

Mitteilung des Senats vom 9. Januar 2018

Bebauungsplan 2492 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Boulevard und Sportanlagen der Universität, Autobahzubringer Universität, Max-von-Laue-Straße und Emmy-Noether-Straße zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2199

(Bearbeitungsstand: 16. November 2017)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2492 (Bearbeitungsstand: 16. November 2017) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 14. Dezember 2017 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft enthalten sind. *)

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2492 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Boulevard und Sportanlagen der Universität, Autobahzubringer Universität, Max-von-Laue-Straße und Emmy-Noether-Straße zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2199 (Bearbeitungsstand: 16. November 2017) zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Bebauungsplan 2492 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Boulevard und Sportanlagen Universität, Autobahzubringer Universität, Max-von-Laue-Straße und Emmy-Noether-Straße zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2199

(Bearbeitungsstand: 16. November 2017)

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2492 (Bearbeitungsstand: 16. November 2017) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 8. Juni 2017 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 15. Juni 2017 öffentlich bekanntgemacht worden.

*) Die Anlage zu dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2492 ist am 31. Mai 2017 vom Ortsamt Horn-Lehe eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der öffentlichen Auslegung mitgeteilt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2492 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirats Horn-Lehe gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2492 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 8. Juni 2017 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2492 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 26. Juni 2017 bis 7. August 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Plans mit Begründung im Ortsamt Horn-Lehe Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichts wird verwiesen.

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Empfehlung der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

7. Änderungen des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 4. Mai 2017) und die Begründung sind nach der öffentlichen Auslegung infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung und der weiteren städtebaulichen Bearbeitung wie folgt geändert bzw. ergänzt worden:

7.1 Planänderungen/-ergänzungen

- der Planentwurf ist aus Gründen des Schallschutzes bei eventuellen Neubauten im Plangebiet ergänzt worden (textliche Festsetzung Nr. 3);
- der Planentwurf ist aus Gründen des Klimaschutzes hinsichtlich erneuerbarer Energien ergänzt worden (textliche Festsetzung Nr. 4);
- der Planentwurf ist um eine örtliche Bauvorschrift ergänzt worden (textliche Festsetzung Nr. 5);
- der Planentwurf ist redaktionell um die Baubeschränkungs- bzw. Bauverbotszone entlang des Autobahnzubringers ergänzt worden (zeichnerische Festsetzung).

Die vorgenannten Planänderungen/-ergänzungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2492 (Bearbeitungsstand: 16. November 2017) enthalten.

7.2 Änderungen/Ergänzungen der Begründung

Infolge der vorgenannten Planänderungen/-ergänzungen und der Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden, insbesondere hinsichtlich Lärmimmissionen und Stellplatzthematik (siehe Gliederungspunkt C] Planinhalt und Gliederungspunkt D] Umweltbelange/Lärmauswirkungen) sowie Klimaschutz (Gliederungspunkt D] Umweltbelange/Klimaschutz).

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 16. November 2017) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen bzw. Ergänzungen sowie der Anpassung der Begründung zuzustimmen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf 2492 aus Gründen des Schall- und Klimaschutzes geringfügig angepasst worden; außerdem ist der Planentwurf redaktionell um die Baubeschränkungs- bzw. Bauverbotszone entlang des Autobahnzubringers sowie um eine örtliche Bauvorschrift ergänzt worden. Die Planänderungen sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung und stellen Randkorrekturen dar, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen.

Da aufgrund der erfolgten Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Da die Änderungen vorgetragene Einwendungen entgegenkommend berücksichtigen und sich keine abwägungsrelevanten neuen Erkenntnisse und Inhalte ergeben haben, wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und dem Eigentümer abgestimmt. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

B) Stellungnahme des Beirats

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind dem Beirat Horn-Lehe die Planungsziele, im Nahbereich der Universität 400 Apartments für Studierende zu schaffen, erläutert worden. Der Beirat hat das geplante Vorhaben zur Kenntnis genommen und keine Bedenken mitgeteilt.

Dem Ortsamt Horn-Lehe wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

C) Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2492 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Boulevard und Sportanlagen der Universität, Autobahnzubringer Universität, Max-von-Laue-Straße und Emmy-Noether-Straße zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2199 (Bearbeitungsstand: 16. November 2017) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Senator)

Jürgen Pohlmann
(Vorsitzender)

Begründung zum Bebauungsplan 2492 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Boulevard und Sportanlagen der Universität, Autobahnzubringer Universität, Max-von-Laue-Straße und Emmy-Noether-Straße zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2199

(Bearbeitungsstand: 16. November 2017)

A) Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe, seine Größe beträgt ca. 0,85 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich des Technologieparks Universität und wurde bislang als Erweiterungsfläche der Universität vorgehalten. Die Fläche ist baureif erschlossen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt die Flächen als Sonderbaufläche Technologiepark Universität (Innovationsschwerpunkt Bildung, Forschung, Technologie) dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 29. November 2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplans 2199, der die Flächen als Sondergebiet Hochschule sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, dem steigenden Bedarf an Wohnraum für Studierende zu entsprechen. Dieser Wohnraum soll im unmittelbaren Bereich der Universität entstehen und somit eine Verknüpfung zwischen dem Studieren und dem studentischen Wohnen schaffen. Es ist die Errichtung eines Wohngebäudes für Studierende mit rund 400 Einheiten durch das Studentenwerk geplant.

Der bestehende Bebauungsplan 2199 beschränkt die Nutzungen in dem Sondergebiet auf Einrichtungen der Universität bzw. solche Gebäude, die der Universität in der Zukunft dienen könnten sowie dem Technologiepark Universität dienende Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Da es sich bei Studierendenwohnungen jedoch nicht um einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes, sondern planungsrechtlich um Wohnen handelt, ist diese Nutzung hier nicht ausdrücklich erwähnt und somit planungsrechtlich nicht zulässig.

Somit ist ein neuer Bebauungsplan mit der Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die Art der Nutzung Wohnen erforderlich.

Da es sich bei dem Bebauungsplan 2492 um ein kleines Gebiet (0,85 ha) handelt und lediglich die Art der Nutzung in einem Sondergebiet ergänzt wird, wird der Bebauungsplan nach den Vorgaben des § 13a BauGB aufgestellt.

C) Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan ergänzt die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung um die Nutzung Wohnen.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 2199 sollen weiterhin gelten und werden nicht geändert, da die planerischen Zielsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, weiterhin Bestand haben.

Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist dem Verkehrslärm des Autobahnzubringers Universität ausgesetzt. Das erforderliche Schallschutzgutachten wurde auf Basis einer Machbarkeitsuntersuchung erstellt. Dabei sind die gemäß der Vereinbarung zum

Schallschutz in der städtebaulichen Planung (zwischen dem Senator für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr) abgestimmten Mittelungspegel einzuhalten. Siehe hierzu auch Abschnitt D) dieser Begründung.

Örtliche Bauvorschrift

Über eine örtliche Bauvorschrift setzt der Bebauungsplan abweichend von § 3 Abs. 1 des Stellplatzortsgesetzes (StellplOG) fest, dass die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Kfz-Stellplätze für eine Nutzung als Wohnheim für Studierende nur ein Stellplatz je sechs Betten und nicht je fünf Betten beträgt. Zugleich setzt der Bebauungsplan fest, dass die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Fahrradabstellplätze ein Stellplatz je Bett, anstelle von einem Stellplatz für 1,5 Betten beträgt. Damit ist sichergestellt, dass jede/jeder Studierende im Studierendenwohnheim grundsätzlich über mindestens einen Fahrradabstellplatz verfügt.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, denn das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt und die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 2199 weniger als 20 000 m². Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder für die Notwendigkeit, Pflichten nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt. Dies ist hier der Fall; die errechnete Grundfläche liegt bei ca. 18 800 m². Deshalb konnte auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig.

Mit dem Bebauungsplan 2492 wird lediglich die „Art der baulichen Nutzung“ ergänzt. Neue Festsetzungen, die gegenüber den bisherigen Regelungen eine höhere Verdichtung und Versiegelung zur Folge hätten, werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan hat daher keine Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder anderweitige umweltrelevante Schutzgüter. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind ebenfalls nicht gegeben.

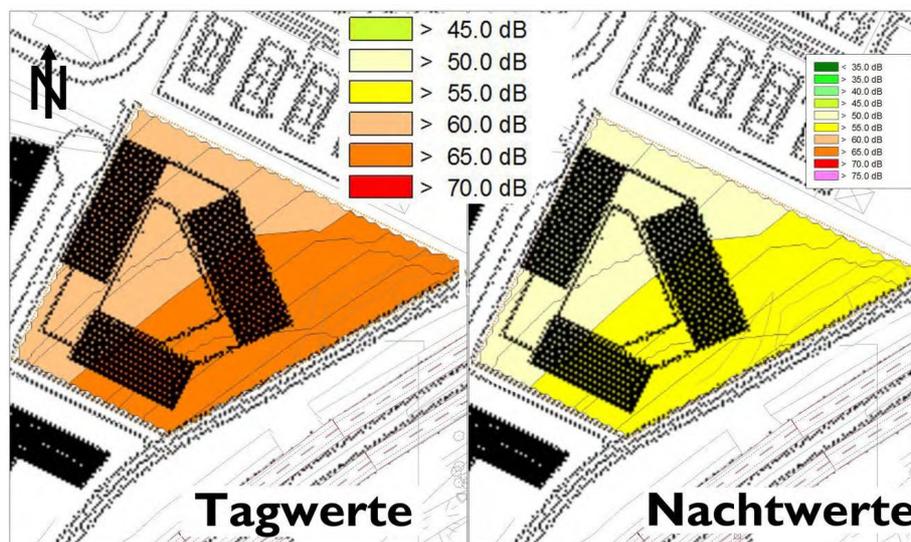
Lärmauswirkungen

Das Gebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Verkehrslärm (Autobahnzubringer Universität). Durch die Planung selbst ist jedoch keine relevante zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten.

Der Verkehrslärm, der vom Autobahnzubringer Universität ausgeht, überschreitet gemäß Umgebungslärmkartierung Bremen die zulässigen Lärmimmissionen für ein Wohngebiet. Es ist festzustellen, dass das Plangebiet am Tag und in der Nachtzeit durch Straßenverkehrslärm betroffen ist. Dies wird auch durch eine schalltechnische Untersuchung der Lairm Consult GmbH belegt. Allerdings werden durch diese Untersuchung die in der Umgebungslärmkartierung vorzufindenden Lärmwerte relativiert. Der Beurteilungspegel tagsüber liegt im Bereich zwischen 60 dB(A) und 68 dB(A), in der Nachtzeit zwischen 52 dB(A) und 59,1 dB(A).

Durch die Anordnung der Gebäude, die Abschirmung zu den Lärmquellen und durch passive Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungen oder ähnliches) ist es möglich, die notwendigen Anforderungen an gesunde Wohnver-

hältnisse zu wahren. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren bei Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen von Wohngebäuden (bauliche und sonstige technische Vorkehrungen) nachzuweisen. Dazu ist der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke (DIN 4109) zu erbringen. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 aufgeführten Mittelungspegel für die Tages- und Nachtzeit sind nachzuweisen und einzuhalten.



Orientierungswerte für die Tageszeit (links) und die Nachtzeit (rechts)
(Quelle: schalltechnische Untersuchung Lairm Consult GmbH 2017)

Klimaschutz

Als Beitrag zum Klimaschutz wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Wärmeversorgungskonzept verfolgt. Das Grundstück ist vorgesehen für den Anschluss an die Fernwärme aus dem nahegelegenen Müllheizwerk. Da die Fernwärme fast ausschließlich aus Abwärme stammt, die bei der Müllverbrennung ohnehin anfällt, ist der Klimaschutzbeitrag beachtlich. Der Primärenergiebedarf wird beim Einsatz von Fernwärme aus der Abfallverbrennung mit Null bewertet und als CO₂-neutral betrachtet. Damit werden gute Voraussetzungen für die Realisierung von klimaschonenden Gebäuden geschaffen.

Um die Nutzung erneuerbarer Energie zu unterstützen, ermöglicht die Stellung der geplanten Gebäudekörper außerdem die Nutzung von Solarenergie. Um hierfür die baulichen und technischen Rahmenbedingungen zu schaffen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 festgesetzt, dass die tragende Konstruktion der Dachflächen statisch so auszubilden ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auch nachträglich möglich ist, z. B. durch die Installation von Leerrohren. Hiermit werden Anforderungen gestellt, die sich sowohl an die Baustatik als auch an die übrige Bautechnik richten. Die Festsetzung zielt damit auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der städtebaulichen Planung für die Stadtgemeinde Bremen nicht zu erwarten. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Sondervermögens Universität (Landeseigentum) und soll an das Studentenwerk veräußert werden. Die Finanzierung des Gebäudes erfolgt über das Studentenwerk sowie einen Landeszuschuss. Hierzu hat der Senat am 24. Mai 2016 einen Beschluss zum Verkauf des Grundstücks, zum Bau eines Studierendenwohnhauses sowie zur Bereitstellung eines Landeszuschusses gefasst.

2. Genderprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Aufgrund der

Planungsziele werden keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2492

für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Boulevard und Sportanlagen Universität, Autobahnzubringer Universität, Max-von-Laue-Straße und Emmy-Noether-Straße zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2199

(Bearbeitungsstand: 16.11.2017)

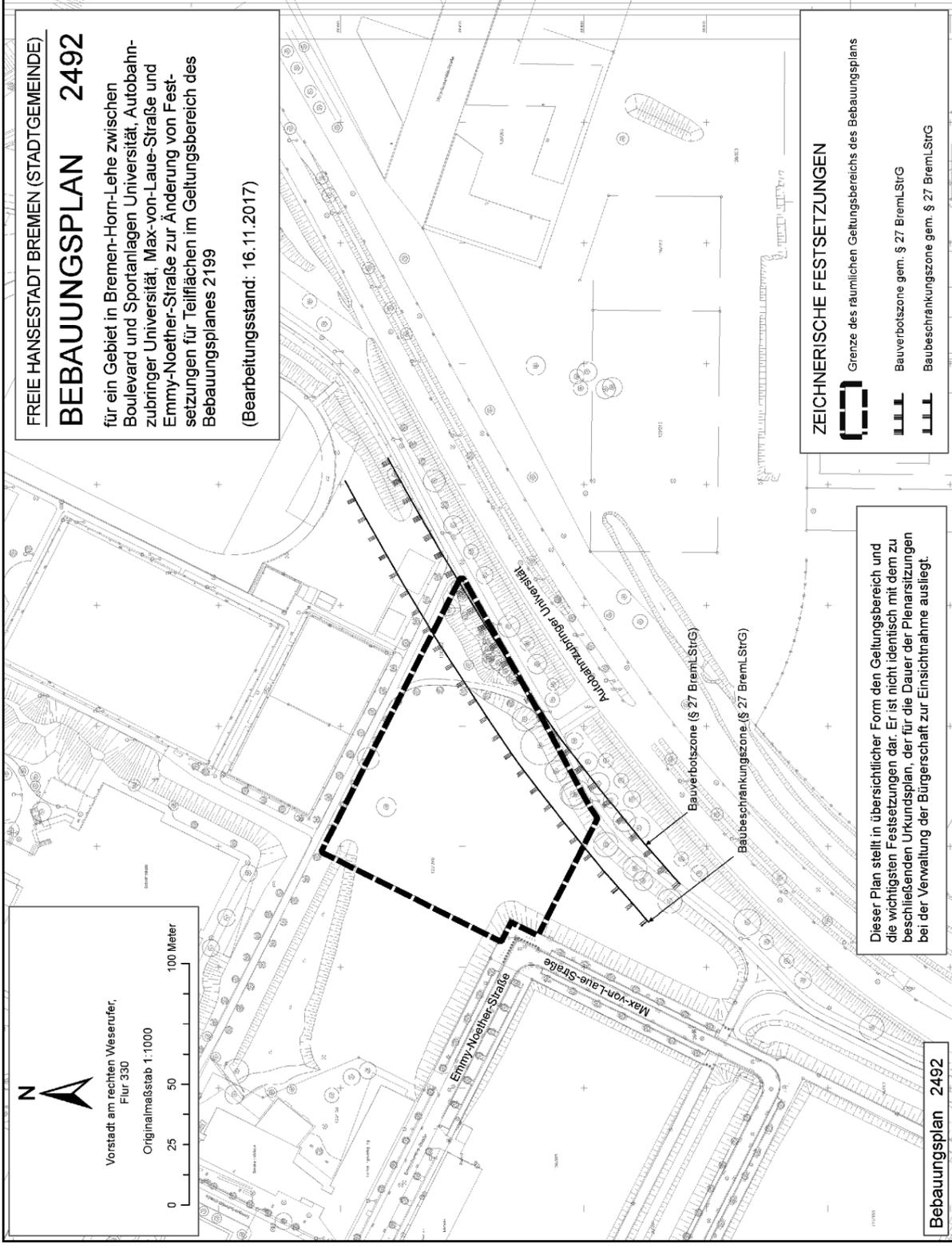
N

Vorstadt am rechten Weserufer,
Flur 330

Originalmaßstab 1:1000



100 Meter



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Bauverbotszone gem. § 27 BremLStrG
-  Baubeschränkungszone gem. § 27 BremLStrG

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

Bebauungsplan 2492