut werden. Weiterhin sind keine Vorgaben zur räumlichen Orientierung der Baukörper und Dachneigungen vorgenommen. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, in dem vorwiegend Flachdächer errichtet werden dürften, ist die Nutzung von Solarenergie sinnvoll und sollte vorgesehen werden. Dies gilt auch für den B-Plan 2389, bei dem sich die Baukörper in günstiger Ost-West-Achse befinden, dennoch aber keine Vorgabe zur Dachneigung nach Süden und natürlich auch nicht zur Nutzung von Solarenergie vorgesehen ist. Beides muss nachgeholt werden.

Bremen hat erheblichen Nachholbedarf in zukunftsorientierter vorsorgender Bauplanung. Es besteht erneut die Gefahr, dass hier Chancen vertan werden.“

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

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Institutsgebäudes des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt e. V. (DLR). Das Gebäude wird an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen. Vom Bauherrn wird überprüft, ob eine Photovoltaikanlage in dem von der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellten Budget realisierbar ist. Die Statik des geplanten Gebäudes ermöglicht eine solche Anlage. Eine Normierung von Anforderungen in der Bauleitplanung ist daher nicht notwendig.

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

4.2 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes verwiesen.

- 4.3 Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.
5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlässlich Beteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr ist in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.
6. Änderung des Planentwurfes und Änderung der Begründung nach der Beteiligung
- 6.1 Planänderungen
- Um bestehende Gewässer- und Uferflächen nicht zu beeinträchtigen, wurde im nördlichen Bereich des Plans die Bauzone geringfügig verkleinert.
  - Die Lage der Überbauung des Fleets (Brücke im ersten Obergeschoss) wurde geringfügig verschoben.
- Die vorgenannten Planänderungen sind im Bebauungsplanentwurf 2395 (Bearbeitungsstand: 15. Januar 2009) ausgewiesen.
- 6.2 Änderungen in der Begründung
- Die Begründung wurde nach der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Umweltbelange redaktionell überarbeitet. Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 15. Januar 2009) enthält den geänderten Text.
7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Beteiligung gemäß § 4 a BauGB
- Durch die nach der Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanentwurfes 2395 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.
- Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB von einer erneuten öffentlichen Beteiligung abgesehen werden.
- Die Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
8. Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 14
- Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 2395 entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 14, rechtsverbindlich seit dem 21. Juni 2002.
- Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 14 hatte der Vorhabenträger (E-Com-Tower Projektgesellschaft) im Herbst 2000 beabsichtigt, im Projekt „E-Com-Tower II“ Büroflächen von ca. 20 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche insbesondere für Firmen aus dem Bereich E-Commerce anzubieten. In dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 14 hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan 14 mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn fertigzustellen. Die Fristen sind verstrichen. Zur Realisierung des mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan 14 vorbereiteten Vorhabens ist es nicht gekommen. Deshalb ist der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben.
- Auf den nachstehenden Beschlussvorschlag unter Punkt C) wird verwiesen.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Horn-Lehe stimmt dem Bebauungsplan zu.

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) Beschlüsse

1. Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2395 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe östlich Robert-Hooke-Straße und nördlich Linzer Straße (in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung [Anlage zum Bericht]) zu beschließen.
2. Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 14 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) in Bremen-Horn-Lehe für die Errichtung eines Bürogebäudes zwischen Robert-Hooke-Straße und Linzer Straße (durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 58, ausgegeben am 21. Juni 2002, rechtsverbindlich) aufzuheben.

Dr. Reinhard Loske  
(Vorsitzender)

Dieter Focke  
(Sprecher)

### **Begründung zum Bebauungsplan 2395 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe östlich Robert-Hooke-Straße und nördlich Linzer Straße**

**(Bearbeitungsstand: 15. Januar 2009)**

#### A) Plangebiet

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

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

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 8000 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Technologiepark Universität und ist unbebaut. Im Umfeld schließen sich im Westen an der Robert-Hooke-Straße Bürogebäude an, im Süden liegen weitere Bürogebäude. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft in nordsüdlicher Richtung ein Fleet.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 14, rechtsverbindlich seit dem 21. Juni 2002, bildet die Grundlage für die Errichtung eines Bürogebäudes („E-Com-Tower II“). Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 2,4 sowie maximale Gebäudehöhen von 15,5 m bzw. 62,0 m. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält darüber hinaus Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Vorhabens (Blatt 2 bis 4). Der Vorhaben- und Erschließungsplan 14 trat an die Stelle des Bebauungsplans 1827.

Das teilweise im Geltungsbereich gelegene Fleet ist im Bebauungsplan 1965 als öffentliche Grünfläche/zum Teil Gewässer ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet teilweise „Sonderbaufläche Technologiepark Universität“ und teilweise „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Mit dem Ziel, die Kooperation zwischen Wissenschaft und Wirtschaft zu stärken und so die Wirtschaftsstruktur der Region Bremen positiv zu entwickeln, wurde durch den Beschluss des Senats vom 14. Juni 1989 die Schaffung eines Technologieparks bei der Universität eingeleitet. Dazu gehört auch der Bereich an der Robert-Hooke-Straße.

Im Plangebiet soll eine Erweiterung des benachbart an der Robert-Hooke-Straße gelegenen Institutsgebäudes des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt e. V. (DLR) realisiert werden.

Die Erschließung soll, wie bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan 14 vorgesehen, von der Robert-Hooke-Straße aus mittels einer Querung des Fleetes erfolgen. Es soll eine bauliche Verbindung über das Fleet hinweg zum bestehenden Institutsgebäude des DLR ermöglicht werden.

Das Plangebiet soll an die zentrale Fernwärmeversorgung des Universitätsbereiches angeschlossen werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Sondergebiet Technologiepark Universität) geschaffen werden. Zur Erreichung der vorgenannten Ziele soll ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung, mit dem durch Nachverdichtung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden kann. Da sich das Projekt voraussichtlich nicht negativ auf die Nachbarschaft und die öffentlichen Belange auswirkt, sollen die gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend anwendbaren Beschleunigungsmöglichkeiten des § 13 Abs. 2 BauGB (Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Einholung der Stellungnahmen der betroffenen Bürger und der berührten Behörden, statt öffentlicher Auslegung) ausgeschöpft werden.

### C) Planinhalt

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen dienen der Erweiterung des Technologieparks Universität und werden als Sondergebiet (Technologiepark Universität) ausgewiesen. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von in der Forschung und Entwicklung tätigen Einrichtungen und Unternehmen sowie von Produktions- und Dienstleistungsunternehmen mit einem Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung.

Die textlichen Festsetzungen beschreiben im Einzelnen die hier zulässigen Anlagen und Nutzungen. Mit diesen Regelungen wird sichergestellt, dass auch über die erstmalige, mit der Grundstücksvergabe verbundene Nutzung hinaus die universitätsnahen Flächen eine Verwendung im Sinne der genannten wirtschaftspolitischen und städtebaulichen Ziele finden (textliche Festsetzung Nr. 2).

Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für einen Teil der Fläche gewerbliche Baufläche darstellt, ist gering und vor dem Hintergrund, dass der Flächennutzungsplan eine generalisierte Darstellung enthält, nicht beachtlich.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das hier in gleicher Weise wie für den gesamten Planbereich (Sondergebiet Technologiepark Universität) festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl [GRZ] 0,8) bietet in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen Möglichkeiten zu einer intensiven baulichen Nutzung, die der Lagegunst der Flächen und dem Grundsatz sparsamer Flächenverwendung entsprechen.

Die Entwicklung dieses Sondergebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Universität stellt besondere Ansprüche an die Qualität des städtebaulichen Umfeldes. Mit dem Ziel, die öffentlichen Räume, vor allem den Straßenraum, entsprechend den bisher verfolgten stadträumlichen Grundlinien zu dimensionieren und zu gestalten, wird ein Höchstmaß für die Höhen der Gebäude festgesetzt, und zwar von höchstens 17,5 m über NN. Bei Berücksichtigung von einer Straßenhöhe von ca. 2,5 m über NN ermöglicht dies eine Bebauung mit bis zu vier Geschossen.

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

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Das Grundstück ist mit Ausnahme der Uferbereiche am Fleet voll überbaubar.

4. Grünflächen/Gewässer

Die Erschließung erfolgt über eine Fleetbrücke von der Robert-Hooke-Straße. Dazu ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzurichten. Der Bebauungsplan bezeichnet die zu belastende Fläche in der bereits im Bebauungsplan 1965 festgesetzten Grünfläche/Gewässer.

5. Übernahme

Die Regelungen der Baumschutzverordnung wurden nachrichtlich übernommen.

**D) Umweltbelange**

Bei dem Bebauungsplan 2395 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan wird weniger als 20 000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festsetzen und damit kein Vorhaben zulassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Die Voraussetzungen nach § 13 a Absatz 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

Der Boden im Plangebiet ist vollflächig ausgetauscht und mit Sand aufgehöhht. Die Fläche ist weitgehend vegetationsfrei. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB wurden im Rahmen der Vorgängerbebauungspläne bewertet und berücksichtigt. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden hergestellt (Rastvogelpolder im Blockland).

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist dem Verkehrslärm von der Autobahn A 27, Anschlussstelle Horn-Lehe, ausgesetzt. Der Lärm wird durch die vorhandene Verwallung soweit abgeschirmt, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (analoge Anwendung auf das Sondergebiet) gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau eingehalten werden.

**E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung**

1. Finanzielle Auswirkungen

Für die Erschließung des Plangebiets von der Robert-Hooke-Straße soll ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. Kosten für die Stadtgemeinde Bremen sind damit nicht verbunden.

Es ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen eventuell Kosten im Rahmen der Kampfmittelbeseitigung entstehen könnten.

Die dafür 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.

2. Genderprüfung

Genderbelange sind nicht berührt.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

# BEBAUUNGSPLAN 2395

für ein Gebiet in Bremen - Horn-Lehe  
östlich Robert-Hooke-Straße und nördlich  
Linzer Straße

(Bearbeitungsstand: 15.01.2009)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  SO (TU) Sondergebiet Technologiepark Universität
-  GRZ Grundflächenzahl
-  OK Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) in Metern über NN (Höchstmaß)
-  Baugrenze
-  Öffentliche Grünanlage(Gewässer)
-  Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten und Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zu belastende Flächen
-  Überbauung (ab 1. Obergeschoss, lichte Höhe min. 4,0 m, SO(TU))

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



