

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bauamt Bremen-Nord

23.04.2019
Tel. Nr. 361- 7373
Herr Hafke
Tel. Nr. 361- 4136
Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)
Vorlage Nr. 19/624 (S)

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
am 02.05.2019**

**2. Änderung des Bebauungsplanes 1299 „Science Park“, Teil A
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack
zwischen Steingutstraße, Friedhof Grohn, Jacobs University Bremen, Bruno-
Bürgel-Straße, Heinrich-Behrens-Straße und Loki-Schmidt-Straße
(Bearbeitungsstand: 08.04.2019)**

- **zweite öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem / Ausgangslage

Der Bebauungsplan 1299 „Science Park“ nördlich der heutigen Jacobs University Bremen (JUB) wurde 2008 als Sondergebiet mit dem Ziel der Ansiedlung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und Betrieben zur Förderung der Zusammenarbeit von Wissenschaft und Wirtschaft aufgestellt.

Die Flächen des Ansiedlungsgebiets (Teilbereich A) sind bislang ungenutzt und sollen im Rahmen einer umfassenden inhaltlichen und räumlichen Neuausrichtung zur Erweiterung der Jacobs University genutzt werden. Für diese Zielsetzung wurde bereits in 2018 ein Planentwurf angefertigt und öffentlich ausgelegt (1. Öffentliche Auslegung).

Da für den unmittelbaren Bedarf zusätzlicher Studentenwohnheimplätze eine Lösung auf dem Stammgelände der Universität gefunden werden konnte und sich die Jacobs University noch in der Vorbereitung für eine Investorenausschreibung für weitere College-Bauten innerhalb des Plangebiets der 2. Änderung befindet, soll parallel hierzu eine empfohlene, weitergehende Anpassung des Bebauungsplanentwurfs an die städtebauliche Konzeption des Stammgeländes vorgenommen werden.

Der Planentwurf in der Fassung der 1. Öffentlichen Auslegung beschränkte sich aus Zeitgründen auf notwendige Änderungen der bisherigen Bauleitplanung zugunsten einer Zulässigkeit von studentischem Wohnen, limitierte die Höhenentwicklung abweichend von den Festsetzungen für das Stammgelände (B-Plan 1219) und ermöglichte somit keine Umsetzung der Empfehlungen einer zwischenzeitlich eingerichteten ressortübergreifenden Arbeitsgruppe unter Beteiligung der Jacobs University und des städtebaulichen Gutachterbüros Böge Lindner K 2 Architekten, Hamburg.

B) Lösung

- 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 1299 im beschleunigtem Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).
- Erneute (zweite) Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1299 (Bearbeitungsstand: 20.03.2019)

Ziel ist weiterhin, das bisher gewerblich ausgerichtete Sondergebiet unter Anpassung der städtebaulichen Grundstruktur und Verwendung der hergestellten Erschließungsanlagen analog zum bestehenden Bebauungsplan 1219 (Campus JUB) nunmehr in ein „Sondergebiet Universität“ mit der Zulässigkeit von universitären Anlagen zur Lehre und Forschung sowie der Möglichkeit zur Errichtung studentischer Wohnprojekte umzuwidmen. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen soll von maximal zulässigen +12,0 m auf maximal +15,0 m über das angrenzende Straßenniveau angehoben werden.

C) Planänderungen / erneute öffentliche Auslegung

Der Planentwurf und die Begründung (Bearbeitungsstand: 08.04.2019) sind nach der ersten öffentlichen Auslegung infolge von Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung und Öffentlichkeit geändert worden.

1. Anpassungen / Ergänzungen des Planentwurfes

Die Grundflächen der vier Baufenster wurden im Zuschnitt überarbeitet und in der Größe geringfügig variiert, vornehmlich zur Ausrichtung an die bestehenden Nachbarbauten im Zentralbereich des Campusgeländes. Die Erweiterung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude von +12,0 m auf +15,0 m über das angrenzende Straßenniveau wurde mit einer Einkürzung des Baufeldes an der Steingutstraße zur Erweiterung des Abstands gegenüber der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden verbunden. Eine einzelne Baulinienausweisung wurde durch eine Baugrenze ersetzt, da das betroffene Baufenster bereits durch eine weitere Baulinienfestsetzung städtebaulich ausreichend definiert ist.

Stellplätze sind in der Neufassung gegenüber dem Wohngebiet an der Steingutstraße ausgeschlossen und durch eine erweiterte Angebotszone innerhalb des Sondergebiets im Süden ausgeglichen.

Zur Ausbildung der tragenden Konstruktionen der Dachflächen im Zusammenhang mit der auch nachträglichen umsetzbaren Errichtung von Sonnenenergieanlagen wurde eine textliche Festsetzung in die Planfassung neu aufgenommen.

2. Anpassungen / Ergänzungen der Begründung

Die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen des Planentwurfes wurden in die Planbegründung eingearbeitet.

3. Erneute öffentliche Auslegung

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird der beigefügte Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf) um das Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung ergänzt.

D) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**1. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde keine direkten Kosten. Allerdings sind Rückforderungen des Bundes zu erwarten. Für die Erschließung des für eine Science Park-Entwicklung vorgesehenen Areal wurden

Mittel der Bund-Länder Gemeinschaftsaufgabe zur „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) im Hinblick auf die Ansiedlung von GRW-förderfähigen Betrieben in Höhe von etwa 1,6 Mio. € ausgezahlt. Die GRW Mittel werden zu 50 % vom Bund und vom Land Bremen finanziert. Diese Förderung unterliegt einer Zweckbindungsfrist von 15 Jahren. Gegenstand der Förderung war die Erschließung von Industrie- und Gewerbegebiete mit dem Ziel der Ansiedlung überwiegend GRW-förderfähiger Betriebe. Durch die nunmehr im Rahmen der Umsetzung der Ergebnisse des „Runden Tisches“ mit der 2. Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Änderung der Nutzungen zu einem Sondergebiet Universität wird der bei der GRW-Förderung zugrunde gelegte Fördertatbestand nicht mehr gewährleistet. Folglich ist eine Rückforderung des Bundes in Höhe von maximal 1,6 Mio. € zzgl. Verzinsung zu erwarten. Hierbei wird aktuell geprüft, inwiefern aufgrund der bereits abgelaufenen Zweckbindungsfrist und der umfangreichen Bemühungen der Stadtgemeinde Bremens zur Realisierung einer Science Park-Entwicklung eine anteilige Rückforderung der GRW-Mittel zu erwarten ist.

2. Genderprüfung

Die Planänderung verfolgt die städtebaulich geordnete Entwicklung der Jacobs University Bremen und richtet sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Durch die Planänderung sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

E) Abstimmungen

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden. Die Vorlage wurde mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen abgestimmt.

Der Beirat Vegesack hat sich in seiner Sitzung am 13.12.2018 mit dem Entwurf des Bebauungsplanes befasst und ihm zugestimmt.

Der Beirat Vegesack wird zeitgleich zur zweiten öffentlichen Auslegung im Rahmen der Trägeranhörung erneut beteiligt.

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

Der geänderte Planentwurf und die geänderte Begründung werden im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung erneut den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (einschließlich Ortsamt und Beirat Vegesack) zugesandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) stimmt dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplan 1299, Teil A, für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Steingutstraße, Friedhof Grohn, Jacobs University Bremen, Bruno-Bürgel-Straße, Heinrich-Behrens-Straße und Loki-Schmidt-Straße (Bearbeitungsstand: 08.04.2019) einschließlich Begründung zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) fasst den Beschluss, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes 1299, Teil A, für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Steingutstraße, Friedhof Grohn, Jacobs University Bremen, Bruno-Bürgel-Straße, Heinrich-Behrens-Straße und Loki-Schmidt-Straße (Bearbeitungsstand: 08.04.2019) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) fasst den Beschluss, dass bei der erneuten Auslegung gemäß §

4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf)
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf)
- Begründung zum Bebauungsplan 1299 2. Änderung Teil A (Bearbeitungsstand: 08.04.2019)
- Entwurf des Bebauungsplanes 1299 2. Änderung Teil A (Bearbeitungsstand: 08.04.2019)

(Entwurf) Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

2. Änderung des Bebauungsplanes 1299 Teil A für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Steingutstraße, Friedhof Grohn, Jacobs University Bremen, Bruno-Bürgel-Straße, Heinrich-Behrens-Straße und Loki-Schmidt-Straße (Bearbeitungsstand: 08.04.2019)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 1299 2. Änderung Teil A (Bearbeitungsstand: 08.04.2019) 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 19.04.2018 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes 1299 aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 25.04.2018 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Bei dem Bebauungsplan 1299 handelt es sich um ein Plangebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 34.000 m². Durch die Änderung der textlichen Festsetzung sind nach überschlägiger Prüfung gemäß § 13a Abs. 1 Ziff. 2 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 S.4 BauGB zu erwarten. Das Grundstück befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Daher soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

3. Absehen von der förmlichen Umweltprüfung / Umweltbericht

Von einer förmlichen Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen werden. Das bereits bestehende Planungsrecht soll im Wesentlichen lediglich hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung modifiziert werden. Die zulässige Gesamtversiegelung bleibt konstant, die Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen sinkt. Auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist, bezogen auf die der gültigen Bauleitplanung zugrundeliegenden Bemessungswerte des „SO Technologiepark“ sowie der Erfahrungswerte des fließenden und ruhenden Verkehrs innerhalb des benachbarten Bebauungsplanes 1219 (Campus JUB), als geringer einzustufen. Die bisherigen Schutzansprüche anderer Nutzungen bleiben von der Änderung unberührt, die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Verfahrens betrachtet.

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

Die Öffentlichkeit wurde am 17.09.2018 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Vegesack über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dem Bericht als Anlage beigelegt.

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

Im Rahmen dieses Planverfahrens ist eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

6. 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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes 1299, Teil A gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 20.09.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 08.10.2018 bis 08.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen.

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

7. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

Der Beirat Vegesack hat der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1299 in seiner Sitzung am 13.12.2018 zugestimmt.

Einige Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 9. Dieses Berichtes wird verwiesen.

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

8. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

9. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung geändert worden.

9.1 Anpassungen / Ergänzungen des Planentwurfes

Die Grundflächen der vier Baufenster wurden im Zuschnitt überarbeitet und in der Größe geringfügig variiert, vornehmlich zur Ausrichtung an die bestehenden Nachbarbauten im Zentralbereich des Campusgeländes. Die Erweiterung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude von +12,0 m auf +15,0 m über das angrenzende Straßenniveau wurde mit einer

Einkürzung des Baufeldes an der Steingutstraße zur Erweiterung des Abstands gegenüber der kleinteiligen Wohnbebauung verbunden. Eine einzelne Baulinienausweisung wurde durch eine Baugrenze ersetzt, da das betroffene Baufenster bereits durch eine weitere Baulinienfestsetzung städtebaulich ausreichend definiert ist.

Stellplätze sind in der Neufassung gegenüber dem Wohngebiet an der Steingutstraße ausgeschlossen und durch eine erweiterte Angebotszone innerhalb des Sondergebiets im Süden ausgeglichen.

Zur Ausbildung der tragenden Konstruktionen der Dachflächen im Zusammenhang mit der auch nachträglichen umsetzbaren Errichtung von Sonnenenergieanlagen wurde eine textliche Festsetzung in die Planfassung neu aufgenommen.

9.2 Anpassungen / Ergänzungen der Begründung

Die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen des Planentwurfes wurden in die Planbegründung eingearbeitet.

10. Zweite öffentliche Auslegung

Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen ist eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

(Der Bericht wird nach Abschluss der zweiten öffentlichen Auslegung fortgeführt.)

Anlage

- Protokoll der Einwohnerversammlung vom 17.09.2018

Niederschrift über eine Einwohnerversammlung zur Bürgerbeteiligung an dem Bebauungsplan 1299 am Montag, den 17. September 2018 im Sitzungssaal des Ortsamtes Vegesack, Gerhard-Rohlfs-Straße 62, 28757 Bremen.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:45 Uhr

Sitzungsleitung: Herr Dornstedt
Schriftführerin: Frau Zilm

Weitere Gäste: Herr Hafke BBN Stadtplaner

Weiterhin anwesend 6 Personen.

Der Vorsitzende eröffnet die Einwohnerversammlung und begrüßt die Gäste
Es wird eine Information zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung verteilt (siehe Anlage).

Zur Einwohnerversammlung wurde fristgerecht eingeladen und über die „Amtlichen Bekanntmachungen“ am 10.09.2018 und die freie Presse informiert.

Um den Sport weiterhin auf dem Oeversberg zu ermöglichen, werden Flächen für den Bau von Studentenwohnheimen benötigt. Da bietet sich das Gebiet Science Park, nahe der Uni geradezu an, denn der geplante Gewerbepark entwickelt sich dort nicht wie gewünscht. Der B-Plan sieht an dieser Stelle Gewerbeflächen für einen Technologiepark vor. Um dort Studentenwohnungen bauen zu können muss also der B-Plan geändert werden.

Herr Hafke bestätigt, dass die betroffenen Flächen noch nicht bebaut aber gut erschlossen sind und erklärt, dass dort bereits Baurecht besteht, lediglich die Art der Nutzung geändert werden muss. Die Universität benötigt in der Zukunft ca. 250 Zweibettzimmer zusätzlich, die an dieser Stelle entstehen sollen. Außerdem werden weitere Unterrichtsräume entstehen. Der Zeitplan ist eng gefasst, bereits am 20.09.2018 soll der Plan in der Baudeputation vorgestellt werden. Die Planauslegung soll im Oktober erfolgen. Anschließend soll es eine weitere Befassung im Beirat geben und spätestens im Dezember soll das Planungsrecht für die Universität bestehen.

Eine weitere Änderung betreffen die Gebäudehöhen, im Plan ist eine Höhe von 11 m (3 Gewerbegeschosse) vorgesehen, zukünftig ist eine Höhe von 12 m (4 Wohnraumgeschosse) möglich. Zur Steingutstraße hin bleibt eine Baugrenze von 11 m erhalten, damit die gegenüberliegenden kleineren Gebäude in der Straße keine zusätzliche Verschattung bekommen. Die wesentlichen Änderungen werden sich also vorwiegend im Textteil niederschlagen.

Anwohner 1 fürchtet, dass dort mehr Lärm und Verkehr durch Gastronomie entstehen könnte.

Herr Hafke erklärt, dass die Studenten in der Regel keine Autos haben und somit Autoverkehr eher die Ausnahme sein wird. Wenn sich dort Firmen angesiedelt hätten, würde dort weitaus mehr Verkehr entstehen.

Anwohnerin 2 sorgt sich, dass die „Offizierswohnungen“ abgerissen werden.

Herr Hafke erläutert, dass für diese Bauten ein Bestandsschutz besteht, solange die Eigentümer keine andere Entwicklung verfolgen und bauliche Veränderungen vornehmen.

Anwohner 3 erkundigt sich nach dem Zeitfenster für die bevorstehenden Baumaßnahmen.

Herr Hafke erklärt, dass die Universität schnell (Wintersemester 2019) den Wohnraum benötigt, daher wird sich der Bau des Wohnheimes nicht lange hinziehen.

Anwohner 3 erkundigt sich außerdem, was mit dem Baumbestand zum Friedhofsgelände hin passiert.

Herr Hafke erklärt, dass alle Bäume erfasst wurden und ggf. Ersatzpflanzungen erfolgen müssen. An der Grenze zum Friedhof ist ein ca. 7 Meter breiter Saum für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Der Anwohner bestätigt, dass es gut für Grohn sei, wenn der Oeversberg für den Sport erhalten bleibt.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Herr Dornstedt bedankt sich bei Herrn Hafke und den Gästen und schließt die Veranstaltung um 19:45 Uhr.


Dornstedt
Vorsitzender


Hafke
BBN


Zilm
Schriftführerin

Begründung zur

2. Änderung des

Bebauungsplanes 1299, Teil A

**für ein Gebiet in Bremen-Vegesack
zwischen**

**Steingutstraße
Friedhof Grohn
Jacobs University Bremen
Bruno-Bürgel-Straße
Heinrich-Behrens-Straße
Loki-Schmidt-Straße**

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das ca. 3,5 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Grohn nördlich der Jacobs Universität.

Die ursprünglich innenliegenden Grundstücksflächen sind seit 2012 über den neu hergestellten Straßenzug Loki-Schmidt-Straße / Heinrich-Behrens-Straße mit dem öffentlichen Straßenverkehrsnetz und der Autobahnanschlussstelle der Bundesautobahn A 270 in 500 m Entfernung verbunden.

Außerdem verfügt das Gebiet über eine direkte Grünverbindung zum 150 m entfernten S-Bahnhof Schönebeck nördlich der Steingutstraße.

Die insgesamt rund 30.000 m² umfassenden Baugrundstücke des Plangebiets sind bislang unbebaut und ohne Nutzung.

Der Bebauungsplan 1299 von 2008 sah für das gesamte Gebiet zwischen der Steingutstraße und der Jacobs University gewerbliche Ansiedlungsflächen für universitätsnahe Einrichtungen und Unternehmen mit Schwerpunkten in den Bereichen Forschung und Entwicklung vor (Science Park). Für den Teilbereich A der 2. Änderung 1299 wird diese Ausrichtung dahingehend aufgehoben, dass zukünftig ausschließlich universitäre Nutzungen (Lehre und Forschung), einschließlich Studentenwohnheime mit gegebenenfalls untergeordneten Ergänzungen zur Versorgung des Sondergebiets zulässig sind („Sondergebiet Universität“ anstelle von „Sondergebiet Technologiepark“).

Innerhalb des Teilbereichs A befinden sich erschlossene und eigentumsrechtlich sofort mobilisierbare Grundstücksflächen, u. a. für den Bau neuer Studentenwohnheime (Colleges), für die seitens der Jacobs University Bremen (JUB) aktuell ein großer Bedarf zur Unterbringung der bereits zusätzlich angemeldeten Studentinnen und Studenten des nächsten Studienjahres besteht. Die hier vorgenommene Planänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine alternative Norderweiterung der Universität mit daraus resultierend minimierten Flächenbedarfen für die JUB Entwicklung im Süden auf dem sogenannten Oeversberg (Umsetzung der Ergebnisse des „Runden Tisches Oeversberg“).

Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets 2. Änderung 1299 Teil A, Teil B



A2 Geltendes Planungsrecht

A 2.1 Flächennutzungsplan

Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) 2015 der Stadtgemeinde Bremen (04.12.2014):

- „Innovationsschwerpunkte Bildung, Forschung, Technologie; Sonderbaufläche mit gewerblichem Schwerpunkt (SO JU) Jacobs University Bremen und Science Park“,
- „Grünverbindung“ von der Steingutstraße (Richtung S-Bahn Haltepunkt Schönebeck) bis zum Gelände der Jacob University Bremen,
- „Baufläche mit zu sichernden Grünfunktionen besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben“ für die Grundflächen der ehemaligen Kaserne.

Die Planänderung ist aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelbar.

Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bremen



A 2.2 Bebauungsplan 1299

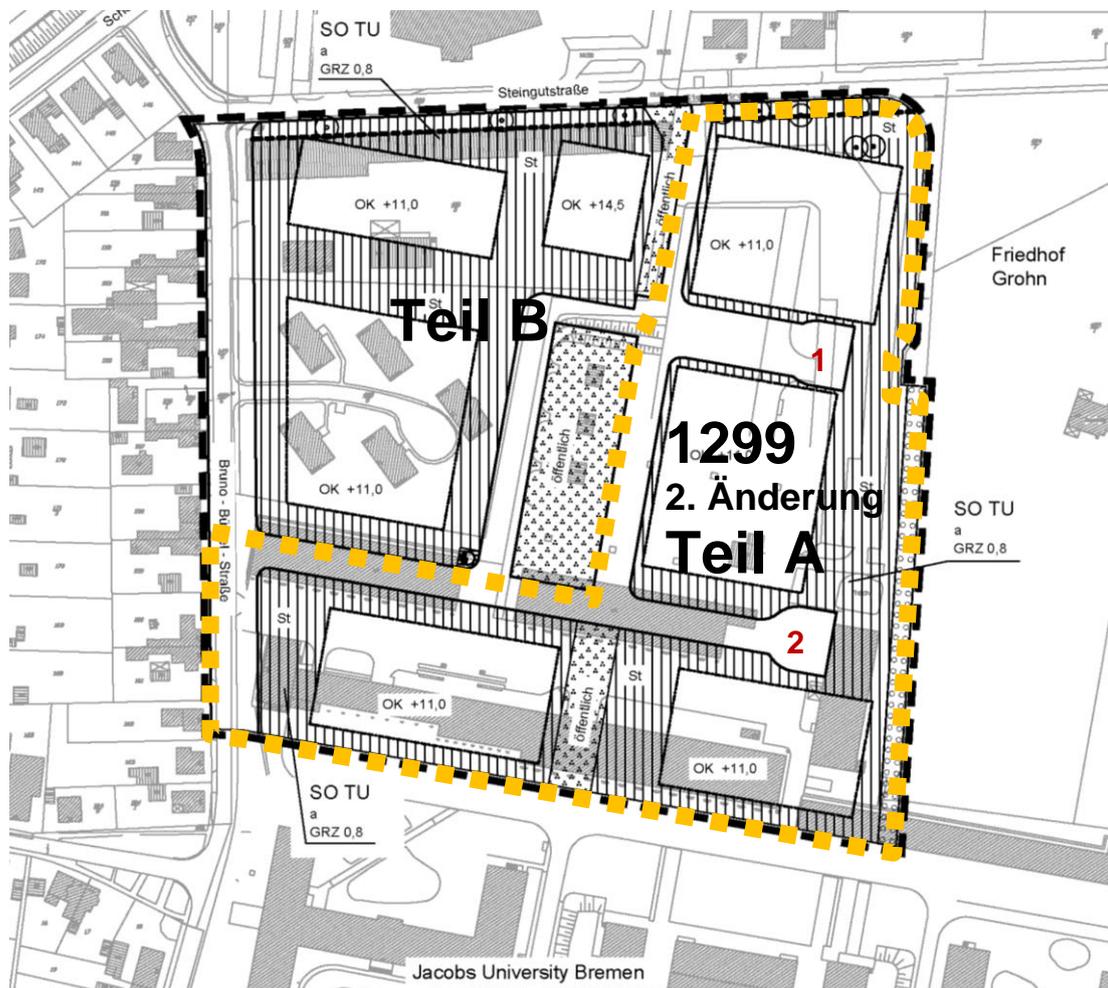
Für den Planbereich der 2. Änderung Teil A gilt bislang der Bebauungsplan 1299, bekanntgemacht am 06.03.2008, der für die Art der Nutzung Sondergebiet „Technologiepark Universität“ festsetzt und über eine erste Änderung im Jahr 2016 in seinen Zulässigkeiten erweitert wurde. Das Sondergebiet Technologiepark Universität (SO TU) dient der Unterbringung von in der Forschung und Entwicklung tätigen Einrichtungen und Unternehmen sowie von nicht störenden Produktions- und Dienstleistungsunternehmen.

Eine kleine öffentliche Grünfläche definiert den Universitätszugang im Norden und ermöglicht die Durchverbindung zu den zentralen Grünflächen der Nord-Süd-Achse zwischen Bahnhof Schönebeck und JUB Kerngelände.

Neben der bereits ausgebauten zentralen Erschließungsstraße mit Anschlüssen an das Hauptverkehrsstraßennetz weist der Bebauungsplan 1299 noch zwei weitere bislang nicht hergestellte kurze Stichstraßen mit Wendeanlagen aus (siehe auch 1 + 2 in der nachfolgenden Abbildung). Diese Stichstraßen sollten im Zuge der erwarteten baulichen Entwicklung hergestellt werden und eine Parzellierung der angrenzenden Flächen in Einzelgrundstücke ermöglichen.

Die überbaubaren Flächen werden durch gegliederte Baufenster innerhalb einer räumlich definierten Grundstruktur mit Ausrichtung durch Baulinien an der zentralen Grünfläche festgesetzt.

Abbildung 3: Geltendes Planungsrecht Bebauungsplan 1299



B Ziele, Zwecke, Erforderlichkeit

Ziel ist die Schaffung von Baumöglichkeiten für universitäre Nutzungen einschließlich der aktuell benötigten Collegeneubauten auf den Flächen des ehemals geplanten Science Parks zwischen der Steingutstraße und dem Universitätscampus der JUB. Da die bisherigen Festsetzungen aufgrund der gewerblichen Ausrichtung des Science Parks insbesondere Studentenheime als Wohnnutzung ausschließen und durch die allgemeine Zulässigkeit von Gewerbebetrieben Konflikte mit weiteren universitären Nutzungen, wie den Kernnutzungen Forschung und Lehre, nicht auszuschließen sind, ist eine Änderung des Bebauungsplanes insbesondere zur Anpassung der Art der Nutzung erforderlich.

Auch hat der bisherige Verlauf der Ausgründung von universitäts- und forschungsnahen Büro- und Gewerbenutzungen ehemaliger JUB Absolventen gezeigt, dass der lokale Bezug mit einer räumlichen Nähe zur JUB bislang kein bevorzugtes Ansiedlungskriterium gegenüber einer internationalen Standortwahl darstellt. Die räumliche Nähe zwischen Universitätscampus und universitären Erweiterungsflächen ist aber wiederum ein entscheidendes Kriterium für die Umsetzung der Wachstumsstrategie der JUB mit steigenden Studierendenzahlen innerhalb der Lehre. Außer den funktionalen Zusammenhängen sind auch ideelle Gründe für den räumlichen Zusammenhang von erheblicher Bedeutung im Sinne der Pflege und Entwicklung des besonderen Profils einer international ausgerichteten Universität mit einer großen Anzahl von besonders jungen Studierenden, die innerhalb eines organisierten Rahmens und Verbunds auf dem Campus betreut miteinander studieren und wohnen. Die Ausweisung von universitären Erweiterungsflächen auf dem ungenutzten Science Park Gelände ermöglicht des Weiteren auch die Entwicklung einer gemeinsamen Flächennutzung des Oeversberg durch die JUB und den dort vorhandenen Vereinssport. Als Ersatz und Voraussetzung hierfür ist eine Nordentwicklung der Universität auf den ehemals geplanten Science Park Flächen zu ermöglichen, damit entsprechende Flächeneinschränkungen für die JUB auf dem Oeversberg im Norden kompensiert werden können. Die städtebauliche Rahmenplanung für den Science Park von dem Architekturbüro Böge-Lindner (heute Böge Lindner k2) bildet das Grundgerüst der städtebaulichen Festsetzungen des Ursprungsplanes 1299. Die Vorgaben zu den Bauflächen und Baudichten sollen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1219 für das Campusstammgelände angepasst werden. Diese Anpassungen dienen der Sicherung des städtebaulichen Zusammenhangs von JUB-Kern-Gelände und Ergänzungsflächen im Norden. Hierfür wurden bereits umfängliche Investitionen für die Infrastrukturausstattung mit Gewerbestraßen, einer zentralen Grünfläche und wegebegleitenden Baumreihen von der Stadtgemeinde erbracht.

Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes 1299 (Teilbereich B) soll in einem gesondert geführten Verfahren neues Planungsrecht erhalten, da weder die bisherigen Planungsziele (Science Park) noch die zukünftige Nutzung des Planbereichs A (Sondergebiet Uni) eine passende oder verbleibende Entwicklungsoption für diese bebauten Grundstücke darstellen. Für den Teilbereich B ist gesondert mit der Neufassung des Planungsrechts auch der zukünftige Bedarf an öffentlichen Erschließungsflächen zu ermitteln, da der

bisherige Plan westlich der Heinrich-Behrens-Straße zusätzliche Verkehrsflächen für die nunmehr obsolete Science Park Entwicklung vorsah.

C Planinhalt

C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das neu ausgewiesene Sondergebiet Universität (SO Uni) soll als Erweiterung der bestehenden Hochschulnutzungen dienen und dementsprechend dieselben Nutzungen ermöglichen, die bereits auf dem angrenzenden Universitäts-Campus zulässig sind. Die in der textlichen Festsetzung zur Art der Nutzung aufgeführten Ausnahmen für Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe sind insoweit zulässig, wie diese der Versorgung des Sondergebiets dienen und im Umfang untergeordnet sind. Dies entspricht ebenfalls der bereits gültigen Ausweisung für das Stammgelände der Universität und soll eine angemessene Flexibilität für zukünftige Entscheidungen über die Zulässigkeit von gegebenenfalls notwendigen und angemessenen Ergänzungen des universitären Lebens ermöglichen.

Abbildung 4: 2. Ä. Bebauungsplan 1299 Teilbereich A



Die Grundflächen der vier Baufenster wurden im Zuschnitt überarbeitet und in der Größe der Einzelflächen geringfügig variiert, vornehmlich zur Ausrichtung an die bestehenden Nachbarbauten im Zentralbereich des Campusgeländes.

Durch diese Anpassungen können die ehemals für die Ansiedlung eines Science Park ausgewiesenen Bauflächen besser in das Städtebaukonzept des angrenzenden Universitätscampus einbezogen werden.

Die Erweiterung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude in der rechtskräftigen Planfassung vom 06.03.2008 von +11,0 m auf +15 m über dem angrenzenden Straßenniveau wurde mit einer Einkürzung des Baufeldes an der Steingutstraße zur Erweiterung des Abstands gegenüber der kleinteiligen Wohnbebauung verbunden. Damit soll eine Beeinträchtigung der südlichen Garten- und Terrassenseiten der Wohngrundstücke insbesondere in den Wintermonaten mit tiefstehenden Sonnenstunden eingeschränkt und das Thema Hochschule und Park mit einer baumbestandenen Freifläche an der Steingutstraße fortgesetzt werden.

Die bisher ausgewiesene Obergrenze in der rechtskräftigen Planfassung vom 06.03.2008 von + 11 m über dem angrenzenden Straßenniveau für Gebäude war auf die Zulässigkeit von gewerblichen Gebäudestrukturen mit produktiven Einheiten und Versuchsanlagen innerhalb des Science Parks auf eine erfahrungsgemäß für diesen Nutzungszweck maximale 3-geschossige Bauweise mit überdurchschnittlichen Geschosshöhen (Höhe 3,20 m) für die technische Ausstattung dieser Räume zugeschnitten.

Die bislang vorgesehene, maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen in der rechtskräftigen Planfassung vom 06.03.2008 von bisher +11,0 m bietet hinsichtlich der perspektivisch zu erwartenden Nutzungen innerhalb eines Sondergebiets Universität erfahrungsgemäß nicht die notwendige Flexibilität und entspricht auch nicht der Bestandssituation des Stammgeländes und der dort auch für die Ergänzungsbaufelder angestrebten Höhenentwicklung.

Das Städtebaukonzept mit einzelnen, in einem Campuspark stehenden volumenstarken Gebäuden als Fortentwicklung der ehemaligen Kasernenstruktur in ein schlüssiges Raumkonzept soll auch auf die Erweiterungsflächen der Universität im Norden übertragen werden. Dahingehend wurden die zulässigen Gebäudehöhen auf +15 m erweitert und die Bauräume im Süden enger an den Baufluchten der Bestandsbauten im Campuszentralbereich angepasst. Auch die vorgenommene Justierung der Baufeldpositionierungen und Proportionierung der Bauraumfenster einschließlich der Baulinienfestsetzungen dienen dem Grundgedanken einer Bewegung von maßstabsstarken Baustrukturen innerhalb eines Parkraumes.

Die neue Höhenentwicklung ist an den Rändern gegenüber den kleinteilig bebauten Wohngebieten durch ausreichende Abstände in die Umgebung eingefügt. Aufgrund der angrenzenden Südlage der Hausgärten wurde der Abstand zum Wohngebiet an der Steingutstraße erweitert. Die enge Stellung der Bauräume des inneren Straßeneingangs Heinrich-Behrens-Straße und Loki-Schmidt-Straße bezieht sich auf die zentrale Grünfläche, nördlich der Heinrichs-Behrens-Straße bewirkt der straßenparallele städtische Grundstücksstreifen einen erweiterten Abstand zu dem Grundstück mit den Geschoßwohnbauten.

C 2 Straßenverkehrsflächen

Die Planänderung in ein Sondergebiet Universität wird zu erheblich geringeren Verkehren führen als die bisherige Planung für eine gewerbliche Nutzung. Das Gebiet ist aufgrund der durchgehenden Grünverbindung optimal an die 170 m nahe Haltestelle Schönebeck der Regio-S-Bahn angebunden.

Die hergestellte öffentliche Erschließung mit dem Straßenzug Heinrich-Behrens-Straße – Loki-Schmidt-Straße wird unverändert wie bereits in der alten Planfassung, als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Der Querschnitt von 6,00 m und die Nebenanlagen mit beidseitigen Gehwegen und einseitigen Parkstreifen bzw. mit Senkrechtparkplätzen ist für die Erschließung des Sondergebiets Universität ausreichend. Innerhalb der fertiggestellten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden 45 bereits hergestellte Besucherparkplätze vorgehalten. Aktuell wird die Errichtung von zusätzlichen Studentenunterkünften in Form von Collegeprojekten angestrebt. Gemäß der Richtzahlentabelle der Landesbauordnung Bremen (BremLBO) ist ein Stellplatz je 5 Betten für Studentenwohnheime vorzuhalten (d. h. für 220 Betten = 44 Stellplätze). Aufgrund der besonderen Betriebsform einer international ausgerichteten privaten Universität mit einer großen Anzahl von besonders jungen Studierenden, die innerhalb eines organisierten Rahmens und Verbunds auf dem Campus betreut miteinander studieren und wohnen, wurde der Stellplatzschlüssel für die 3 bestehenden Colleges auf dem Stammgelände in der Vergangenheit deutlich reduziert. Von daher ist ein Schlüssel von max. einem Stellplatz je 10 Betten anzuwenden (d. h. beispielsweise für 220 Betten = 22 Stellplätze). Der hieraus resultierende Bedarf an Besucherstellplätzen im öffentlichen Raum umfasst bei einem Ansatz von 25% der Pflichtstellplätze max. 6 Stellplätze. Auch für die weiteren Baufelder des Änderungsbereichs ist von einem ähnlich niedrigen Pflichtstellplatzbedarf auszugehen, der Stellplatznormbedarf beträgt für Hochschulen mit Semesterticket ein Stellplatz je 9 Studierende. Entsprechend der Philosophie der privaten Universität wird aber mit wenigen Ausnahmen in aller Regel innerhalb eines betreuten Colleges auf dem Gelände gewohnt. Auf dem angrenzenden 34 ha großen Stammgelände der JUB beträgt die aktuelle Anzahl der Studierenden 1.400 und die der Beschäftigten 437.

Mit 3 ha Sondergebietsfläche für das Plangebiet der 2. Änderung 1299 Teil A ist im Verhältnis zur Größe und Bebauungsdichte des Stammgeländes von zukünftig zusätzlichen Nutzerzahlen in Höhe von 500 Studierenden und 65 Beschäftigten auszugehen. Der zu erwartende angemessene private Stellplatzbedarf sollte demnach einen Umfang von 60 bis 90 Pflichtstellplätzen nicht überschreiten. Aus 90 privaten Pflichtstellplätzen würde ein öffentlicher Bedarf von maximal 23 Besucherparkplätzen resultieren. Der Bestand umfasst wie oben beschrieben 45 bereits vorhandene Besucherparkplätze. Auch im Fall einer bislang nicht zu kalkulierenden höheren Nutzungsdichte wären noch ausreichend bereits hergestellte öffentliche Besucherparkplätze an der Loki-Schmidt-Straße und der Heinrich-Behrens-Straße in direkter Nachbarschaft zum erweiterten Campusgelände verfügbar.

Die noch in der alten Planfassung vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den gewerblichen Einzelgrundstücken sind für die private Nutzung

des Sondergebiets Universität nicht mehr erforderlich. Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt seitens der JUB.

C 3 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebiets ausschließlich im zentralen Bereich des Plangebietes östlich der Loki-Schmidt-Straße zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in direkter Nachbarschaft zu den Bestandsbebauungen im Westen (Bruno-Bürgel-Straße) und Norden (Steingutstraße) sind keine Stellplätze zulässig. Diese Außenbereiche des erweiterten Campusgeländes sollen das Raumkonzept Universität und Park thematisch fortführen. Damit werden die für das Stammgelände geltenden Regelungen (Bebauungsplan 1219) auch für die Erweiterungsflächen übernommen.

C 4 Grünflächen

Die bislang öffentliche Grünfläche in Verlängerung der Loki-Schmidt-Straße wird durch eine private Grünfläche ersetzt. Da das Campusgelände zukünftig bis an die Loki-Schmidt-Straße und Heinrich-Behrens-Straße erweitert wird, ist das Universitätsgrundstück bereits an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Die bestehende Wegeverbindung in Form eines Grünstreifens mit Anschluss des Zentralbereichs der Universität soll zukünftig als private Grünfläche innerhalb des Campusgeländes erhalten werden. Die öffentliche Zugänglichkeit des privaten Campusgeländes ist über einen zentralen und kontrollierten Zugang an der Bruno-Bürgel-Straße möglich. Weitere öffentliche Zugänge sind aufgrund des privaten Hochschulprofils mit der essentiellen Akquisitions- und Angebotsgrundlage eines räumlich kontrollierten und betreuten College-Wohnens und Campusstudiums nicht vorgesehen.

C 4 Klimaschutz und Energie

Um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, wurde eine entsprechende Festsetzung zur Ausbildung der Dachkonstruktionen für die mögliche Errichtung von Sonnenenergieanlagen aufgenommen.

D Umweltprüfung

Alle vor der Planänderung bislang zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage der Bekanntmachung des Bebauungsplanes 1299 vom 06.03.2008 bleiben unverändert. Die Neufassung der Definition des Sondergebiets für die Art der Nutzung auf unveränderten Baufenstern mit gleichfalls unveränderten Höchstgrenzen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung führt zu keinen neuen Eingriffen, für die ein Ausgleich erforderlich wäre. Der Ausbau der öffentlichen Erschließung und der Umfang der für private Stellplätze nutzbaren Grundflächen werden durch die 2. Änderung eingeschränkt, da aus der zulässigen Art der Nutzung Sondergebiet Universität ein erheblich verminderter Bedarf für private und öffentliche Stellplätze gegenüber den ehemals angestrebten Gewerbeansiedlungen resultiert.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen

Anlagen überdeckt werden darf) beträgt in der Festsetzungsfassung des Bebauungsplanes 1299 vom 06.03.2008 ca. 34.500 m². Auch die hieraus folgende notwendige Vorprüfung des Einzelfalls (bei mehr als 20.000 m² überbaubarer Grundfläche) gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit der Anlage 2 des Baugesetzbuches führt zu keiner Erheblichkeit bei den zu erwartenden Umweltauswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1299.

E Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

E 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde keine direkten Kosten. Allerdings sind Rückforderungen des Bundes zu erwarten. Für die Erschließung des für eine Science Park-Entwicklung vorgesehenen Areals wurden Mittel der Bund-Länder Gemeinschaftsaufgabe zur „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) im Hinblick auf die Ansiedlung von GRW-förderfähigen Betrieben in Höhe von etwa 1,6 Mio. € ausgezahlt. Die GRW Mittel werden zu 50 % vom Bund und vom Land Bremen finanziert. Diese Förderung unterliegt einer Zweckbindungsfrist von 15 Jahren. Gegenstand der Förderung war die Erschließung von Industrie- und Gewerbegebiete mit dem Ziel der Ansiedlung überwiegend GRW-förderfähiger Betriebe. Durch die nunmehr im Rahmen der Umsetzung der Ergebnisse des „Runden Tisches“ mit der 2. Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Änderung der Nutzungen zu einem Sondergebiet Universität wird der bei der GRW-Förderung zugrunde gelegte Fördertatbestand nicht mehr gewährleistet. Folglich ist eine Rückforderung des Bundes in Höhe von maximal 1,6 Mio. € zzgl. Verzinsung zu erwarten. Hierbei wird aktuell geprüft, inwiefern aufgrund der bereits abgelaufenen Zweckbindungsfrist und der umfangreichen Bemühungen der Stadtgemeinde Bremens zur Realisierung einer Science Park-Entwicklung eine anteilige Rückforderung der GRW Mittel möglich sein werden.

E 2 Gender-Prüfung

Die geplante Umwidmung in „Sondergebiet Universität“ zur Erweiterung der ortsansässigen Hochschule richtet sich gleichermaßen an Personen aller Geschlechter. In der Umsetzung sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Bremen,
Bauamt Bremen-Nord

.....
(Amtsleiter)

