

Mitteilung des Senats vom 18. Oktober 2005

***Bebauungsplan 2199 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Universitäts-
allee, Autobahnzubringer Universität und Enrique-Schmidt-Straße***

(Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2199 (Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 21. September 2005 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2199 (Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

***Bebauungsplan 2199 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Universitäts-
allee, Autobahnzubringer Universität und Enrique-Schmidt-Straße***

(Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2199 (Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 2199 (Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

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

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2199 ist am 21. Mai 2002 vom Ortsamt Horn-Lehe eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

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

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 25. August 2004 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 29. September 2004 bis 29. Oktober 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.

5. Private Anregungen

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

6. Planänderungen/Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

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

- Teile der bisher für die Universität bestimmten Flächen sollen künftig für Betriebe im Technologiepark zur Verfügung stehen.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden entsprechend verändert und differenziert (nunmehr SO[H]1, SO[H]2 und SO[H]3).

Das Sondergebiet SO(H)1 ist für Einrichtungen der Universität bestimmt. Ausnahmsweise können Läden und Dienstleistungen, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen, zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 2).

Im Sondergebiet SO(H)2 können universitäre Einrichtungen und zusätzlich Büro- und Laborgebäude, die nicht der Universität dienen, jedoch geeignet sind, in Zukunft universitäre Nutzungen aufzunehmen, zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 3).

Im Sondergebiet SO(H)3 können die in SO(H)1 und SO(H)2 zulässigen und darüber hinaus Betriebe des Technologieparks einschließlich der Wohnungen für Aufsichtspersonen errichtet werden (textliche Festsetzung Nr. 4).

- Im Sondergebiet SO(H)3 wurde – wie im übrigen Plangebiet entlang der Straßen Enrique-Schmidt-Straße und Universitätsallee – zusätzlich zum festgesetzten Höchstmaß von 17,5 m nun auch das Mindestmaß von 14,0 m für die Bebauung festgesetzt.

Die vorgenannten Planänderungen sind im Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005) ausgewiesen.

Durch die vorgenannten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB unter Anwendung des § 13 BauGB (eingeschränkte Beteiligung) von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Die Planänderungen, von denen Träger öffentlicher Belange berührt sind, wurden mit diesen abgestimmt.

Private Grundstückseigentümer sind von den Planänderungen nicht berührt, da es sich um städtische Grundstücke handelt.

7. Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen wurde eine Überarbeitung der Begründung insbesondere unter den Abschnitten B) 3. und C) 1. und 2. erforderlich.

Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgte eine Aktualisierung der Finanziellen Auswirkungen unter Abschnitt E).

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005) enthält den neuen Text.

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 2199 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Universitätsallee, Autobahnzubringer Universität und Enrique-Schmidt-Straße (Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005) zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2199 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Universitätsallee, Autobahnzubringer Universität und Enrique-Schmidt-Straße (Bearbeitungsstand: 3. Juni 2005)

A) Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von 6,96 ha und 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. An der Enrique-Schmidt-Straße wurde ein Seminar- und Forschungsverfügungsgebäude der Universität errichtet. Die Flächen sind ansonsten unbebaut. Am Südrand liegt das Uni-Südfleet.

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

3.1 Nutzungen

Die Flächen im Planbereich werden bis heute für die Erweiterung der Universität vorgesehen. Sie wurden für diesen Zweck erschlossen (Enrique-Schmidt-Straße). Mit der Bebauung (Forschungsverfügungsgebäude) wurde begonnen. Die weitere Bebauung und Erschließung soll vorbereitet werden.

Das Flächenangebot für Firmen im Technologiepark soll erweitert werden. Neben weiteren universitären Gebäuden sollen Unternehmen mit einem Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung (Technologiepark) als Bauherren gewonnen werden.

Es sind Voraussetzungen zu schaffen, dass eine möglichst hohe Bau-dichte erreicht wird. Die Bebauung soll sich in den Zusammenhang von Universität und Technologiepark einfügen und dem Ziel der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung des Universitätsareals dienen.

3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die Enrique-Schmidt-Straße. Da das Gebiet vom Autobahnzubringer Universität nicht erschlossen werden kann, sind drei weitere Straßen geplant. Planstraßen 1 und 2 verlaufen von der Enrique-Schmidt-Straße in östlicher Richtung, parallel zur Universitätsallee, sie werden durch die Planstraße 3 verbunden (parallel zur Enrique-Schmidt-Straße). Die Planstraße 3 endet südlich der Sportplätze in einer Wendeanlage.

Planstraße 1 erhält den Namen Emmy-Noether-Straße, Planstraße 2/3 erhält den Namen Max-von-Laue-Straße.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Plangebiet durch die Buslinien 21, 22 und die Straßenbahnlinie 6, Haltestelle Lise-Meitner-Straße erschlossen. Die Straßenbahnlinie 6 verbindet die Universität mit der Innenstadt und dem Flughafen. Die Buslinien gewährleisten eine Vernetzung mit den angrenzenden Stadtteilen.

3.3 Entwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die in den Straßen geplanten Kanäle werden an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Enrique-Schmidt-Straße angeschlossen.

Als Vorfluter für die Oberflächenentwässerung steht das Uni-Südfleet zur Verfügung; es nimmt das Regenwasser von den angrenzenden Grundstücken und Straßen auf.

3.4 Grünflächen, Gewässer

Die Lage des Fleetes soll verändert werden. Der neue Verlauf des Uni-Südfleets führt parallel zum südlichen Teil der Max-von-Laue-Straße. Dadurch wird ein geradliniger Verlauf des Uni-Südfleets vom Autobahnzubringer bis zum Kuhgraben hergestellt. Das Fleet gliedert das Plangebiet und schafft einen qualitätsvollen Binnenraum.

Den nördlichen Abschluss des Plangebietes bildet eine Grünfläche mit einem öffentlichen Fuß- und Radweg. Außerhalb des Plangebietes schließen sich im Norden die Sportanlagen der Universität an (Schwimmhalle, Tennisplätze und Golfanlage).

3.5 Energieversorgung

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

3.6 Ausgleichsmaßnahmen

Die Planung wird zu einem weitgehenden Naturverlust auf den Bauflächen (SO[H]) und den Verkehrsflächen und somit insgesamt zu einem Wertstufenverlust von ca. 19 Flächenäquivalenten (ha) führen. Es ist mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die zu Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere Umsetzung von wertvollen Vegetationsbeständen) und zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß Baugesetzbuch führen.

Innerhalb des Planbereiches können Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von ca. sechs FÄ (ha) durchgeführt werden. Außerhalb des Geltungsbereiches sind weitere Maßnahmen 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 dienen der Erweiterung der Universität und des Technologieparks und sind als Sondergebiet Hochschule (SO[H]1, SO[H]2 und SO[H]3) ausgewiesen.

Das SO(H)1 ist für Einrichtungen der Universität bestimmt.

Zulässig sind Einrichtungen der Forschung und Lehre sowie Büro und Verwaltungsgebäude, soweit sie der Zweckbestimmung des Baugebietes entsprechen. Ausnahmsweise sind auch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zwecks Versorgung des Sondergebiets zulässig, wenn sie im Umfang der Sondergebietsnutzung untergeordnet sind (textliche Festsetzung Nr. 2).

Die mit SO(H)2 gekennzeichneten Flächen sollen, bis es zu einer Inanspruchnahme durch die Universität kommt, nicht brach liegen, sondern durch Unternehmen des Technologieparks genutzt werden (nicht universitäre Zwischennutzung – NUZ) (textliche Festsetzung Nr. 3).

Voraussetzung ist, dass

- die Nutzungen sich in den Nutzungsrahmen des Technologieparks (Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung) einfügen,
- das Gebäude geeignet ist, auch universitäre Nutzungen aufzunehmen, und
- der Bauherr sich verpflichtet, das Gebäude bei Neuvermietungen bzw. zu einem vereinbarten Zeitpunkt (z. B. nach 20 Jahren) der Universität zur Nutzung anzubieten.

Auf den mit SO(H)3 gekennzeichneten Flächen sind zusätzlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Einzige Voraussetzung hier ist, dass sich diese Nutzungen in den Nutzungsrahmen des Technologieparks (Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung) einfügen (textliche Festsetzung Nr. 4).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das für den gesamten Planbereich (Sondergebiet Hochschule) 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 als Teil der Universität stellt besondere Ansprüche an die Qualität des städtebaulichen Umfeldes. Mit dem Ziel, die Bebauung in den städtebaulichen Zusammenhang des Technologieparks einzubinden, und die öffentlichen Räume maßstäblich zu dimensionieren, wird ein Mindest- und ein Höchstmaß für die Höhen der an den Straßen gelegenen Gebäude festgesetzt, und zwar überwiegend eine Höhe baulicher Anlagen von mindestens 14,0 m und höchstens 17,5 m, jeweils über NN. Bei Berücksichtigung 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. Dies entspricht der im Universitätsgelände vorherrschenden und auch künftig zu erwartenden Gebäude-Typologie.

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. 6).

An ausgewählten Standorten im Universitätsareal wird die Möglichkeit eingerichtet, in Ergänzung zu der Blockrandbebauung höhere Gebäude zu errichten und die flächige Struktur des Technologie-Stadtteils so zu akzentuieren. Hierfür eignen sich Lagen entlang der Hauptachsen der Erschließung. Nahe der Kreuzung Universitätsallee/Autobahnzubringer wird eine Fläche für ein bis zu 70 m über NN hohes Gebäude ausgewiesen. Entlang dem Autobahnzubringer Universität sind bis 24,0 m über NN hohe Gebäude zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Mit dem Ziel, weitgehend geschlossene Straßenräume zu erreichen, wird die Stellung der Gebäude an den Straßenkanten durch Baulinien 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. 7). So können innerhalb der 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. Verkehrsflächen

Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen enthalten die geplanten Straßen einschließlich ausreichender Flächen für Fußwege, Wendeplätze, öffentliche Stellplätze und Pflanzorte für Straßenbäume.

5. Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches enthält eine Wegeverbindung zwischen dem Zentrum der Universität und dem angrenzenden Stadtteil Horn-Lehe. Zudem bildet der Grünbereich eine Trennung zwischen der Bebauung und den Sportflächen der Universität.

Es ist vorgesehen, das neu zu errichtende Fleet mit seinen Uferzonen als Grünraum im Zentrum des Plangebietes als öffentlicher Freiraum so auszubilden, dass ein Ort der Kommunikation, der Erholung und der Ruhe entsteht. Trotz der trennenden Wirkung des Fleetes soll der Grünzug als verbindendes Element den unterschiedlichen Anliegern dienen.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Am Wendehammer der Max-von-Laue-Straße befindet sich eine Fläche für eine Trafostation, die der Energieversorgung dient.

7. Sonstige Festsetzungen

In Verlängerung der Emmy-Noether-Straße soll auf dem östlichen Bau- feld eine Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht festgesetzt werden. Sie dient dazu, die Ampelkreuzung Autobahnzubringer Universität/Anne-Conway-Straße zu erreichen und stellt eine wichtige Vernetzung mit dem östlich angrenzenden Bereich Technologiepark Universität-Ost und dem Stadtteil Horn-Lehe dar.

8. Nachrichtliche Übernahme

Die Regelungen des Luftverkehrsgesetzes werden nachrichtlich übernommen.

D) Umweltprüfung

1. Ergebnis der Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 2199 ist vor In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Danach wird durch den Bebauungsplan der Bau eines Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche von 30.000 m² ermöglicht. Für ein solches Vorhaben ist gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach den in der Anlage 2 zum UVP-Gesetz aufgeführten Kriterien vorgesehen. Es ist daher aufgrund über-

schlägiger Prüfung einzuschätzen, ob das Städtebauprojekt erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes gehen wertvolle Biotope dauerhaft verloren, unter anderem ein nach § 22 a BremNatSchG besonders geschütztes Biotop (Sandmagerrasen). Die Beeinträchtigungen durch den Verlust des Sandmagerrasens können voraussichtlich vollständig innerhalb des Gebietes kompensiert werden. Für die weiteren Beeinträchtigungen werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie Ersatzmaßnahmen im benachbarten Oberblockland getroffen, so dass mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen ist.

Der Bebauungsplan begründet außerdem die Zulässigkeit eines Gewässerbaus gemäß Nr. 22 der Anlage 1 zum Bremischen Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BremUVP). Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens wurde hierfür eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt mit dem Ergebnis, dass der Gewässerbau keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

2. Unterlagen

Landschaftsökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 2199 (Stiehler & Partner 2003).

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

3.1 Planungsgrundlagen und Ziele

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind gemäß § 1 a BauGB die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen. Im Umweltbericht wird u. a. die Eingriffsregelung nach BauGB abgearbeitet. Dazu wird auf der Basis einer Eingriffsfolgenabschätzung das Kompensationserfordernis ermittelt. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind auch die Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum wasserrechtlichen Verfahren berücksichtigt.

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 den Geltungsbereich.

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

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden, aber ein nach § 22 a BremNatSchG besonders geschütztes Biotop (Sandmagerrasen). 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 zurzeit die Kompensationsmaßnahmen für den Technologiepark Universität umgesetzt. Die Herstellung der Maßnahmen im Polder Oberblockland ist in Kürze 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 Jahr 2003 wurden in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Biotoptypen erfasst (Stiehler & Partner 2003). Die Ergebnisse dieser Kartierung, der Bestandsaufnahme der übrigen Schutzgüter sowie die Bewertung gemäß 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).

Durch die Aufsandung sind die natürlichen Böden in diesem Bereich stark anthropogen verändert; den sandigen Aufschüttungen ist eine geringe Bedeutung für die biotischen Bodenfunktionen zuzuordnen. An Stellen, an denen diese Weichschichten noch nicht ausgetauscht wurden, muss der Untergrund als setzungsempfindlich eingestuft werden.

Grund- und Oberflächenwasser:

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft entlang der Universitätsallee das ca. 5,6 m breite Uni-Fleet Süd. Im Norden befindet sich ein ca. 1.200 m² großes Versickerungsbecken zur Sammlung und Versickerung des Oberflächenwassers der anliegenden Universitätsgebäude.

Der mittlere Grundwasserspiegel betrug während einer Stichtagsmessung (September 2002) zwischen + 0,30 m NN und + 0,60 m NN, Höchststände sind bei + 1,25 m NN zu erwarten. Somit reichen die Höchststände in das Gründungsniveau hinein. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „betongreifend“ einzustufen.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden ist in Marschgebieten eine nennenswerte Grundwasserneubildung nicht zu erwarten. Die Grundwasserschutzfunktion ist von geringer Bedeutung.

Klima/Luft:

Unbebaute Freiflächen im Siedlungsbereich können ein kleinklimatisch wirksames Frischluftentstehungsgebiet sein. Der Geltungsbereich weist aber großflächig offene, weitgehend unbewachsene Bodenbereiche auf und erfüllt die Funktion als klimatischer Ausgleichsraum nur noch teilweise. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion ist von geringer Bedeutung.

Landschaftsbild/Landschaftserlebnisfunktion:

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und ist allseits von Bebauung umschlossen. Die natürliche Landschaftsstruktur ist bereits durch die Aufsandung zerstört worden, das Gebiet hat seitdem allenfalls lokale Bedeutung für das Landschaftserleben. Das Gebiet ist für die Landschaftserlebnisfunktion daher von geringer Bedeutung.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Das Untersuchungsgebiet besteht im Wesentlichen aus drei Bereichen:

Einem bereits bebauten Bereich im Norden und Nordwesten, einem Pionierwaldgelände im Osten und einem noch eher wenig beeinträchtigten Gebiet im Süden bzw. Südwesten, in dem vor allem Ruderalfluren und Magerrasen vorkommen sowie verschiedene Gehölzbestände und ein breiter Graben.

Im nördlichen Teil steht bereits ein Gebäude der Universität Bremen mit umliegenden Pflaster- und Begleitgrünflächen. Östlich angrenzend wurden im Rahmen der Bauarbeiten für die angrenzenden Sportanlagen Schotterwege neu angelegt und im äußersten Norden große Erdhaufen aufgeschüttet. Im östlichen Bereich befand sich vor Beginn der Bodensanierungsarbeiten ein Birken-Pionierwald. Innerhalb der südwestlichen Teilflächen sind vor allem die nach § 22 a BremNatSchG geschützten Magerasen-Bestände sowie der breite Graben bemerkenswert.

Besondere Funktionen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften:

— Flora

Im Plangebiet wurden im Jahre 2003 drei Arten der Roten-Liste Niedersachsens und Bremens angetroffen: Kleines Filzkraut (*Filago minima*), Spitzblättriges Laichkraut (*Potamogeton acutifolius*) und Flachstängeliges Laichkraut (*P. compressus*).

— Fauna

Im Uni-Fleet-Süd ist mit einer artenreichen Fischfauna und mit Großmuschelbeständen zu rechnen. Im Vorfeld der Baumaßnahmen sollen daher für die vermuteten Vorkommen von Fischen und Großmuscheln Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

3.3 Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen im Wirkraum

Durch die geplante Bebauung werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2199 fast vollständig von Gebäuden (4,69 ha) und Straßenverkehrsflächen (1,02 ha) in Anspruch genommen. Für öffentliche Grünflächen sind 1,24 ha vorgesehen. Durch die Erschließung wird die letzte noch bestehende großflächige Sand-Ruderalfläche im Bereich der Universität Bremen überformt, so dass zahlreiche Arten im weiteren Umkreis keinen geeigneten Lebensraum mehr finden werden.

Aus Gründen der optimalen Ausnutzung der Bebauungsflächen wird der Vorfluter Uni-Fleet-Süd nach Norden verlegt. Der überplante Bereich des Rückhaltebeckens für die Dachentwässerung wird verfüllt. Dabei gehen wertvolle Grabenbereiche verloren. Im Bereich der neuen Grabenführung gehen darüber hinaus weitere zum Teil sehr wertvolle Biotope verloren. Insgesamt sind durch die Gewässerbeseitigung und -neuanlage auf einer Fläche von ca. 0,75 ha Biotope mit einer Wertigkeit von 2,37 Flächenäquivalenten (ha) betroffen, die im wasserrechtlichen Verfahren berücksichtigt wurden.

Im Vorfeld der Bebauung wird das Gelände infrastrukturell durch Straßenanlagen und Kanalisation erschlossen, anschließend für die Bebauung vorbereitet und mit einer Sandschicht aufgehöhht. Durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes gehen die zum Teil sehr wertvollen Biotope dauerhaft verloren. Insgesamt entsteht in dem 6,96 ha großen Geltungsbereich ein Verlust von 18,77 FÄ (ha).

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

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

3.4 Ziele und Erfordernisse für die Vermeidung und Kompensation

Die ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind zu vermeiden oder auszugleichen. Hierzu bestehen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches folgende Erfordernisse:

Maßnahmen zur Vermeidung:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gewässerfauna wird das neuanzulegende Uni-Fleet-Süd zur Aufrechterhaltung der Durchgängigkeit mit mindestens dem vorhandenen Querprofil wiederhergestellt (siehe wasserrechtliche Plangenehmigung Nr. 2-79-2003 vom 11. November 2003). Vor der Verfüllung wird der vorhandene Fleetabschnitt vom Gewässerlauf abgetrennt. Anschließend wird der Gewässerabschnitt abgefischt und der Großmuschelbestand geborgen. Die Fische und Muscheln werden in angrenzende Abschnitte oder in den neu hergestellten Abschnitt umgesetzt. Zur Vermeidung von Trübungen und Schwebstoffeinträgen wird der neue Grabenabschnitt erst nach Setzung der beim Bau aufgetretenen Trübungen an das vorhandene Fleet angeschlossen.

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

Zum Schutz der vorhandenen wertvollen Wasser- und Ufervegetation werden die Pflanzen unter besonderer Berücksichtigung der gefährdeten Arten in neu zu erstellende Biotope umgesetzt und damit dauerhaft erhalten.

Auf der Sandmagerrasenfläche wird der Oberboden mitsamt Vegetations- und Samenmaterial in ausgewählten Beständen geborgen und als Initialpflanzung auf der an den Gewässerpflegestreifen angrenzenden Böschung (zwischen Pflegestreifen und Geh- und Radweg) sowie in den öffentlichen Grünflächen eingebracht.

Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches:

Trotz der Vermeidungsmaßnahmen lassen sich die erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere der Vegetation nicht vollständig vermeiden oder auf ein unerhebliches Maß minimieren. Es sind daher Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, die geeignet sind, den Verlust von 18,77 Flächenäquivalenten (ha) auszugleichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen ca. 1,24 ha öffentliche Grünfläche für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Auf einem Teil dieser Flächen (0,66 ha) wird das neu anzulegende Fleet so gestaltet, dass damit der größte Teil der Beeinträchtigungen durch den Verlust des derzeitigen Fleetes ausgeglichen wird.

Auf den Grünflächen im Norden des Geltungsbereiches können beidseitig des anzulegenden Radweges trockene Ruderalfluren und Magerrasen entwickelt werden. Dazu werden auf der vorhandenen Sandmagerrasenfläche der Oberboden mitsamt Vegetations- und Samenmaterial in ausgewählten Beständen geborgen und als Initialpflanzung auf neu eingebrachtes sandiges Substrat aufgebracht. Durch diese Maßnahme können die Beeinträchtigungen durch den Verlust von nach § 22 a geschützten Sandmagerrasen voraussichtlich vollständig innerhalb des Gebietes kompensiert werden.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie (ca. 0,26 ha) sind – sofern sie nicht als Zufahrt, Zugang oder Stellplatz dienen – gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 zu begrünen. Hier können auf einem Teil der Flächen (geschätzt ca. 0,2 ha) Siedlungsbiotope wie Scherrasen und Gehölzpflanzungen entwickelt werden.

Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. D. h. von den ca. 4,69 ha Bauflächen dürfen nur 80 % überbaut bzw. versiegelt werden. Die übrigen 0,9 ha sind, soweit sie nicht befestigt werden, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 ebenfalls zu begrünen. Auch auf einem Teil dieser Flächen (geschätzt ca. 0,5 ha) können Siedlungsbiotope, wie Scherrasen und Gehölzpflanzungen entwickelt werden.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Straßenplanung innerhalb des Plangebietes die Anpflanzung von mindestens 92 standortheimischen Laubbäumen vorgesehen. Hinzu kommen sechs Bäume in der westlichen Verlängerung der Emmy-Noether-Straße außerhalb des Geltungsbereiches. Von den Gehölzen sind bereits zwölf Stück als Kompensation im wasserrechtlichen Verfahren vorgesehen. 80 Bäume stehen somit für die interne Kompensation von Eingriffen zur Verfügung (0,24 ha).

Im Rahmen der wasserrechtlichen Plangenehmigung wurden innerhalb des Geltungsbereiches bereits Maßnahmen im Umfang von 1,89 FÄ (ha) als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Durch die oben beschriebenen Maßnahmen können innerhalb des Plangebietes weitere Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, die einen Verlust von 3,56 FÄ (ha) ausgleichen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Trotz der oben genannten Maßnahmen lassen sich die erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere der Vegetation nicht vollständig vermeiden oder auf ein unerhebliches Maß minimieren. Nach Ausschöpfung al-

ler Kompensationsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Kompensationsdefizit von 13,34 Flächenäquivalenten (ha). Zur Kompensation dieses Defizits sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes erforderlich.

Als externe Kompensationsmaßnahme für den zentralen Bereich des Technologieparks Universität wird zurzeit im nördlich der BAB 27 angrenzenden Blockland der „Polder Oberblockland“ hergestellt. In diesem Flächenpool werden insgesamt ca. 65 ha Feucht- und Nassgrünland, mesophiles Grünland feuchter Standorte, artenreiche Marschengraben und Kleingewässer entwickelt.

Zum Ersatz der verbleibenden Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen im Polder Oberblockland zuzuordnen:

Entwicklung von extensiv genutztem, feuchtem und mesophilem Grünland auf Intensivgrünland im Umfang von 7,85 ha (Wertsteigerung im Mittel um 1,7 Wertstufen = 13,34 FÄ [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 nachstehend in Kapitel 3.5 dargestellt.

Durch die Schaffung von Biotopen mit insgesamt 18,77 Flächenäquivalenten (ha) wird der Verlust von 18,77 FÄ im Eingriffsgebiet durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (Polder Oberblockland) vollständig kompensiert.

3.5 Besonders geschützte Biotop (§ 22 a BremNatSchG)

Auf den vor Jahren aufgesandeten Flächen des Plangebietes haben sich im Laufe der Zeit Sandmagerrasen entwickelt und im Südosten des Gebietes auf einer Fläche von ca. 0,23 ha erhalten. Dieser Biotoptyp ist nach § 22 a BremNatSchG geschützt. Durch die Bebauung des Sondergebietes (Hochschule) wird dieser Biotoptyp beseitigt.

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.

Innerhalb des Plangebietes besteht die Möglichkeit, als Ausgleich für die Beseitigung des besonders geschützten Biotops der Wertstufe 5 (1,2 Flächenäquivalente) im Bereich der nördlichen öffentlichen Grünfläche ca. 4.800 m² und im Bereich der nördlich und östlich an den Pflegestreifen angrenzenden Böschung ca. 350 m² trockene Ruderalfluren und Magerrasen der Wertstufe 3 zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche aus möglichst nährstoffarmem Material aufzubauen und anschließend mit Substrat aus dem Sandmagerrasen anzudecken.

Diese Maßnahme wird zum Teil als Ausgleich der Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens sowie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zugeordnet. Die Maßnahmen sind in der Gesamtbilanz enthalten und werden als Ausgleich den Beeinträchtigungen der besonders geschützten Biotop zugeordnet.

Die Erklärung der Befreiungslage der zuständigen Naturschutzbehörde liegt vor. Vor der Beseitigung ist eine entsprechende Ausnahme bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

4. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch verkehrsbedingte Schallemissionen

Das Gelände ist dem Verkehrslärm der Universitätsallee und des Autobahzubringers Universität ausgesetzt. Aufgrund des Erdwalles kommt es zu einer reduzierten Schallausbreitung.

Die Orientierungswerte für Sondergebiete, in Anlehnung an den Werten 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 von archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Bei Erdarbeiten jeglicher Art, insbesondere auch bei Altlasten- und Baugrundsondierungen, ist eine vorherige Absprache mit und Beobachtung durch den Landesarchäologen erforderlich. Zur Sicherung, dass dies beachtet wird, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Auswirkungen auf weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung sind aus heutiger Sicht folgende Kosten verbunden:

Erschließungsmaßnahme Universität-Südost	3.310.000 €
Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	300.000 €

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

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahme ist sowohl Teil der Vorlage (Nr. 084/02 – L/S, 3.010.000 €) für die Wirtschaftsförderungsausschüsse, bewilligt am 5. Dezember 2002, als auch Teil der Vorlage (Nr. 049/02 – L/S, 300.000 €) für die Wirtschaftsförderungsausschüsse, bewilligt am 31. Mai 2002.

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


Die Kosten für die öffentliche Grünfläche im nördlichen Planbereich sind Teil der Maßnahme „Herrichtung der öffentlichen Grünanlagen im Bereich Uni-Ost“ (Gesamtkosten für Grünflächen Uni-Ost 507.200 €). Die Finanzierung dieser Maßnahme ist Teil der Vorlage für die Wirtschaftsförderungsausschüsse (Vorlage 023/98 – L), bewilligt am 12. Februar 1998.

BEBAUUNGSPLAN 2199


für ein Gebiet in Bremen Horn - Lehe
zwischen Universitätsallee, Autobahnzubringer
Universität und Enrique-Schmidt-Straße

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

 Sondergebiet (Hochschule)


 GRZ

 OK


Höhe basistischer Anlagen (Oberkante) in Metern über NN

OK 17,5 als Höchstmaß

OK 14,0 - 17,5 als Mindestmaß und Höchstmaß


 Abweichende Bauweise

 Baulinie

 Baugrenze

 Flächen für Versorgungsanlagen

 Trepp

 Straßenverkehrsflächen


und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung


Straßenbegrenzungslinie

zur Gegenüber Veranlassungen besonderer Zweckbestimmung

Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie

mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.

 Öffentliche Grünflächen

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege

und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

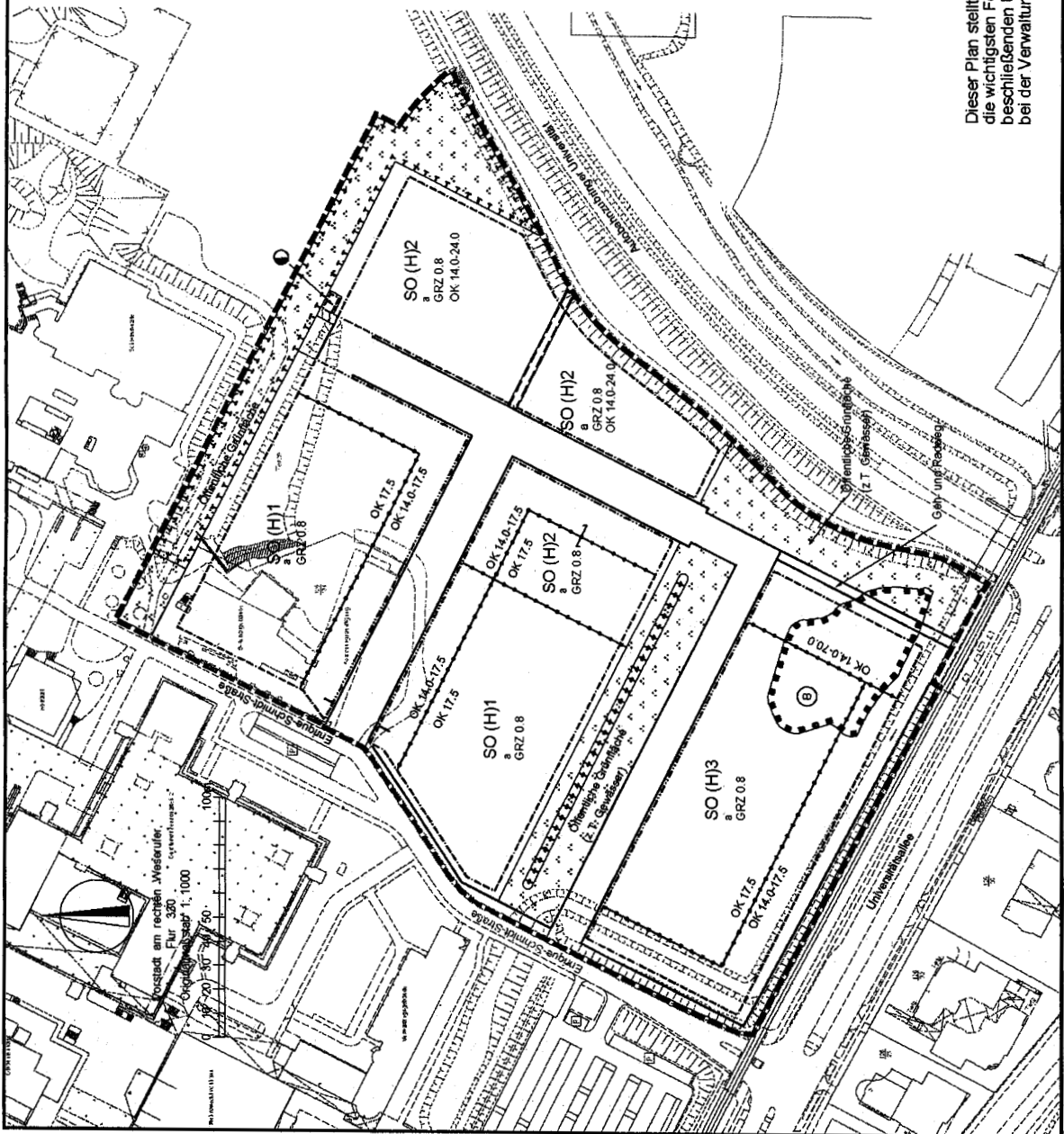
 Mit der Abgrenzung dienenden Geh- und Radfahrrechten

zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen

KENTTLICHMACHUNG

 Umgrenzung von Schutzgebieten

 Biotop gem. § 22 a Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)



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 Planarrichtungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

