

Mitteilung des Senats vom 1. September 2009

Bebauungsplan 2402 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Universitätsallee und Achterstraße

(Bearbeitungsstand: 30. Juli 2009)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2402 (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2009) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 13. August 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 2402 (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2402 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Universitätsallee und Achterstraße

(Bearbeitungsstand: 30. Juli 2009)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2402 (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2009) und die Begründung zum Bebauungsplan 2402 vor.

A) Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Bei dem Bebauungsplan 2402 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan wird weniger als 20 000 m² zulässige Grundfläche festsetzen und damit kein Vorhaben zulassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Die Voraussetzungen nach § 13 a Absatz 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 5. Februar 2009 beschlossen, dass für das Plangebiet ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 7. Februar 2009 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

2. Absehen von einer frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, haben dem Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB zugestimmt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Als Ersatz dafür wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form von Einzelerörterungen durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde mit amtlicher Bekanntmachung vom 7. Februar 2009 darüber informiert, dass sie sich beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sie sich in der Zeit vom 16. Februar 2009 bis 2. März 2009 zur Planung äußern kann (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2).

Von dieser Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung haben zwei Bürger Gebrauch gemacht. Das Ergebnis dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr unter Punkt I. aufgeführt; hierauf wird verwiesen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 19. März 2009 darüber unterrichtet, dass die Beschleunigungsmöglichkeiten des § 13 a BauGB angewendet werden und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zum Planentwurf mit Begründung gegeben wird.

Die Behördenbeteiligung und die Betroffenenbeteiligung sind gleichzeitig durchgeführt worden.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind bei der Aufstellung des Planentwurfes beteiligt worden:

- > Deutsche Telekom AG, T-Com,
- > Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Niedersachsen/Bremen,
- > Deutsche Post Real Estate Germany GmbH,
- > DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Hamburg, Immobilienbüro Bremen,
- > Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle Hannover –,
- > Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,
- > Wasser- und Schifffahrtsamt Bremen,
- > Senatskanzlei,
- > der Senator für kirchliche Angelegenheiten,
- > der Senator für Inneres und Sport,
- > Polizei Bremen L 26 – Kampfmittelräumdienst –,
- > Ortsamt Horn-Lehe,
- > der Senator für Justiz und Verfassung,
- > die Senatorin für Bildung und Wissenschaft,

- > Universität Bremen,
- > die Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales – 102/11 –,
- > Gesundheitsamt Bremen,
- > Bremische Zentralstelle für die Verwirklichung der Gleichberechtigung der Frau,
- > die Landesbehindertenbeauftragte der Freien Hansestadt Bremen,
- > Gewerbeaufsicht des Landes Bremen,
- > Landesamt für Denkmalpflege,
- > Landesarchäologie,
- > Bremer Entsorgungsbetriebe,
- > hanseWasser,
- > ENO – Entsorgung Nord GmbH,
- > Stadtgrün Bremen,
- > Amt für Straßen und Verkehr,
- > Bau und Vermietung von Nahverkehrsanlagen,
- > GeoInformation Bremen,
- > der Senator für Wirtschaft und Häfen – Ref. 20 –
- > der Senator für Wirtschaft und Häfen – Luftfahrtbehörde –,
- > Bremer Investitions-Gesellschaft mbH,
- > der Senator für Kultur,
- > Geologischer Dienst für Bremen – MARUM –,
- > bremenports GmbH & Co. KG,
- > die Senatorin für Finanzen – 22 –
- > die Senatorin für Finanzen – Geschäftsbereich Bundesbau –
- > Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts,
- > Bremische Evangelische Kirche,
- > Katholischer Gemeindeverband in Bremen,
- > Handelskammer Bremen,
- > Handwerkskammer Bremen,
- > Arbeitnehmerkammer Bremen,
- > Architektenkammer Bremen,
- > Landwirtschaftskammer Bremen,
- > Bremischer Deichverband am rechten Weserufer,
- > Bremer Straßenbahn AG,
- > Bremer Parkraumbewirtschaftungs- und Management GmbH,
- > Landesverband der Gartenfreunde Bremen e. V.,
- > E.ON Netz GmbH,
- > EWE-AG Bremen,
- > swb Netze GmbH & Co. KG,
- > Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V.,
- > Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Bremen e. V.,
- > Landesfischereiverband Bremen e. V.,
- > Zweckverband Verkehrsverbund, Bremen/Niedersachsen (ZVBN),
- > Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN).

4.1 Ergebnis der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2402 zugestimmt bzw. nicht widersprochen. Soweit von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht wurden, konnten diese im Planentwurf und in der Begründung berücksichtigt werden.

4.1.1 Stellungnahme des zuständigen Beirates

- > Der Beirat Horn-Lehe hat in seiner Sitzung am 7. Mai 2009 zu dem Bebauungsplanentwurf 2402 folgenden Beschluss gefasst:

„Dem Bebauungsplanentwurf wird in der vorgelegten Form nicht zugestimmt: Der Entwurf genügt nicht den Anforderungen, die an eine Bebauung an dieser dominanten Stelle mit einer portalartigen Funktion zu stellen sind. Die Festlegung der Gebäudehöhe zwischen 10,0 und 17,5 m lässt zwar höhenmäßige Gestaltungsmöglichkeiten zu; sie schreibt sie aber nicht zwingend vor. Damit wäre bei maximaler Ausnutzung ein ‚Block‘ von 17,5 m Höhe und ca. 100 m Länge möglich, der an dieser Stelle aus Sicht des Beirates ein städtebauliches Ünding wäre und im krassen Widerspruch zu der sich daran anschließenden aufgelockerten Bebauung auf der zum Grünzug Kleine Wümme hin gelegenen Seite der Universitätsallee stünde. Wenn denn ein Gebäude trakt in ganzer Länge zulässig sein soll, muss der Bebauungsplan beispielsweise durch eine verbindliche deutliche Höhestaffelung im Planbereich sicherstellen, dass der negative ‚Blockeffekt‘ nicht eintreten kann und damit zumindest eine gewisse Anpassung an die vorhandene Folgebebauung stattfindet.“

- > Mit Schreiben vom 19. Juni 2009 hat das Ortsamt Horn-Lehe folgenden Beschluss des Beirates Horn-Lehe mitgeteilt

„Der Ausschreibungstext (Abschnitt C.2) des vom Investor beabsichtigten Architektenwettbewerbs könnte durchaus ein geeigneter Weg sein, um zu einer angemessenen Bebauung des Grundstücks Universitätsallee 1 zu gelangen. Der Beirat Horn-Lehe sieht sich dennoch aus folgenden Gründen nicht in der Lage, zum jetzigen Zeitpunkt dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf 2402 zuzustimmen:

- Der rechtlich unverbindlichen Zusicherung des Investors, sich bei der Bebauung ausschließlich am Ergebnis des Architektenwettbewerbs zu orientieren, steht als Folge einer jetzigen Zustimmung durch den Beirat ein rechtswirksamer Bebauungsplan gegenüber, der ungewollte Möglichkeiten eröffnet (siehe Beschluss des Beirates vom 7. Mai 2009).
- Für den Beirat ist nicht ersichtlich, in welchem Maß eine Selbstbeschränkung der Ausnutzungsmöglichkeiten durch den Investor zur Realisierung von gestalterischen Elementen überhaupt möglich ist. Dieses ergibt sich aus der Relation der nutzbaren m²-Fläche bei maximaler Ausnutzung der durch den B-Plan zulässigen Möglichkeiten (‚120-m-Block, fünfgeschossig‘) zu der m²-Fläche, die zum wirtschaftlichen Betrieb der Immobilie als Mindestmaß angesehen wird.

Der Beirat schlägt daher folgenden Verfahrensablauf vor:

1. Ausschreibung des Architektenwettbewerbs,
2. Beteiligung des Beirates an der Bewertung der eingegangenen Architektenarbeiten,
3. bei geeignetem Vorschlag: Zustimmung zum Bebauungsplan.

Alternativ wird empfohlen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) aufzustellen.“

- > Erörterungsgespräch mit Vertretern des Beirates Horn-Lehe

Am 30. Juli 2009 hat der Senatsbaudirektor mit mehreren Vertretern des Beirates Horn-Lehe ein Gespräch geführt, in dem die Ziele und die folgende Zusage zum weiteren Verfahren erörtert wurden:

1. Rechtliche Verbindlichkeit des Wettbewerbsergebnisses

Bremen hat das Grundstück 2004 an die Gewoba verkauft. Die Gewoba plant nun das Grundstück weiter zu veräußern. Der Weiterverkauf sowie die Gebäudegestaltung bedürfen der Zustimmung durch die Stadt Bremen. Der potenzielle Käufer wird darum zur Entwurfsfindung einen Architektenwettbewerb durchführen. Eine Fachjury wird dann einen dem Ort angemessenen Gebäudeentwurf auswählen. Das Wettbewerbsergebnis wird als Anlage Bestandteil des Kaufvertrags zwischen der Gewoba und dem Käufer.

2. Ausnutzungsmöglichkeiten

In Testentwürfen anhand von Modellen wurde nachgewiesen, dass das Grundstück für das vorgesehene Raumprogramm genügend Gestaltungsspielraum bietet und eine aufgelockerte Bebauung zulässt.

3. Vorgeschlagener Verfahrensablauf

Für den Investor ist das Planungsrecht Grundvoraussetzung für den Kauf des Grundstücks und für die Durchführung des Wettbewerbs. Insofern ist der vom Beirat vorgeschlagene Verfahrensablauf nicht umsetzbar. Bei der Durchführung des Wettbewerbs wird aber eine größtmögliche Transparenz und Beteiligung des Beirats angestrebt. Es sind schon bei der Ausarbeitung des Auslobungstextes Forderungen des Beirates u. a. nach einem in Höhe und Tiefe gegliederten Baukörper ergänzt worden. Zudem wird ein Beiratsvertreter stimmberechtigtes Mitglied der Wettbewerbsjury.

Die Beiratsvertreter haben in dem genannten Gespräch mit dem Senatsbaudirektor zugesagt, dem weiteren Verfahren unter den zugesagten Rahmenbedingungen ihre Zustimmung zu geben.

Die Deputation für Bau und Verkehr nimmt den zugesagten Verfahrensablauf zur Kenntnis und empfiehlt, den Planentwurf unverändert zu lassen.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf 2402 mit Begründung wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB den betroffenen Grundstückseigentümern übersandt. Diesen ist Gelegenheit gegeben worden, in der Zeit vom 30. März 2009 bis 30. April 2009 zum Entwurf des Planes mit Begründung eine Stellungnahme abzugeben.

Im Rahmen dieser Beteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

6. Änderung des Planentwurfes und Änderung der Begründung nach der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

6.1 Planänderungen

Der Planentwurf ist nach der o. a. Beteiligung wie folgt geändert worden:

- Ein zu erhaltender Baum wird zeichnerisch festgesetzt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 8.1 wurde um den Zusatz „in Wohngebäuden“ präzisiert.

Die vorgenannten Planänderungen sind im Bebauungsplanentwurf 2402 (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2009) ausgewiesen.

6.2 Änderungen in der Begründung

Die Begründung wurde wie folgt geändert:

- Unter Punkt D) a) Natur und Landschaft wurden Aussagen zum Baum- und Gehölzbestand eingefügt.
- Der Punkt D) b) Baugrund wurde ergänzt.
- Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigelegte Begründung (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2009) enthält den geänderten Text.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf 2402 erfolgten Planänderungen (siehe Gliederungspunkt 6 dieses Berichtes der Deputation für Bau und Verkehr) sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Von dieser Möglichkeit ist in diesem Fall Gebrauch gemacht worden. Die Planänderungen erfolgten aufgrund von Hinweisen von Behörden und wurden mit den davon berührten Behörden und der Grundstückseigentümerin einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

Die Deputation für Bau und Verkehr wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Horn-Lehe hat zu dem Planentwurf eine Stellungnahme abgegeben. Es wird auf Punkt 4.1.1 dieses Berichts verwiesen.

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) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan Bebauungsplan 2402 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Universitätsallee und Achterstraße (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2402 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Universitätsallee und Achterstraße

(Bearbeitungsstand: 30. Juli 2009)

A) Plangebiet

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

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 5000 m² große Plangebiet liegt im Technologiepark Universität und ist teilweise mit einem eingeschossigen Gebäude (ehemals Universitätsbauamt) bebaut. Im Norden liegt die Universitätsallee, im Süden Achterstraße (Wanderweg) und Kleine Wümme. Östlich angrenzend liegen Bürogebäude.

2. Geltendes Planungsrecht

Es bestehen keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet „Sonderbaufläche Hochschule“ dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Das Grundstück im Plangebiet soll einer Bebauung zugeführt werden, die sich in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt und die Einrichtungen der Universität funktional ergänzt. Es soll dabei die Möglichkeit geschaffen werden, den bisher ausschließlich durch Arbeitsplätze geprägten Bereich um weitere Nutzungen zu bereichern. Dazu gehören auch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnen.

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

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen 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 betroffenen Behörden, statt öffentlicher Auslegung) ausgeschöpft werden.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen dienen der Erweiterung bzw. Ergänzung der Einrichtungen der Universität. Sie werden als Sondergebiet Hochschule (SO[H]) ausgewiesen. Zulässig sind sowohl Einrichtungen der Universität als auch gewerbliche Nutzungen. Voraussetzung ist, dass diese sich in den Nutzungsrahmen des Technologieparks (Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung) einfügen. Zulässig sind Einrichtungen der Forschung und Lehre, Büro- und Verwaltungsgebäude, Labor- und Werkstattgebäude, Prüfstand- und Versuchsanlagen, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Ausstellungsgebäude. Zusätzlich sind Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind auch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zwecks Versorgung des Sondergebiets zulässig, wenn sie im Umfang der Sondergebietsnutzung untergeordnet sind. Die textlichen Festsetzungen beschreiben die hier zulässigen Anlagen und Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl [GRZ] 0,5) bietet in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen Möglichkeiten zu einer intensiven baulichen Nutzung, die der Lagegunst der Flächen und dem Grundsatz sparsamer Flächenverwendung entspricht.

Die Bebauung des Grundstückes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Universität stellt besondere Ansprüche an die Qualität ihres 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 Mindest- und Höchstmaß für die Höhen der Gebäude festgesetzt, und zwar von mindestens 10,0 m und höchstens 17,5 m über NN. Bei Berücksichtigung einer Straßenhöhe von ca. 2,5 m über NN ermöglicht dies eine Bebauung mit bis zu fünf 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. 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

Das Grundstück ist mit Ausnahme eines Geländestreifens an der Straße, der auch die Fernwärmeleitung enthält, und des Kronenbereichs der südlich angrenzenden Baumreihen voll überbaubar (Baugrenzen). Mit dem Ziel, an der Universitätsallee einen räumlich klaren Straßenraum zu erreichen,

wird hier eine Baulinie festgesetzt. Um gleichwohl einen Spielraum für eine differenzierte Baugestaltung einzuräumen, kann als Ausnahme ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen von der Baulinie zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 5).

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind und dass eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück her angebaut werden muss (abweichende Bauweise).

4. Straßenverkehrsfläche

Ein im Eigentum Bremens befindlicher Grundstücksstreifen ist für eine Fußwegeverbindung zwischen Achterstraße und Universitätsallee/Enrique-Schmidt-Straße vorgesehen. Er wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

5. Sonstige textliche Festsetzungen

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung an der Universitätsallee und auf der Achterstraße sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen frei bleiben (textliche Festsetzung Nr. 3). Sie sind aus dem gleichen Grunde zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 7).

7. Nachrichtliche Übernahme

Die Regelungen der Baumschutzverordnung werden nachrichtlich übernommen.

8. Kennzeichnung

Die Fernwärmeleitung (unterirdisch) nahe der Universitätsallee wird kenntlich gemacht.

D) Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan 2402 handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Nachnutzung von Flächen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan wird weniger als 20 000 m² 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.

a) Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist etwa zur Hälfte bebaut bzw. als Parkplatz befestigt. Auf der restlichen Fläche befindet sich Rasen. Am Rande der Rasenfläche ist ein ausgeprägter Baumbestand vorhanden. Zur Vermeidung von Eingriffen ist die südliche und nördliche Baugrenze 6 bzw. 8 m von der Grundstücksgrenze entfernt und befindet sich damit außerhalb des Kronenbereichs der entlang der Grundstücksgrenzen vorhandenen Bäume.

Im Gehölzbestand ist mit Brutvorkommen von heimischen Vogelarten zu rechnen, die zu den besonders geschützten Arten gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gehören. Auf dieser Grundlage sind notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Substanzielle Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit der geplanten Bebauung nicht verbunden.

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

b) Baugrund

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 2,0 bis 2,2 m NN. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der für die Bebauung für über

30 Jahren mit Sand aufgehöhht wurde. Laut einer alten Karte von 1900 lag das Ursprungsgelände ungefähr bei 1,7 m NN. Somit muss man mit Aufhöhungen um 0,5 m rechnen, lokal können größere Mächtigkeiten vorliegen.

Als jüngste Schicht (unter Auffüllungen) lagern in unterschiedlicher Mächtigkeit (um 1 m) holozäne Schluffe, Torfe und Tone. Möglicherweise sind diese bautechnisch ungünstigen Schichten aber auch bereits vor dem Sandauftrag entfernt und insgesamt ausgetauscht worden.

Da diese holozäne „Weichschichtenlage“ annähernd flächenhaft auftritt (falls sie noch vorhanden ist), ist hier von einer Schicht zu sprechen, die den Fluss des Grundwassers von oben nach unten (auch von unten nach oben!) hemmt. Daher wird vermutlich durch einsickerndes Regenwasser auf dieser Schicht ein Stauwasserbereich („Sickerwasser“) in der Auffüllung ausgebildet haben und weiter bilden. Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben freie Grundwasserstände um 0,25 m NN (entsprechend 2 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 1,25 m NN (entsprechend ca. 1 m unter Gelände) zu erwarten.

Ob die Versickerung von Oberflächenwasser aus Dach- und sonstigen Versickerungsflächen möglich ist, sollte vorher geprüft werden.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

c) Lärmschutz

Das Plangebiet ist dem Verkehrslärm von der Universitätsallee ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für eine gewerbliche Nutzung werden nicht überschritten. Bei einer Wohnbebauung werden die Orientierungswerte überschritten. Es sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan werden die gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) geltenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei schutzbedürftigen Räumen in Wohngebäuden festgelegt (textliche Festsetzung Nr. 8).

Andere Wirkungsbereiche sind nicht berührt.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

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 2402

(Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen - Horn-Lehe
zwischen Universitätsallee und Achterstraße
(Bearbeitungsstand: 30.07.2009)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

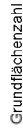
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



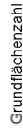
SO
H
Sondergebiet (Hochschule)



GRZ



OK

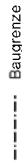


Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NN
als Mindestmaß und Höchstmaß

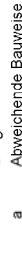
Beulmie



Baugrenze



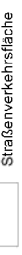
Abweichende Bauweise



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

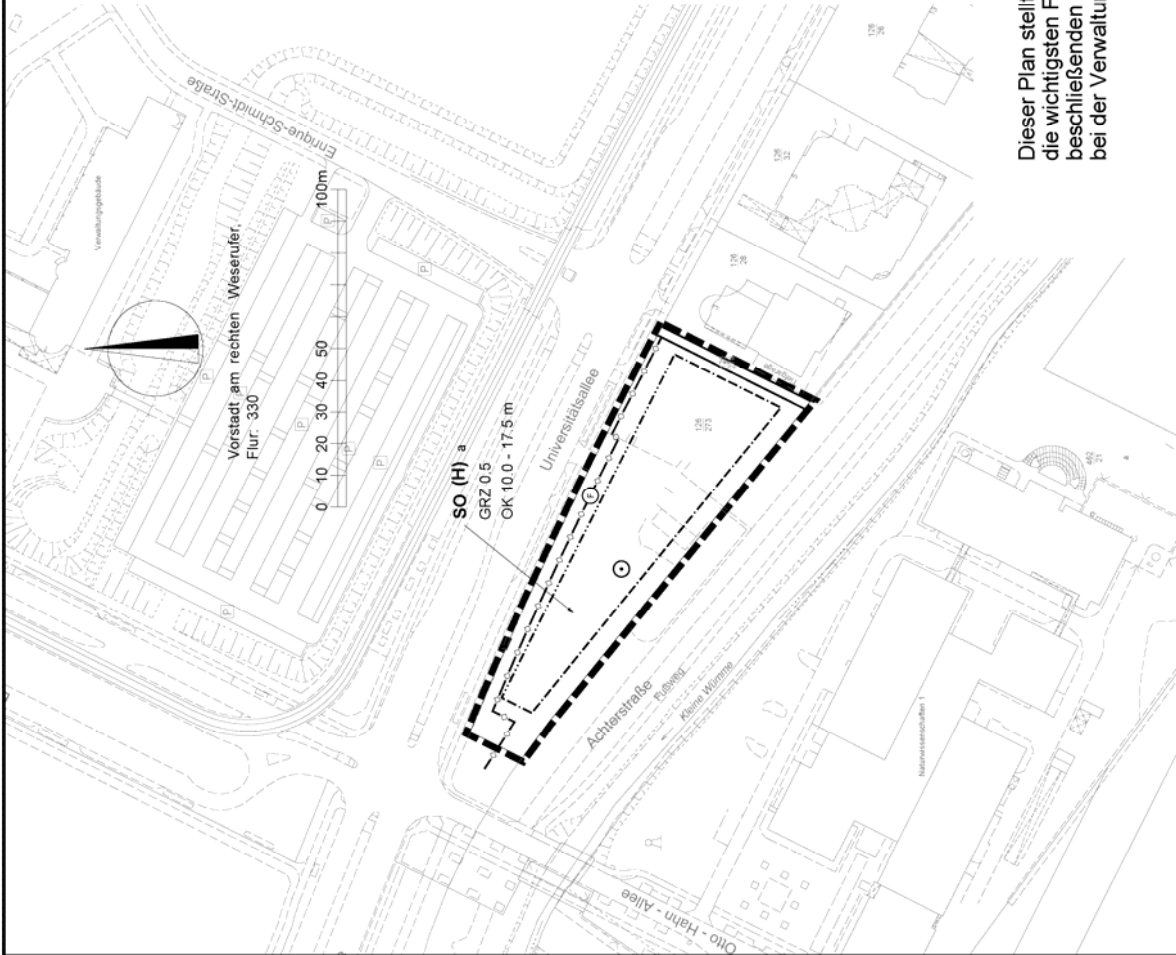


Baum zu erhalten



KENTTLICHMACHUNG

Fernwärmeleitung, unterirdisch



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

