

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 15. Januar 2019**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137  
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)  
zur Errichtung eines Bürogebäudes in Bremen-Horn-Lehe zwischen der  
Universitätsallee, Enrique-Schmidt-Straße, Max-von-Laue-Straße und dem  
Autobahnzubringer Universität  
(Bearbeitungsstand: 04.07.2018)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 137 (Bearbeitungsstand: 04.07.2018) vorgelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 6. Dezember 2018 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft an und bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 zu beschließen.

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

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137  
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)  
zur Errichtung eines Bürogebäudes in Bremen-Horn-Lehe zwischen der  
Universitätsallee, Enrique-Schmidt-Straße, Max-von-Laue-Straße und dem  
Autobahnzubringer Universität**

**(Bearbeitungsstand: 04.07.2018)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 (Bearbeitungsstand: 04.07.2018) und die entsprechende Begründung vor.

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

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 14.12.2017 beschlossen, dass für das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan 137 aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 23.12.2017 bekannt gemacht worden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 ist am 17.05.2018 vom Ortsamt Horn-Lehe eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 137 ist am 28.02.2018 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 23.08.2018 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 18.09.2018 bis 18.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Horn-Lehe Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

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

Eine Behörde hat einen Hinweis vorgebracht, der zu einer Ergänzung in der Begründung geführt hat. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

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

- 7.1 Änderung des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung sind keine Änderungen am Planentwurf (Bearbeitungsstand: 04.07.2018) vorgenommen worden.

- 7.2 Änderungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund eines Hinweises einer Behörde ist die Begründung nach der öffentlichen Auslegung unter dem Gliederungspunkt C) 7. "Klimaschutz" geändert worden:

Es wurde ergänzt, dass die Vorhabenträgerin mindestens den KfW-Effizienzhaus 55-Standard auf Basis der aktuellen Energieeinsparverordnung realisieren wird. Zudem wurde das Energiekonzept des Sparkassenneubaus weiter ausgeführt (u.a. Einsatz von Geothermie und Photovoltaik).

Die beigelegte Begründung – aktualisierte Fassung - (Bearbeitungsstand: 04.07.2018) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten Begründung (Bearbeitungsstand: 04.07.2018) zuzustimmen.

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

Die vorgenannten Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung bzw. Präzisierung, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen (siehe Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes).

Durch die Ergänzungen der Begründung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Die Ergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Grundstückseigentümerin abgestimmt.

Auf eine Einholung weiterer Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Ergänzungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB abgesehen.

**B) Stellungnahme des Beirates**

Die Vorhabenplanung zur Errichtung eines Bürogebäudes ist dem Beirat Horn-Lehe in seiner Sitzung am 17.05.2018 vorgetragen und zur Kenntnis genommen worden. Änderungen an den Planungszielen haben sich aufgrund der Unterrichtung und Erörterung nicht ergeben.

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 Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung eines Bürogebäudes in Bremen-Horn-Lehe zwischen der Universitätsallee, Enrique-Schmidt-Straße, Max-von-Laue-Straße und dem Autobahnzubringer Universität (Bearbeitungsstand: 04.07.2018) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

-----  
Senator

# Begründung

- aktualisierte Fassung -

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137  
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)  
zur Errichtung eines Bürogebäudes in Bremen-Horn-Lehe zwischen der  
Universitätsallee, Enrique-Schmidt-Straße, Max-von-Laue-Straße und dem  
Autobahnzubringer Universität

(Bearbeitungsstand: 04.07.2018)

## A) Plangebiet

Das knapp 7.300 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe zwischen der Universitätsallee und dem Autobahnzubringer Universität. Es umfasst das Flurstück 126/393 (Flur 330, Gemarkung VR) und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch einen parallel zum Uni-Fleet Süd verlaufenden Gehweg,
- im Süden durch eine Gleisanlage der Bremer Straßenbahn AG (BSAG),
- im Westen durch einen Lebensmittel-Discounter und ein Gebäude der Universität Bremen und
- im Norden durch die Max-von-Laue-Straße

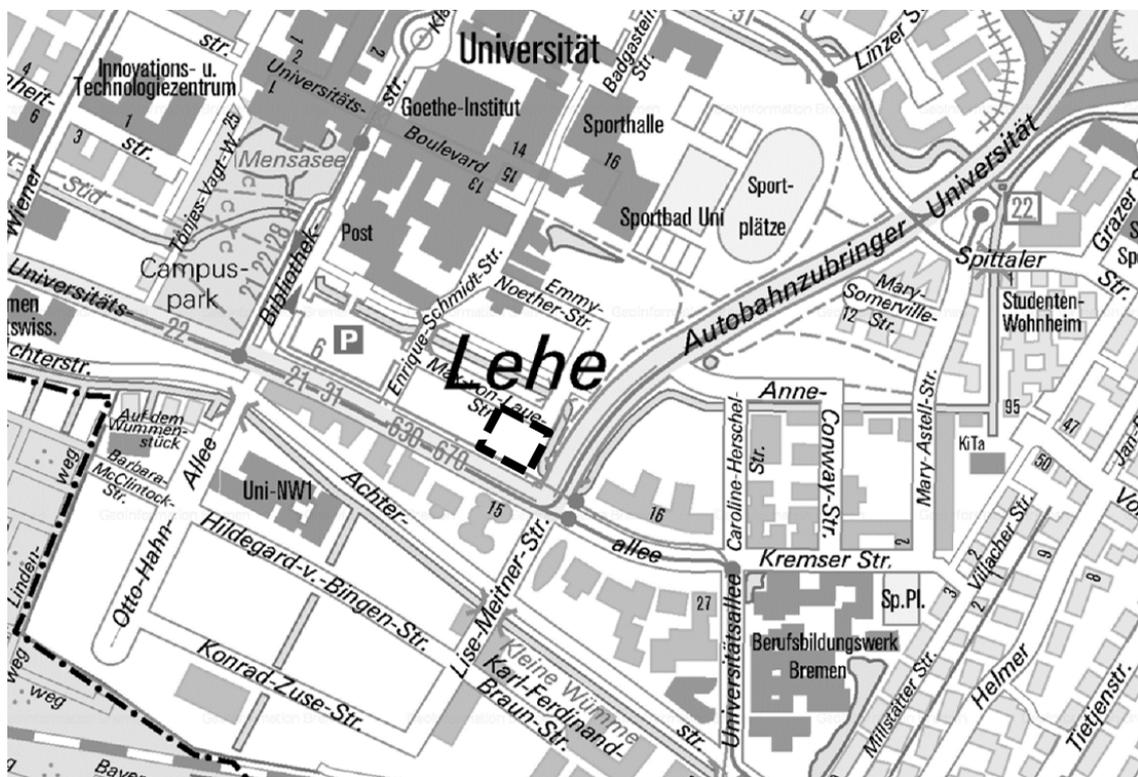


Abb. 1: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137 (schwarz umrandete Fläche)  
(DGK 5; Quelle: GeoInformation Bremen)

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

### 1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 137 liegt im südöstlichen Bereich des Technologieparks Bremen, im Eckbereich zwischen der Universitätsallee und dem Autobahnzubringer Universität. Es ist an drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Westlich grenzen mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Universitätsgebäude mit Seminar- und Institutsflächen zwei Gebäude an, die derzeit errichtet werden. Nordöstlich der Max-von-Laue-Straße entsteht ein Studierendenwohnheim des Studierendenwerks Bremen sowie ein Forschungsgebäude der Fraunhofer-Gesellschaft.

Das Vorhabengrundstück ist unbebaut und mit Sandflächen bedeckt, auf denen sich in Teilen eine flachgewachsene Ruderalflur entwickelt hat. Über die Max-von-Laue-Straße ist es bereits verkehrlich erschlossen.

Unmittelbar südlich grenzt die BSAG-Haltestelle Lise-Meitner-Straße an das Plangebiet an. Hier verkehrt die Straßenbahnlinie 6 zwischen der Universität Bremen und dem Flughafen Bremen. Zudem halten die Busse der beiden BSAG-Linien 21 und 31 an der Lise-Meitner-Straße, so dass das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden ist. Südlich der Straßenbahngleise liegt die vierspurige Universitätsallee mit beidseitigem Fuß- und Radweg. Mit dem Fahrrad ist die knapp 5 km entfernt liegende Bremer Innenstadt in rd. 20 min erreichbar. Der Fuß- und Radweg an der östlichen Grundstücksgrenze, der parallel zum Fleet verläuft, verknüpft das Plangebiet mit dem nahe gelegenen Zentralbereich der Universität und dem südlich gelegenen Teil des Technologieparks. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Autobahnzubringer Universität ist die BAB 27 in rd. drei Fahrminuten mit dem Kfz erreichbar.

### 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet Sonderbaufläche Technologiepark Universität dar. Mit der vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebiets Technologiepark Universität wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 137 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des im Jahr 2005 beschlossenen Bebauungsplanes 2199 für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe zwischen Universitätsallee, Autobahnzubringer Universität und Enrique-Schmidt-Straße. Dieser setzt ein Sondergebiet Hochschule mit einem Mindest- und Höchstmaß baulicher Anlagen von OK 14,0-70,0 über Normalnull fest. Das bisherige Sondergebiet dient laut Festsetzung 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. Das im Bebauungsplan 2199 im Jahr 2005 kenntlich gemachte geschützte Biotop besteht nicht mehr, eine Kompensation ist im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan 2199 in dessen Plangebiet durchgeführt worden.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Das Vorhaben dient der Errichtung der neuen Hauptstelle der Sparkasse Bremen AG im Technologiepark Universität. Das Vorhaben umfasst ein fünfgeschossiges Büro- und

Verwaltungsgebäude für ca. 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer Grundfläche von ca. 5.150 m<sup>2</sup>. Zudem sollen in dem Neubau Büroflächen zur Unterstützung von jungen Unternehmen, sogenannten Start-ups, zur Verfügung gestellt werden. Die Errichtung einer Gastronomie in Form eines Bistro-Restaurants im Erdgeschoss soll zu einer Belebung des Standortes beitragen.

Das Vorhaben beinhaltet ca. 244 Kfz-Stellplätze, die in einem Parkhaus sowie unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Von den ca. 244 Stellplätzen werden 19 behindertengerecht hergestellt. Bei dem Parkhaus handelt es sich um ein viergeschossiges Parkhaus, das westlich an das Hauptgebäude angeschlossen wird. Die Stellplätze sind für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Sparkasse, für Besucherinnen und Besucher und für ein Carsharing-Angebot vorgesehen. Zu dem Mobilitätskonzept der Sparkasse zählt auch die Herstellung von ca. 224 Fahrradabstellplätzen in dem Parkhaus sowie von ca. 82 weiteren Fahrradabstellplätzen im Außenbereich des Vorhabengrundstücks. Die Nutzung des Fahrrades soll zudem durch die Errichtung von E-Ladestationen für E-Bikes gefördert werden.

Im Sinne eines ökologisch nachhaltigen Bauens wird das Vorhaben nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) errichtet.

Die Vorhabenplanung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die bestehende Hauptgeschäftsstelle der Sparkasse Am Brill sanierungsbedürftig ist und die räumlichen Strukturen in dem historischen Gebäude mit seinen zahlreichen baulichen Erweiterungen und Umbauten nicht mehr den aktuellen Anforderungen an zeitgemäße Arbeitsplätze im Bankwesen entsprechen. Insbesondere aber die kulturelle Neuausrichtung, die aufgrund der Digitalisierung von Finanzdienstleitungen im Bankenwesen erforderlich ist, lässt sich mit den Arbeitsbedingungen in der vorhandenen Gebäudestruktur am historischen Standort nicht mehr erreichen. So begründet sich die Standortwahl im Technologiepark Universität auch in der fortwährenden Digitalisierung des Bankwesens, in der z.B. die Anforderungen an ein sicheres Onlinebanking und die digitale Vernetzung mit den Kunden steigen. Die Sparkasse Bremen AG ist durch den Neubau in der Lage, sich den zukünftigen Herausforderungen zu stellen und zeitgemäße Arbeitsplätze mit einem hohen Grad an Kommunikation und Flexibilität für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bereitstellen zu können.

Die Sparkasse Bremen AG beabsichtigt zudem, sich intensiver mit den wissenschaftlichen Einrichtungen und Unternehmen des Technologieparks zu vernetzen, die Innovationen hervorbringen und die Digitalisierung gestalten. So sollen mit dem neuen Standort der Wissenschaftstransfer zwischen der Universität Bremen und den Technologieunternehmen auf der einen Seite sowie der Sparkasse auf der anderen Seite vertieft und dadurch auch neue Synergieeffekte erzielt werden. Vor diesem Hintergrund wurde auch ein Kooperationsabkommen zwischen der Universität Bremen und der Sparkasse vereinbart.

Um den vorgenannten Anforderungen an ein modernes und nachhaltiges Sparkassengebäude in höchstem Maße gerecht zu werden, hat die Sparkasse Bremen AG vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen hochbaulichen Architektenwettbewerb mit 15 Büros aus Deutschland, Österreich und der Schweiz ausgelobt. Der Siegerentwurf des Wiener Büros Delugan Meissl Associated Architects (vgl. Anlage) stellt die Grundlage für die Vorhabenplanung und somit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar.

Mit der Bebauung des Vorhabengrundstücks wird ein bisher brachliegendes Grundstück an der Universitätsallee einer neuen Nutzung zugeführt. Die Planung dient damit einer

Maßnahme der Innenentwicklung und somit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. So erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ("Bebauungsplan der Innenentwicklung"). Die Voraussetzungen hierfür liegen 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 weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht zu kompensieren, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Gleichwohl werden die Umweltbelange ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt.

## **C) Planinhalt**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 137, der zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan ist, bestimmt. Mit den Regelungen im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben konkretisiert. In dem Bebauungsplan wird im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Baugebiet gemäß BauNVO festgesetzt. Diese Vorgehensweise ermöglicht die Zulässigkeit aller der Zweckbestimmung des Sondergebietes Technologiepark Universität entsprechenden Nutzungen, sofern sie auch den vertraglichen Verpflichtungen des Durchführungsvertrages entsprechen, die das Vorhaben näher bestimmen. So sind in dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Sondergebietsfestsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan 2199 werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 übernommen, denn die Förderung und Stärkung der Kooperation von Wissenschaft und Wirtschaft bleibt weiterhin Zielsetzung der bremischen Strukturpolitik für die Entwicklung des Technologieparks Universität. Die Ergänzung der Sondergebietsfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 um die Zulässigkeit von Unternehmen zur Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen und auch von Ausstellungsgebäuden sowie Räumen für Tagungen und Kongresse entspricht dieser Zielsetzung. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung zum "Konzept Technologiepark Universität" werden mit der Vorhabenplanung weiterhin erfüllt. Auch mit dem Vorhaben der Sparkasse bleibt das Plangebiet Bestandteil des Technologieparks Universität.

Gemäß der Sondergebietsfestsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 137 sind im Plangebiet Einrichtungen der Forschung und Lehre, Büro- und Verwaltungsgebäude, Labor- und Werkstattgebäude, Prüfstand- und Versuchsanlagen, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Ausstellungsgebäude sowie Räume für

Tagungen und Kongresse – soweit sie benachbarte schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzung und Flächen sonstiger Bodennutzung nicht stören – Gebäude für Unternehmen zur Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (einschließlich verwandter Tätigkeiten) sowie die dem Sondergebiet dienenden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die zulässigen Nebenanlagen umfassen sämtliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1-3 BauNVO Die vorgenannten zulässigen Nutzungen, Betriebe und Anlagen fügen sich in die Konzeption des Technologieparks ein. Die Planung zielt somit auf eine Stärkung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes an der Universität Bremen ab.

Über die Sondergebietsfestsetzung des Ursprungsbebauungsplans 2199 hinaus sind im Plangebiet nun auch Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Mit dieser Regelung soll z.B. ein Café, Bistro oder Restaurant errichtet werden können.

Gemäß der Vorhabenplanung soll im Baufeld 3 ein Parkhaus entstehen. Daher ist in diesem Baufeld des Sondergebietes ausschließlich die Errichtung einer Hoch- und Tiefgarage zulässig. Die Festsetzung zielt somit auf die Schaffung ausreichender Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge ab. In der Tiefgarage und in der Hochgarage sind neben den Stellplätzen auch Abstellräume und technische Anlagen wie Transformatorenstationen für Nutzungen des Sondergebietes zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1-3 BauNVO zulässig, bspw. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Mindest- und Höchstmaße der Gebäude bestimmt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Im Bereich des Plangebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes 137 ist, ebenfalls wie im Ursprungsbebauungsplan 2199, eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die GRZ von 0,8 ist erforderlich, um das geplante Bürogebäude mit seiner Grundfläche von rd. 5.150 m<sup>2</sup> auf dem Vorhabengrundstück realisieren zu können. Die GRZ 0,8 liegt im Rahmen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die Volumenbegrenzung des Vorhabens erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der GRZ. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt. Rechnerisch wird in dem Sondergebiet "Technologiepark Universität" eine GFZ von 2,25 erreicht, so dass die zulässige GFZ-Obergrenze gem. § 17 BauNVO von 2,4 bei voller Ausnutzung der Gebäudehöhe eingehalten wird. Eine Baumassenzahl (BMZ) ist im Bebauungsplan ebenfalls nicht festgesetzt. Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe von maximal 24 m über dem Bezugspunkt würde die Obergrenze der BMZ von 10,0 für das Sondergebiet mit einer rechnerischen BMZ von 13,9 überschritten werden. Diese Überschreitung ist jedoch städtebaulich vertretbar, da an drei Seiten des Vorhabengrundstücks keine Bebauung angrenzt und mit dem Uni-Fleet-Süd ein Grünzug in unmittelbarer Nähe besteht.

Die Bestimmung der Höhenentwicklung des Vorhabens wurde abgeleitet aus der umgebenden Bebauung des Technologieparks. Mit einer maximalen Oberkante der Gebäude von 24 m über dem Bezugspunkt, der mit 2,8 m über Normalnull (üNN) an der südöstlich angrenzenden Straßenbahnhaltestelle festgelegt wurde und einer einheitlichen Höhenbestimmung aller baulichen Anlagen im Plangebiet dient, nimmt das

Vorhaben in seiner Höhenentwicklung Bezug zur fünfgeschossigen Bebauung entlang der Universitätsallee und der Max-von-Laue-Straße. Bei der Festlegung der maximalen Höhe wurde berücksichtigt, dass das Erdgeschoss mit Foyer und Bistro-Restaurant über eine größere Geschosshöhe als die darüberliegenden Obergeschosse verfügt. Die Maximalhöhe von 24 m erlaubt auch die Errichtung von technischen Aufbauten, wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsrohre etc. Für den Fall, dass höhere technische Aufbauten erforderlich werden, kann für ihre Errichtung die Maximalhöhe ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung hinsichtlich der stadträumlichen Wirkung untergeordnet ist. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn Solaranlagen so auf dem Dach errichtet werden, dass sie einen Abstand zur Gebäudeaußenkante einhalten und somit vom ebenerdigen öffentlichen Raum kaum wahrgenommen werden.

Mit der Errichtung des Vorhabens im Eckbereich der Universitätsallee und dem Autobahnzubringer entsteht das neue Sparkassengebäude an einer städtebaulich bedeutsamen Stelle, die für die Besucherinnen und Besucher, die von der Autobahn kommen, eine Eingangssituation zum zentralen Bereich des Technologieparks beschreibt. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan eine Mindesthöhe der baulichen Anlagen von 12 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Mit der festgesetzten Mindest- und Maximalhöhe soll eine dieser besonderen Lage angemessene bauliche Dichte sichergestellt werden. Der westliche Flügel des Neubaus, der dem Parkhaus vorgelagert ist und einen flacheren Übergang zur Nachbarbebauung darstellt, wird entsprechend der Vorhabenkonzeption auf eine Maximalhöhe von 7,0 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Zur Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze wird das Parkhaus entsprechend der Vorhabenkonzeption auf eine Gebäudehöhe von 8,5 m über dem Bezugspunkt begrenzt.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Ausgehend von der Vorhabenplanung wird innerhalb des Plangebietes die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt, die die geplanten Gebäudekörper im Sinne einer Baukörperfestsetzung umfahren.

Für die Bebauung des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Diese Regelung wurde gewählt, weil das Vorhaben einerseits Abstand zu den umliegenden Grundstücksgrenzen einhält und andererseits insbesondere entlang der nördlichen Seite der Universitätsallee Gebäude mit Längen von mehr als 50 m bestehen.

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt  $0,2 H$  ( $H$ =Höhe). Damit werden – ausgehend von dem geplanten Vorhaben, ein Bürogebäude zu errichten – die in der Bremischen Landesbauordnung für Bürogebäude vorgesehenen Abstandsflächen eingehalten. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass abweichend von den Regelungen der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) Fahrradabstellplätze mit Überdachungen auch ohne Grenzabstand zu Gebäuden zulässig sind. Hierdurch sollen überdachte und damit witterungsgeschützte Fahrradabstellanlagen in unmittelbarer Nähe zum neuen Sparkassengebäude ermöglicht werden.

Zur städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes bestimmt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, dass Garagen (einschließlich Tiefgaragen) und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

4. Erschließung, Stellplätze / Örtliche Bauvorschriften (gem. § 85 Abs. 3 BremLBO)

Das Plangebiet ist über die Max-von Laue-Straße erschlossen. Die Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist in dem Parkhaus sowie unterirdisch im Sparkassengebäude vorgesehen. Das Parkhaus im Baufeld 3 umfasst zwei oberirdische und ein unterirdisches Geschoss sowie ein Splitlevel im Zufahrtbereich. Von den ca. 244 geplanten Stellplätzen sollen 19 Stellplätze behindertengerecht hergestellt werden. Die Vorhabenkonzeption sieht ebenfalls vor, dass Stellplätze für ein Carsharing-Angebot vorgehalten werden. Das Parkhaus wird über die Max-von-Laue-Straße erschlossen und enthält eine getrennte Ein- und Ausfahrt.

Der Bebauungsplan trifft in Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen, die Einfriedung des Plangebietes sowie die Unterbringung von Müllbehältern örtliche Bauvorschriften, die der Sicherung eines homogenen Ortsbildes dienen. Weitere Verpflichtungen zur Gestaltung des Vorhabens werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

5. Entwässerung und Entsorgung

Westlich und nördlich des Plangebietes verläuft das Uni-Fleet-Süd, dem das im Plangebiet anfallende Niederschlagwasser zugeführt werden soll. Über eine Dachbegrünung auf dem neuen Sparkassengebäude erfolgt eine Verringerung des Oberflächenabflusses. Die Dachbegrünung ist Teil des nachhaltigen Baukonzepts, das auch über die textliche Festsetzung Nr. 11 gesichert wird. So bestimmt die Festsetzung, dass die Dächer von Hauptgebäuden mindestens zu 80% zu begrünen sind. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Flächen, die für die Errichtung von Klima- und Lüftungsanlagen dienen.

Im südlichen Planbereich verläuft parallel zur Straßenbahnlinie ein öffentlicher Niederschlagswasserkanal, der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als eine Hauptversorgungsleitung gesichert wird. Über die textliche Festsetzung Nr. 9 wird sichergestellt, dass eine Überbauung dieser Regenwasserleitung unzulässig ist. Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu der Leitungstrasse einhalten. Dieser Abstand wird durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels der Baugrenzen eingehalten.

In der Max-von-Laue-Straße besteht eine Kanalisation im Trennsystem, an die das Plangebiet zur Entsorgung angeschlossen werden kann.

6. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken aufgrund der südlich verlaufenden Universitätsallee und der Straßenbahn sowie dem Autobahnzubringer Universität Verkehrslärmimmissionen ein. Die Lärmkarten des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr stellen für den Tag entlang der südlichen Baugrenze durch den Verkehr verursachte Außenlärmwerte von bis zu 65 dB(A) und für die Nacht von bis zu 50 dB(A) dar. Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Gewerbegebiete sowie auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) tagsüber und auch nachts eingehalten. Entlang der Max-von-Laue-Straße bestehen Außenlärmwerte von 10 dB(A) weniger. Die Außenlärmwerte aufgrund von umgebenden gewerblichen Nutzungen betragen sowohl tagsüber als auch nachts bis zu 35 dB(A) und liegen damit unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (Technische Anleitung zum

Schutz gegen Lärm). Damit können gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Eine Wohnnutzung ist im Plangebiet nicht zulässig.

## 7. Klimaschutz

Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Wärme- und Kälteversorgungskonzept verfolgt, dass durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Das Gebäude soll nach den Kriterien des DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) mindestens mit dem Status Gold zertifiziert werden. Hinsichtlich des energetischen Gebäudestandards sollen die geltenden gesetzlichen Vorschriften durch bauliche und technische Maßnahmen übertroffen werden. Realisiert wird mindestens der KfW-Effizienzhaus 55-Standard auf Basis der aktuellen Energieeinsparverordnung. Entsprechende Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Für die Wärme- und Kälteversorgung des Büro- und Verwaltungsgebäudes der neuen Hauptstelle der Sparkasse ist für die Grundlast der Einsatz von Geothermie (über Erdsonden) mittels Wärmepumpe (WP) vorgesehen, deren Strombedarf vornehmlich regenerativ über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes bereitgestellt wird. Weiterhin ist für die Spitzenlast ein Anschluss an das Fernwärmenetz aus dem nahe gelegenen Müllheizwerk vorgesehen. Der Primärenergiebedarf wird beim Einsatz von Fernwärme aus der Abfallverbrennung sowie für die WP-Stromerzeugung aus der Solarenergie mit Null bewertet und als CO<sub>2</sub>-neutral betrachtet. Damit werden gute Voraussetzungen für die Realisierung eines energieeffizienten und klimaschonenden Gebäudes geschaffen.

Um die Nutzung erneuerbarer Energie zu unterstützen, ermöglicht das Flachdach sowie die Gebäudestellung des neuen Sparkassenbaus auch die Nutzung von Solarenergie. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Photovoltaikanlage, kombiniert mit einer Dachbegrünung, zu installieren. Zur Sicherstellung der technischen Voraussetzung für die Solarenergienutzung enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr.10. Diese bestimmt, dass die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik (z.B. durch Verlegung von Leerrohren und Platzhalter zur Positionierung von Technikanschlüssen und E-Speichern) so zu gestalten ist, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist. Die Festsetzung zielt damit auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab.

## 8. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

## 9. Altlasten/schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des Plangebiets sind in der Vergangenheit Beeinflussungen des Grundwassers vor allem durch die Schwermetalle Nickel und Zink bekannt geworden. Als Ursache wurden auf der Fläche abgelagerte Bodenhalde mit teilweise schadstoffhaltigen Beimengungen sowie organikreiche Grabensedimente in

Absetzbecken identifiziert, welche infolge von physikalischen und chemischen Umsetzungsprozesse einen hohen Säuregrad und - dadurch bedingt - deutliche Schwermetallkonzentration im Eluat aufwiesen. Diese Bodenmaterialien wurden 2004 entsorgt. Die Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass bei einer Grundwasserabsenkung im Zuge der wasserrechtlichen Erlaubnis ggf. mit Auflagen bezüglich des Umgangs mit dem gefördertem Grundwasser zu rechnen ist.

Über die oben genannten Hinweise zur Grundwasserbeeinflussung hinaus liegen keine weiteren Hinweise auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen vor.

#### 10. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

#### **D Umweltbelange**

Das Plangebiet stellt eine brachliegende Fläche aus Bodenauffüllungen mit Ruderalflur dar. Der westliche Teilbereich des Gebietes wird temporär zum Abstellen von Baumaschinen sowie zur Lagerung von Baumaterialien der angrenzenden Baustelle genutzt. Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer, Bäume oder sonstige Gehölzstrukturen. Das Gebiet wird begrenzt durch die umliegenden Verkehrsflächen (Autobahnzubringer Universität, Max-von-Laue-Straße, Universitätsallee) und Bebauung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum mit angrenzenden Straßen und Bebauungen sowie fehlender Gehölzstrukturen und Baumbestände ist im Plangebiet mit keinen gefährdeten oder streng geschützten Vogel- und Fledermausarten zu rechnen.

In dem Plangebiet wurde in den 70er Jahren der original anstehende Auenlehm gegen Sande ausgetauscht. Anschließend wurden etwa 3 m mächtige Sande aufgebracht, so dass bereits in der Vergangenheit die ökologischen Bodenfunktionen beeinträchtigt worden sind. Ursprünglich standen als jüngste geologische Schichten etwa 2 m mächtige Weichschichten (Schluffe, Tone und Torfe) an. Unter den aufbrachten Sanden stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab -25 mNN durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Durchschnittliche Stände liegen bei 0,25 mNN, es werden Höchststände von 1,15 mNN und höher erreicht.

Mit der Planrealisierung kommt es zu einer Versiegelung einer bisher unbebauten Freifläche und somit zu einer weiteren Beeinträchtigung des Schutzguts Boden innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von rd. 7.300 m<sup>2</sup> ist jedoch von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt auszugehen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser kann aufgrund der großflächigen Versiegelung innerhalb des Plangebietes nicht versickert werden. In Teilen wird das Regenwasser durch die Dachbegrünung auf dem Sparkassengebäude zurückgehalten und einer Verdunstung zugeführt. Das Regenwasser, das nicht zurückgehalten werden kann, wird ortsnah in das Uni-Fleet-Süd eingeleitet.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind bei einer Bebauung des Plangebietes keine nennenswerten Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Die Dachbegrünung wirkt sich dabei positiv auf die mikroklimatischen Verhältnisse aus.

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben genannten Darstellungen hinaus nicht bekannt.

## **E Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Die Vorhabenträgerin trägt die Planungs- und Erschließungskosten und übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Lediglich aufgrund einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die 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. Gender-Prüfung**

Das Vorhaben zur Errichtung eines Bürogebäudes soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver neuer Arbeitsort sein. Die geplante Nutzung richtet sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Die sehr gute verkehrliche Anbindung sowie die umgebende Infrastruktur begünstigt die Bildung kurzer Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie für Frauen und Männer auswirken.

### **Für Entwurf und Aufstellung:**

BPW baumgart+partner

Bremen, 29.11.2018

gez. L. Lemke.....

Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

Sparkasse Campus Bremen  
GmbH & Co. KG

Bremen, 29.11.2018

gez. Taden / gez. D. Bolte..

**Anlage**

**Bebauungskonzeption** informatorisch (Verfasser: Delugan Meissl Architekten, Wien)  
(ohne Maßstab)



**Ansicht Gebäude Universitätsallee (Südansicht)** informatorisch (Verfasser: Delugan Meissl Architekten, Wien); (ohne Maßstab)



**Ansicht Gebäude Max-von-Laue-Straße (Nordansicht)** informatorisch (Verfasser: Delugan Meissl Architekten, Wien), (ohne Maßstab)



**Schnitt – Sparkasse Bremen AG mit Vorhabenplanung** informatorisch (Verfasser: Delugan Meissl Architekten, Wien), (ohne Maßstab)



**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 137**

zur Errichtung eines Bürogebäudes in Bremen-Horn-Lehe zwischen der Universitätsallee, Enrique-Schmidt-Straße, Max-von-Laue-Straße und dem Autobahnzubringer Universität

Bearbeitungsstand: 04.07.2018

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Charakteristisches Geländeprofil des Bebauungsplans



**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Sondergebiet "Technikparken Universität"



**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GRZ 0,0 Grundflächenzahl  
OK 0,5 Höhe über dem Gelände (Oberkante der Dachstuhl- oder Dachstuhl-Decke) in Metern  
OK 0,5 Maximaler zulässiger Gebäudehöhe über dem Gelände (Oberkante der Dachstuhl- oder Dachstuhl-Decke) in Metern  
OK 2,0 Maximaler zulässiger Gebäudehöhe über dem Gelände (Oberkante der Dachstuhl- oder Dachstuhl-Decke) in Metern

**BAUGRENZEN, BAUWEISE**

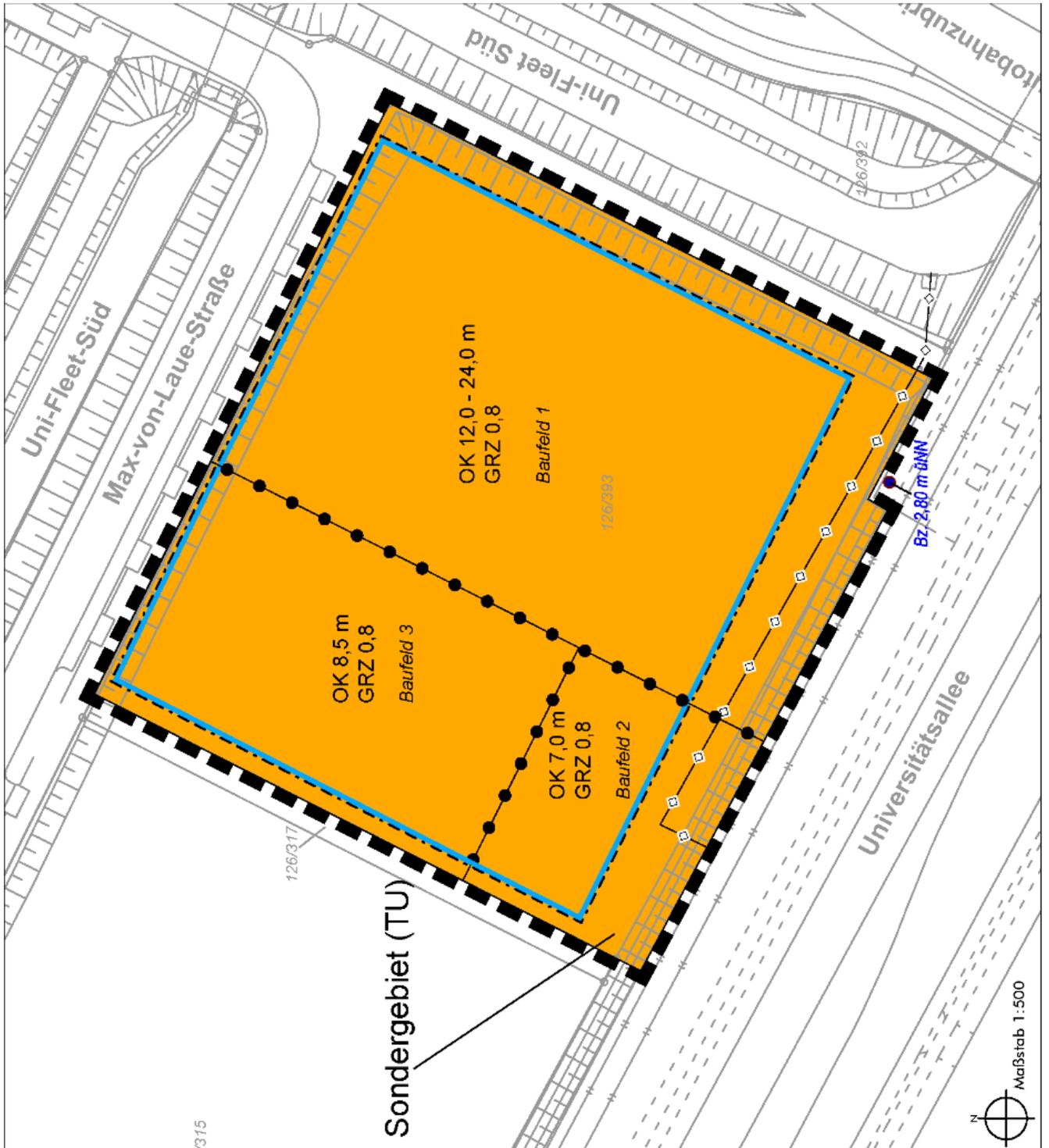
Bebauungsfläche  
Zonengrenze  
Hauptversorgungsleitungen  
Rechtsweg zur öffentlichen Straße

**SONSTIGE PLÄNZLEICHEN**

Abgrenzung des Gebietes im Hinblick auf ein Baugebiet  
Bauweise ohne Normencharakter

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER**

Bz 2,80 m BNN Höhenlinien mit 20 cm Schritten  
Horn-Lehe 2018



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 Planarbeitsverfahren bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.