

Mitteilung des Senats vom 16. November 2004

Bebauungsplan 2262 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Robert-Hooke-Straße (teilweise einschließlich) und Bundesautobahn A 27

(Bearbeitungsstand: 27. September 2004)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2262 (Bearbeitungsstand: 27. September 2004) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 28. Oktober 2004 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2262 (Bearbeitungsstand: 27. September 2004) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2262 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Robert-Hooke-Straße (teilweise einschließlich) und Bundesautobahn A 27

(Bearbeitungsstand: 27. September 2004)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2262 (Bearbeitungsstand: 27. September 2004) und die Begründung zum Bebauungsplan 2262 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Europarechtsanpassungsgesetz

Vor Abschluss dieses Verfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschrift (§ 244 Abs. 2 BauGB 2004) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

2. Planaufstellungsbeschluss

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

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2262 ist am 21. Mai 2002 vom Ortsamt Horn-Lehe eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentli-

chen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

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

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. Juni 2004 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 5. Juli 2004 bis 5. August 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Horn-Lehe Kenntnis zu nehmen.

6. Anregungen

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

7. Planänderungen bzw. Planergänzungen/Absehen von erneuter öffentlicher Auslegung

Im Rahmen der städtebaulichen Bearbeitung ist der Planentwurf nach der öffentlichen Auslegung in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt worden:

- a) Die Kenntlichmachung von besonders geschützten Biotopen gemäß § 22 a Bremisches Naturschutzgesetz ist entfallen, da die bisher im Plangebiet vorhandenen Biotope inzwischen vollständig beseitigt wurden.
- b) Zur Energieversorgung des Bebauungsgebietes wurde eine Fläche für ein Trafostationsgebäude festgesetzt.
- c) In der textlichen Festsetzung Nr. 10 wurde der zweite Satz gestrichen, da es sich hierbei nicht um eine Regelung, sondern um ein Begründungselement handelt.

Durch die vorgenannten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB unter Anwendung des § 13 BauGB (eingeschränkte Beteiligung) von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Von den Planänderungen sind keine Bürger betroffen. Die Änderungen sind mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Die Planänderungen sind im Bebauungsplan 2262 (Bearbeitungsstand: 27. September 2004) ausgewiesen. Gleichzeitig ist die Begründung entsprechend geändert worden; die beigefügte Begründung zum Bebauungsplan enthält den neuen Text. Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, diesen Änderungen des Planentwurfes und der Begründung zuzustimmen.

B) Stellungnahme des Beirates

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

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

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wurde dem Ortsamt Horn-Lehe zur Information übersandt.

C) **Beschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2262 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Robert-Hooke-Straße (teilweise einschließlich) und Bundesautobahn A 27 (Bearbeitungsstand: 27. September 2004) zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2262 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Robert-Hooke-Straße (teilweise einschließlich) und Bundesautobahn A 27 (Bearbeitungsstand: 27. September 2004)

A) **Plangebiet**

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

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

1. Entwicklung und Zustand

Die Flächen im Planbereich sind Teil des für die Universität entwickelten Gebietes. Am Südrand liegt die Robert-Hooke-Straße, am Ostrand (außerhalb des Plangebietes) die Straße Am Fallturm. In der Mitte liegt die Wendeschleife der Straßenbahn mit einem Betriebsgebäude. Die Flächen sind ansonsten unbebaut.

2. Geltendes Planungsrecht

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

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Flächen im Planbereich werden bis heute für die Erweiterung der Universität vorgesehen. Sie wurden für diesen Zweck erschlossen (Robert-Hooke-Straße). Die Universität wird diese Flächen nicht in Anspruch nehmen und statt dessen ihre Entwicklung auf andere Flächen richten.

Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Grundstücken im Technologiepark sollen die Flächen im Planbereich für diesen Zweck zur Verfügung gestellt werden (Sondergebiet Technologiepark Universität). Es sollen Unternehmen mit einem Schwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung angesiedelt werden. Es sind Voraussetzungen zu schaffen, dass eine möglichst hohe Baudichte erreicht wird. Die Bebauung soll sich in den Zusammenhang von Universität und Technologiepark einfügen und dem Ziel der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung dienen.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 soll entsprechend geändert werden (Sonderbaufläche Technologiepark Universität); das hierfür vorgesehene Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist gleichzeitig mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

3.1 Technologiepark Universität

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. Diese Entwicklung war erfolgreich. Die Flächen sind nahezu vollständig vergeben.

Für die weitere Entwicklung des Technologieparks sollen zusätzliche Flächen bereitgestellt und erschlossen werden. Nach Fertigstellung der Robert-Hooke-Straße können weitere 2,5 ha bereitgestellt werden.

3.2 Grundlinien der städtebaulichen Gestaltung

Bei der Erweiterung der Universität und des Technologieparks Universität werden die Grundlinien der städtebaulichen Gestaltung, die auch für die bereits weitgehend realisierten Quartiere im Umfeld der Universität gelten, übernommen. Neben dem Bezug zur Universität kann so die städtebauliche Gestaltung zur Qualität des Standortes beitragen.

Durch die Gebäudedisposition wird ein weitgehend geschlossener Straßenraum gebildet mit der für städtische Bereiche typischen Milieuqualität. Die Gliederung, Gestaltung und Ausstattung mit Straßenbäumen entspricht diesem Ziel.

Die im Technologiepark vorherrschende und auch künftig zu erwartende Gebäude-Typologie (Büro- und Laborgebäude) führt zu einer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung.

Durch eine Abstimmung der Baugestaltung auf den Grundstücken soll erreicht werden, dass sich die Gebäude bei individueller Gestaltung im Detail zu einem ruhigen, geschlossenen Bild fügen.

3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die Robert-Hooke-Straße.

Das Plangebiet wird erschlossen durch die Buslinien 21, 28, 32 und die Straßenbahnlinie 6, Haltestelle Klagenfurter Straße. Die Straßenbahnlinie 6 verbindet die Universität mit der Innenstadt und dem Flughafen. Die Buslinien gewährleisten eine Vernetzung mit den angrenzenden Stadtteilen.

3.4 Entwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal befindet sich in der Robert-Hooke-Straße. Als Vorfluter für die Oberflächenentwässerung steht das Uni-Randfleet zur Verfügung; es nimmt das Regenwasser von den angrenzenden Grundstücken auf.

3.5 Grünflächen, Gewässer

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Uni-Randgraben mit angrenzender Uferböschung. Das Fleet mit seinen Flachuferbereichen und dem angrenzenden Uferstreifen bleibt erhalten.

Den nördlichen Abschluss des Plangebietes bildet der bepflanzte Schutzwall zur Bundesautobahn 27.

3.6 Energieversorgung

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

3.7 Ausgleichsmaßnahmen

Die Planung wird zu einem vollständigen Naturverlust auf den Bauflächen (SO[TU]) und den Verkehrsflächen und somit insgesamt zu einem Wertstufenverlust von 10,68 Flächenäquivalenten (ha) führen. Es ist mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die zur Regelung von Vermeidungsmaßnahmen (Amphibienschutz, Umsetzung von wertvollen Vegetationsbeständen) und zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß Baugesetzbuch führen.

Die zuzuordnenden Maßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches auf städtischen Flächen im Oberblockland umgesetzt („Polder Oberblockland“). Die Flächen sind gemeinsam mit weiteren angrenzenden Ausgleichsflächen, die bereits anderen Eingriffen im Bereich Technologiepark Universität zugeordnet sind, in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai

2001 (ehemals 93. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen 1983) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden der künftigen Erweiterung des Technologieparks Universität dienen und als Sondergebiet (Technologiepark Universität) ausgewiesen. Sie dienen 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das 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 oben genannten Grundlinien (siehe B] 3.2) zu dimensionieren und zu gestalten, wird ein Mindest- und ein Höchstmaß für die Höhen der an der Robert-Hooke-Straße gelegenen Gebäude festgesetzt, und zwar überwiegend eine Höhe baulicher Anlagen von mindestens 10,0 m und höchstens 17,5 m, jeweils über NN. Bei Berücksichtigung von einer Straßenhöhe von ca. 2,5 m über NN ermöglicht dies eine Bebauung zwischen drei und fünf Geschossen. Für rückwärtig gelegene Grundstücksteile ist hier für die Höhe baulicher Anlagen nur eine Höchstgrenze von 17,5 m über NN festgesetzt.

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. 4).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Mit dem Ziel, weitgehend geschlossene Straßenräume zu erreichen, wird die Stellung der Gebäude an der Robert-Hooke-Straße durch eine Baulinie festgesetzt. Ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen von der Baulinie kann im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist (textliche Festsetzung Nr. 5). So können innerhalb des durch die Baulinie vorgegebenen Rahmens individuelle, aus den unterschiedlichen Bauprogrammen der Firmen und Institute sich ergebende Lösungen realisiert werden.

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

werden, ohne dass für diesen Nachteile entstehen. Gebäude von mehr als 50 m Länge sind zulässig.

4. Baugestaltung

Aus dem Ziel, die Nachbarschaft zur Universität städtebaulich aufzuwerten und die Standortqualität für die anzusiedelnden Unternehmen zu sichern, ergeben sich besondere Ansprüche auch an die Baugestaltung auf den Grundstücken.

Durch eine Abstimmung der Baugestaltung (Fassaden, Dächer, Einfriedungen) sollen sich die Gebäude bei individueller Gestaltung im Detail zu einem ruhigen, geschlossenen Bild fügen. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Festsetzungen gemäß § 87 Bremische Landesbauordnung (textliche Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.5). Danach sollen die Dächer in ihrer Form (Flachdächer oder flach geneigte Dächer) und Gestaltung (Metalldächer) aufeinander abgestimmt werden. Es wird festgesetzt, dass massive Bauteile in den Außenwänden ebenfalls in metallischem Material oder in Ziegelmauerwerk zu errichten sind. Die letztere Festsetzung schließt an regionale Traditionen an und ist geeignet, den städtebaulichen Zusammenhang zu stärken. Ein mehrschaliger Wandaufbau mit Ziegelmauerwerk außen hat sich konstruktiv und wirtschaftlich bewährt.

Stellplatzanlagen sind – über die Vorgaben der BremLBO hinaus – mit Bäumen zu versehen (je vier Stellplätze ein Baum). Einfriedungen werden hinsichtlich Lage und Gestaltung ebenfalls abgestimmt.

5. Verkehrsflächen

Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen enthalten die vorhandene und geplante Straße einschließlich ausreichender Flächen für Fußwege, Wendepunkte, öffentliche Stellplätze und Pflanzorte für Straßenbäume.

Die Wendeschleife der BSAG wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6. Grünflächen, Gewässer

Das Fleet mit Uferbereichen und Unterhaltungsweg wird nach den Grenzen des Planfeststellungsbeschlusses als Gewässer festgesetzt. Der Schutzwall an der BAB 27 wird als Schutzwall mit Anpflanzung festgesetzt.

7. Nachrichtliche Übernahme

Die Regelungen der Baumschutzverordnung und des Luftverkehrsgesetzes werden nachrichtlich übernommen.

8. Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Energieversorgung des Bebauungsgebietes wird eine Fläche für ein Trafostationsgebäude festgesetzt.

D) Umweltprüfung

1. Ergebnis der Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 2262 ist vor In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB 2004 nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Durch den Bebauungsplan wird der Bau eines Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche von 19.500 m² ermöglicht. Der Wert unterschreitet den unteren Prüfwert von 20.000 m² für eine allgemeine Vorprüfung gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

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

2. Unterlagen für den Umweltbericht

Grundlage für den Umweltbericht bildet der Landschaftsökologische Fachbeitrag zum Bebauungsplan 2262 (STIEHLER & PARTNER 2003), auf den hiermit verwiesen wird.

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft einschließlich Auswirkungen auf die Erholung

3.1 Planungsgrundlagen und Ziele

Der Bebauungsplan bereitet in den überwiegenden Teilen des Plangebietes eine vollständige Neuordnung der Bodennutzung vor. Hieraus resultieren für die derzeit noch unbebauten Teilflächen neue erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Der Wirkraum dieser Eingriffe in Natur und Landschaft beschränkt sich im Wesentlichen auf das Plangebiet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind gemäß § 1 a BauGB die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen. Im Umweltbericht wird u. a. die Eingriffsregelung nach BauGB abgearbeitet. Dazu wird auf der Basis einer Eingriffsfolgenabschätzung das Kompensationserfordernis ermittelt. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind auch die Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum wasserrechtlichen Verfahren berücksichtigt.

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

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Von der Gewässerbeseitigung waren aber mehrere nach § 22 a BremNatSchG besonders geschützte Biotop (Kleingewässer, Verlandungsbereiche, Seggen-, Binsen- und Staudensümpfe, Röhrichte) betroffen. Geschützter Baumbestand im Sinne der Baumschutzverordnung in der Fassung vom 5. Dezember 2002 (Brem.GBl. S. 647) ist nicht betroffen.

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

3.2 Bestandsdarstellung und -bewertung von Natur und Landschaft im Wirkraum

Die allgemeinen Funktionen der Schutzgüter Boden (Biotische Ertragsfunktion), Wasser (Grundwasserschutzfunktion), Klima/Luft (Bioklimatische Ausgleichsfunktion), Arten und Lebensgemeinschaften (Biotop-/Ökotoptfunktion) sowie Landschaftsbild (Landschaftserlebnisfunktion) werden durch Auflistung und Bewertung der Biotoptypen abgebildet.

Im März 2003 wurden in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Biotoptypen erfasst (STIEHLER & PARTNER 2003) und durch eine Nachkartierung im Juli 2003 verifiziert. Im Frühjahr 2003 wurden zudem die zuwandernde Amphibienpopulation erfasst und umgesiedelt sowie Untersuchungen über die Fischfauna durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Kartierungen, der Bestandsaufnahme der übrigen Schutzgüter sowie die Bewertung gem. der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen werden hier zusammengefasst dargestellt.

Boden und Relief:

Naturräumlich wird das Plangebiet dem Blockland zugeordnet. Die prägende Bodeneinheit ist hier die Moormarsch. Diese stark tonige Marsch auf tiefem Niedermoor weist eine mittlere, z. T. geringe durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit auf (LAPRO 1991).

Um 1970 wurden anthropogen Veränderungen (Abschiebungen, Auffüllungen) vorgenommen. Vermutlich ist eine 1 m mächtige Sandauffüllung aufgebracht worden, die somit die heutige Geländeoberfläche dar-

stellt. Als jüngste geologische Schichten stehen zunächst flächig Schluffe, Tone und Torfe an, die zwischen etwa 1 und 2 m mächtig sind. Lokal können Mächtigkeiten von bis zu 3 m und mehr erreicht werden. An Stellen, an denen diese Weichschichten noch nicht ausgetauscht wurden, muss der Untergrund als setzungsempfindlich eingestuft werden. Unter den holozänen Weichschichten folgen die Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saalekaltzeit.

Über eine Vorbelastung der Böden z. B. im Bereich der künstlichen Aufschüttungen liegen keine Daten vor. Innerhalb des Projektgebietes sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt. Aufgrund ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit wird den Moormarschen gemäß Handlungsanleitung eine mittlere Bedeutung der biotischen Bodenfunktionen zugeordnet.

Grund- und Oberflächenwasser:

Im Bereich östlich der Straßenbahnwendeschleife existierten ehemals sechs verlandete Gräben und ein Kleingewässer. Das Gebiet westlich der Wendeschleife wurde von offenen Gräben und Kleingewässern durchzogen. Die Gräben waren nicht an das übergeordnete Grabennetz angeschlossen und überwiegend nur periodisch wasserführend. Eine Unterhaltung der Gräben fand nicht statt. Dauerhaft wasserführend sind bzw. waren der Uni-Randgraben im Norden des Plangebietes, der ehemalige Teich im Westen des Gebietes sowie einige ehemalige Gräben.

Der mittlere Grundwasserspiegel betrug während einer Stichtagsmessung (Dezember 2002) + 0,60 m NN, Höchststände sind bei + 1,50 m NN zu erwarten. Somit reichen die Höchststände in das Gründungsniveau hinein. Das Grundwasser fließt nach Südwesten. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden ist in Marschgebieten eine nennenswerte Grundwasserneubildung nicht zu erwarten. Die Grundwasserschutzfunktion ist von geringer Bedeutung.

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

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „betonangreifend“ einzustufen.

Klima/Luft:

Grünländer sind prinzipiell ein klimatisch wirksames Frischluftentstehungsgebiet. Durch die Insellage abseits des Blocklandes hat das Plangebiet seine Funktion als klimatischer Ausgleichsraum für angrenzende stadtklimatisch geprägte Gebiete jedoch bereits weitgehend verloren. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion ist von geringer Bedeutung.

Landschaftsbild/Landschaftserlebnisfunktion:

Das Plangebiet grenzt südlich an das ausgedehnte Grünland-Graben-Areal des Blocklandes an und weist ebenfalls Strukturen dieser typischen Landnutzung auf. Diese Nutzungsart mit ihrem typischen Landschaftsbild ist von hoher kulturhistorischer Bedeutung (Entstehung bereits im 12. Jahrhundert). Durch die umgebenden intensiven baulichen Nutzungen sowie den blickversperrenden Lärmschutzwall der Autobahn im Norden ist das Landschaftsbild des Plangebietes jedoch stark vorbelastet. Als Erholungsraum steht das Plangebiet nicht zur Verfügung. Das Gebiet ist für die Landschaftserlebnisfunktion daher von geringer Bedeutung.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Das Untersuchungsgebiet bestand im Wesentlichen aus folgenden drei Bereichen:

Einem ehemals naturnahen Gebiet westlich der Straßenbahn-Wendeschleife, das sich durch großflächige Röhrichte, Ruderalfluren und standortgerechte Feldgehölze auszeichnete, einem ehemaligen Feuchtgrünland-Landröhricht-Graben-Areal östlich der Wendeschleife und den vorhandenen Verkehrsflächen.

Im brachgefallenen Grünland-Areal des westlichen Teils befanden sich vor allem größere Bereiche von Rohrglanzgras-, Schlank-Seggen-, und

Sumpf-Reitgras-Röhrichten (überwiegend gemäß § 22 a BremNatSchG besonders geschützte Biotop), die von Gräben durchzogen wurden. In Kombination mit den z. T. bereits weitgehend verlandeten Stillgewässern war dieser Bereich sehr naturnah ausgeprägt. In Richtung Straßenbahn-Wendeschleife schlossen sich Ruderalfluren, vormals naturnahe Gehölzbestände und Schilf-Landröhricht (geschützt nach § 22 a BremNatSchG) sowie in kleineren Bereichen Hütten bzw. ein Bauplatz an.

Das naturnahe Gebiet östlich der Wendeschleife wurde vor allem durch verschiedene Biotop der Sümpfe und Landröhrichte aufgebaut, zwischen denen (meist vollständig verlandete) Gräben verliefen, und war überwiegend nach § 22 a BremNatSchG geschützt. Teilweise fanden sich auch Brachestadien mesophilen Grünlandes und Ruderalfluren.

Der Bereich in dem vorhandene Verkehrsflächen liegen, zeigt durchweg geringe Wertstufen und ist entsprechend aus ökologischer Sicht nur als wenig wertvoll zu bewerten.

Besondere Funktionen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften:

Flora

Während der Nachkartierung im Juli 2003 wurden im Plangebiet folgende sechs Pflanzenarten der Roten-Liste Niedersachsens und Bremens (GARVE 1993) angetroffen: Blasen-Segge, Gefleckter Schierling, Nadel-Sumpfsimse, Wilde Malve, Krebschere, Gelbe Wiesenraute.

Fauna

Gesonderte faunistische Bestandserfassungen wurden nicht durchgeführt. Im Vorfeld der Baumaßnahmen wurden jedoch für die dort vermuteten Vorkommen von Amphibien und Fischen Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Aus den dabei erhobenen Daten ergeben sich Hinweise auf die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für die angetroffenen Tierarten.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet waren zahlreiche Gewässerlebensräume vorhanden, die von Amphibien als Laichplatz genutzt wurden. Die Gewässer wurden vorrangig von Erdkröten genutzt, die hauptsächlich aus südwestlicher Richtung in den Teich im Westen des Plangebietes einwanderten. Teichmolche und Seefrösche kamen nur in sehr geringer Anzahl vor. Das Plangebiet ist insgesamt als Lebensraum von mittlerer Bedeutung für Amphibien zu bewerten.

Fische

Die ständig wasserführenden Gewässer wurden im Juli 2003 mit Hilfe der Elektrofischerei fischfrei gemacht. Dabei wurden ca. 200 Schleien, 70 Hechte und fünf Exemplare des stark gefährdeten Schlammpeitzgers entnommen und in Gräben des Blocklandes umgesetzt (AGL 2003).

3.3 Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen im Wirkraum

Durch die geplante Bebauung werden die Flächen fast vollständig von Gebäuden (2,47 ha) und Straßenverkehrsflächen (1,45 ha) in Anspruch genommen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wurden die Biotop im Plangebiet dauerhaft überdeckt und gingen vollständig verloren. Einzig der Uni-Randgraben und der Lärmschutzwall zur Autobahn bleiben in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten und bleiben daher bei der Flächenbilanzierung ausgespart.

Durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes sind die oben genannten zum Teil sehr wertvollen Biotop und die aufgeführten Arten der Roten Liste dauerhaft verloren gegangen. Innerhalb des Geltungsbereiches war der ehemals vorhandene Biotoptypenbestand auf einer Fläche von insgesamt 3,32 ha mit einer Bedeutung von zusammen 10,68 WE betroffen.

Mit dem Beginn der Erschließung wurden die Gewässer verfüllt. Im Frühjahr 2003 wurden daher als Vermeidungsmaßnahme die Amphibien nach dem Ablachen gefangen und in das NSG Stadtwaldsee umgesiedelt. Der Laich wurde ebenfalls umgesetzt. Die Fischfauna der ständig wasserführenden Gewässer wurde ebenfalls umgesetzt. Der Lebensraum für diese Arten ging vollständig verloren; aufgrund der als Vermeidungsmaßnahme durchgeführten Umsiedlung sind durch die bevorstehenden Baumaßnahmen aber keine weiteren erheblichen Individuenverluste zu erwarten.

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

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

3.4 Ziele und Erfordernisse für die Vermeidung und Kompensation

Die ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind zu vermeiden oder auszugleichen. Hierzu bestehen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches Möglichkeiten, die im Folgenden benannt werden.

Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen schutzwürdiger Vegetation wurden entsprechende Bestände vor Beginn der Baumaßnahme gesichert. Die wertvolle Wasser- und Ufervegetation war unter besonderer Berücksichtigung der gefährdeten Arten zu erfassen, in der Ausführungsplanung darzustellen und vor der Verfüllung zu bergen. Die Pflanzen wurden in neu zu erstellende Biotope verbracht und sind dauerhaft zu erhalten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fischfauna waren die Gewässer vor der Verfüllung abzufischen, der Teich vor einer Verfüllung abzupumpen, beim Abpumpen die Teichsohle auf möglicherweise noch vorhandene weitere Exemplare des Schlammpeitzgers hin abzusuchen, die Fische zu bergen und in das Grabensystem im Blockland umzusetzen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Amphibien wurden diese bereits während der Wander- und Laichperiode 2003 in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geborgen und in das NSG „Am Stadtwaldsee“ umgesetzt. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen wurden Rückwanderungen durch einen Amphibienzaun verhindert.

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

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

Im Bereich der neu angelegten Robert-Hooke-Straße werden 55 standortgerechte heimische Laubgehölze mit einem Flächenäquivalent von 0,495 WE gepflanzt. Hierdurch kann der Verlust der Einzelbäume/Baumbestandes im Siedlungsbereich (0,005 Flächenäquivalente), der unversiegelten Flächen (0,14 + 0,0189 Flächenäquivalente), der artenarmen Scherrasen (0,03 Flächenäquivalente) sowie eines Teiles des Verlustes der Ruderalfluren (0,3 Flächenäquivalente) innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie (ca. 0,27 ha), sofern sie nicht als Zufahrt, Zugang oder Stellplatz dienen, sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 zu begrünen. Hier können auf einem Teil der Flächen (geschätzt ca. 0,2 ha) Siedlungsbiotope, wie artenreiche Scherrasen und Gehölzpflanzungen entwickelt werden.

Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. D. h. von den ca. 2,47 ha Bauflächen dürfen nur 80 % überbaut bzw. versiegelt werden. Die übrigen 0,5 ha sind, soweit sie nicht befestigt werden, gemäß textli-

cher Festsetzung Nr. 7 ebenfalls zu begründen. Auch auf einem Teil dieser Flächen (geschätzt ca. 0,2 ha) können Siedlungsbiotop, wie artenreiche Scherrasen und Gehölzpflanzungen entwickelt werden.

Durch die genannten Maßnahmen können innerhalb des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, die einen Verlust von 1,3 Flächenäquivalenten (ha) ausgleichen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Nach Ausschöpfung aller Kompensationsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Kompensationsdefizit von 9,38 Flächenäquivalenten (ha) durch die geplante Bebauung. Zur Kompensation dieses Defizits werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auf städtischen Flächen im Oberblockland zugeordnet.

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen durch verschiedene Planverfahren im Bereich des Technologieparks Universität wird seit 2002 die Kompensationsmaßnahme „Polder Oberblockland“ (wasserrechtliche Plangenehmigung vom 15. August 2002) hergestellt. In diesem Flächenpool werden insgesamt ca. 65 ha Feucht- und Nassgrünland, mesophiles Grünland feuchter Standorte, kleinflächige Röhrichte und Seggenrieder sowie artenreiche Marschengraben und Kleingewässer entwickelt.

Als Ausgleich für die Beseitigung der Gräben, Kleingewässer, Verlandungsvegetation, Seggen- und Binsenrieder sowie Staudensümpfe werden nach Maßgabe der wasserrechtlichen Plangenehmigung die Neuanlage von Gewässerlebensräumen, Röhrichten und Seggenriedern im Polder Oberblockland im Umfang von 1,4 ha mit einer Aufwertung um 3,06 Flächenäquivalente (ha) zugeordnet.

Zur Kompensation der übrigen Beeinträchtigungen durch die Bebauung des Gebietes sind folgende Maßnahmen im Polder Oberblockland zuzuordnen: Entwicklung von extensiv genutztem, feuchtem und mesophilem Grünland auf Intensivgrünland im Umfang von 3,7 ha (= 6,29 Flächenäquivalente [ha]).

Die Bilanzierung und die erforderlichen Maßnahmen sind detailliert im Landschaftsökologischen Fachbeitrag dargestellt, die in diesem Umfang enthaltenen Maßnahmen für die besonders geschützten Biotop sind in Kapitel 3.5 dargestellt.

Durch die Schaffung von Biotopen mit insgesamt 10,68 Flächenäquivalenten (ha) ist der Verlust von 10,68 FÄ im Eingriffsgebiet durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (Polder Oberblockland) vollständig kompensierbar.

3.5 Besonders geschützte Biotop (§ 22 a BremNatSchG)

Auf den seit Jahren brachliegenden ehemaligen Grünländern mit ihrem umfangreichen Grabensystem hatten sich im Laufe der Zeit Seggen- und Binsenrieder, Staudensümpfe sowie Schilf-, Rohrglanzgras- und Wasserschwadenröhrichte entwickelt. Diese Biotoptypen sind nach § 22 a BremNatSchG geschützt. Durch die Bebauung des Sondergebietes Technologiepark gingen diese Biotoptypen vollständig verloren.

Handlungen, die zu einer Zerstörung dieser geschützten Biotop führen, sind nach § 22 a Abs. 1 BremNatSchG verboten. Nach Absatz 4 desselben Paragraphen besteht jedoch die Möglichkeit, auf Antrag Ausnahmen zuzulassen. Den Ausnahmen kann die zuständige Naturschutzbehörde nur zustimmen, wenn die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind.

Die Umsetzung der Maßnahme dient dem Erhalt und der Stärkung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Bremen. Aufgrund der erforderlichen räumlichen Nähe zum vorhandenen Technologiepark Universität ist eine Verwirklichung des Vorhabens an einer anderen Stelle nicht möglich. Es gibt somit keine Alternative zur Realisierung ohne eine Beeinträchtigung der Biotop. Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit, in diesem Raum zur Förderung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit neue

Flächen bereitzustellen, und dadurch einen hohen Beitrag zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu leisten, müssen die Belange des Naturschutzes in diesem Fall zurückstehen.

Die Erklärung der Befreiungslage der zuständigen Naturschutzbehörde liegt vor.

Als Ausgleich für die Beseitigung von besonders geschützten Biotopen (Verlandungsvegetation, Seggen- und Binsenrieder, Staudensümpfe) innerhalb der Gewässerbiotope auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,45 ha (ca. 2,23 Flächenäquivalente [ha]) sind entlang von Gräben und auf Intensivgrünland durch Nutzungsaufgabe und Vernässung Röhrichte und Seggenrieder zu entwickeln. Dies erfolgt durch die Anlage von Grabenbermen und Entwicklung von Röhrichten und Seggenriedern auf Intensivgrünland der Wertstufe 3 im Umfang von 1,1 ha im Polder Oberblockland. Die Maßnahmen wurden im wasserrechtlichen Verfahren für die Beseitigung der Gewässer zugeordnet.

Die Entwicklung weiterer Röhrichte und Seggenrieder im Polder Oberblockland entspricht nicht den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Oberblockland. Die Beseitigung der übrigen Röhrichte ist daher im Kompensationsgebiet nicht ausgleichbar.

Als Ersatz für die Beseitigung von besonders geschützten Biotopen (Schilf-, Rohrglanzgras- und Wasserschwadenröhrichte) auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,63 ha (ca. 2,21 Flächenäquivalente [ha]) sind auf Intensivgrünland durch Nutzungsaufgabe feuchte und mesophile extensiv genutzte Grünländer zu entwickeln. Dies erfolgt durch die Entwicklung von feuchten, mesophilen Grünländern auf Intensivgrünland mit einer mittleren Wertsteigerung von 1,7 WE/ha im Umfang von 1,3 ha im Polder Oberblockland.

Diese Maßnahmen sind in der Gesamtbilanz enthalten und werden als Ausgleich den Beeinträchtigungen der besonders geschützten Biotope zugeordnet.

4. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch verkehrsbedingte Schallemissionen

Das Gelände ist dem Verkehrslärm der Autobahn 27 ausgesetzt. Der vorhandene Lärmschutzwall nördlich des Uni-Randgrabens verringert die Schallausbreitung. Die Orientierungswerte für Sondergebiete, in Anlehnung an die Werte für Kerngebiete, von 65 db(A) (Tag) nach DIN 18005 werden voraussichtlich nicht erreicht.

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

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

E) Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen Kosten (brutto = netto) in Höhe von:

Kosten für Erweiterung und Ausbau der Robert-Hooke-Straße	2.070.000 €
Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	187.750 €

Die Finanzierung der Maßnahme Verlängerung Robert-Hooke-Straße ist Teil der Vorlage für die Wirtschaftsförderungsausschüsse (Vorlage 084/02 – L/S), bewilligt am 5. Dezember 2002.

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

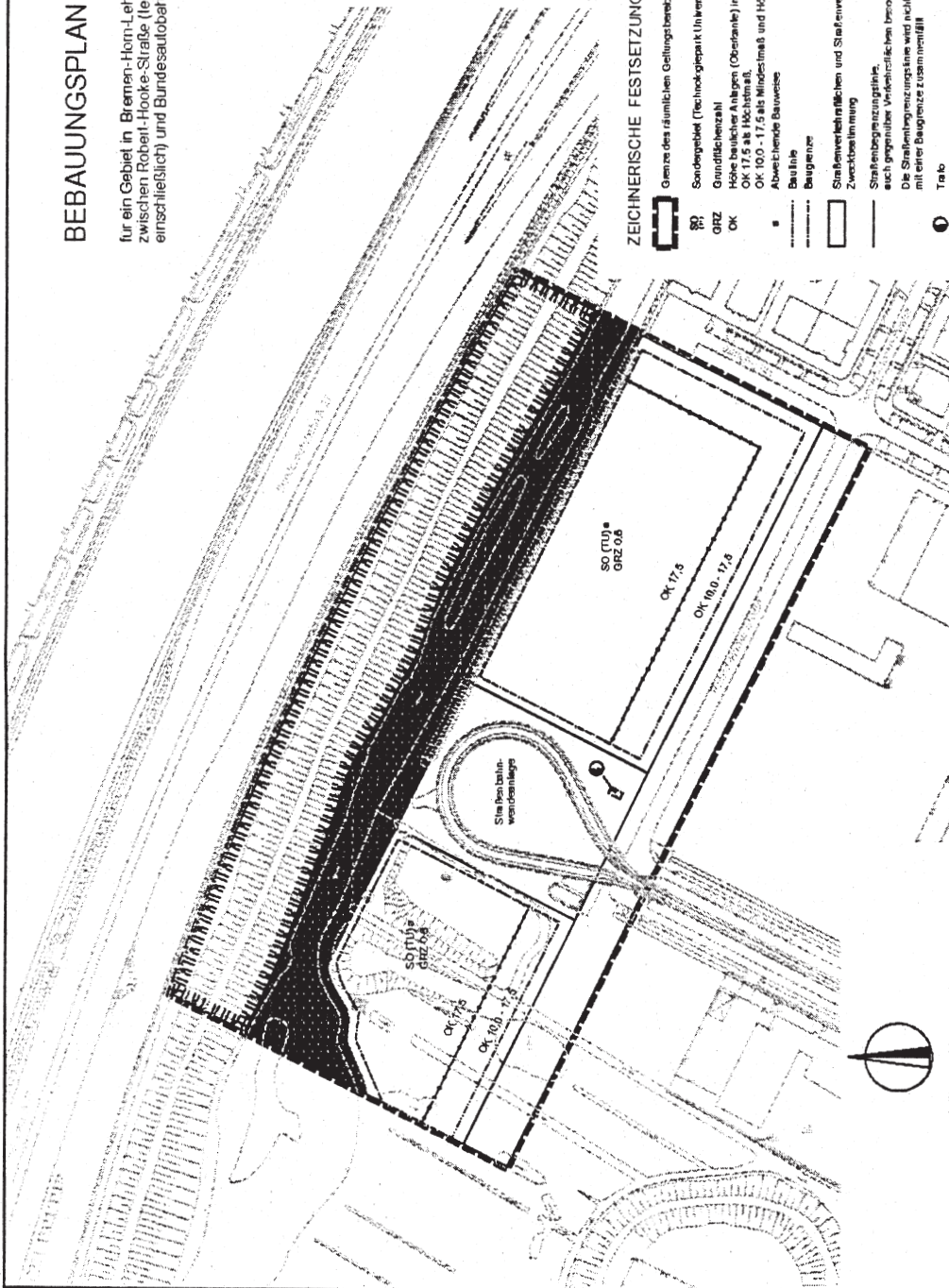
Die Finanzierung der Maßnahme „Polder Oberblockland“ ist Teil der Vorlage für die Wirtschaftsförderungsausschüsse (Vorlage 030/02 – L/S), bewilligt am 14. März 2002.

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

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

BEBAUUNGSPLAN 2262

für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe
zwischen Robert-Hooke-Straße (teilweise
einschließlich) und Bundesautobahn A 27



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

Vorstadt am rechten Weserufer,
Flur 330

Originalmaßstab 1:1000



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Sondergebiet (Technikgebiet (Umwelt))
- GRZ
- OK
- Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NN
- OK 17,5 als Höchstmaß
- OK 10,0 - 17,5 als Mindestmaß und Höchstmaß
- Abweichende Bauweise
- Baublock
- Baugrenze
- Straßenverbleitflächen und Straßenverbleitflächen besondere Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
- Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt
- Trafo
- Wasserleitung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Schutzwall mit Anpflanzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

