

## **Deputationsvorlage**

### **für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86  
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Studentenwohn-  
heims an der Mary-Astell-Straße in Bremen-Horn-Lehe**

**(Bearbeitungsstand: 23.05.2016)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

#### **I. Sachdarstellung**

##### **A) Problem**

Die K+T Grundstücksgesellschaft mbh & Co. KG (Vorhabenträgerin) beabsichtigt auf einem unbebauten Grundstück in der Mary-Astell-Straße ein Gebäude mit rd. 110 Studentenwohnungen zu errichten.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des im Dezember 1994 bekanntgemachten Bebauungsplans 2007, der als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Technologiepark Universität" festsetzt. Das Sondergebiet dient 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. Da nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden können, ist die Errichtung eines Studentenwohnheims nicht zulässig.

##### **B) Lösung**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

## Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

## Zum Verfahren nach dem BauGB

### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86 ist am 24. November 2015 vom Ortsamt Horn-Lehe eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

### 4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 86 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst eine rd. 2.850 m<sup>2</sup> große Baulücke in städtebaulich integrierter Lage. Es ist über die Mary-Astell-Straße erschlossen und von Gewerbe- und Wohnbauten umgeben. Vor diesem Hintergrund und der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) stellt das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

## 5. Umweltbelange

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D) der Begründung wird verwiesen.

## 6. Durchführungsvertrag

Der mit der Vorhabenträgerin zu schließende Durchführungsvertrag wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor der endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.

## C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen der 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 "Errichtung eines Studentenwohnheims an der Mary-Astell-Straße" soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

## D) Abstimmungen

Die Vorhabenplanung zur Errichtung eines Studentenwohnheims an der Mary-Astell-Straße ist dem Fachausschuss "Bau und Denkmalschutz" des Beirates Horn-Lehe in seiner Sitzung am 10. Februar 2015 vorgestellt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Unterrichtung und Erörterung nicht ergeben. Die Planung wurde zur Kenntnis genommen.

Der Beirat Horn-Lehe wird im weiteren Verfahren beteiligt.

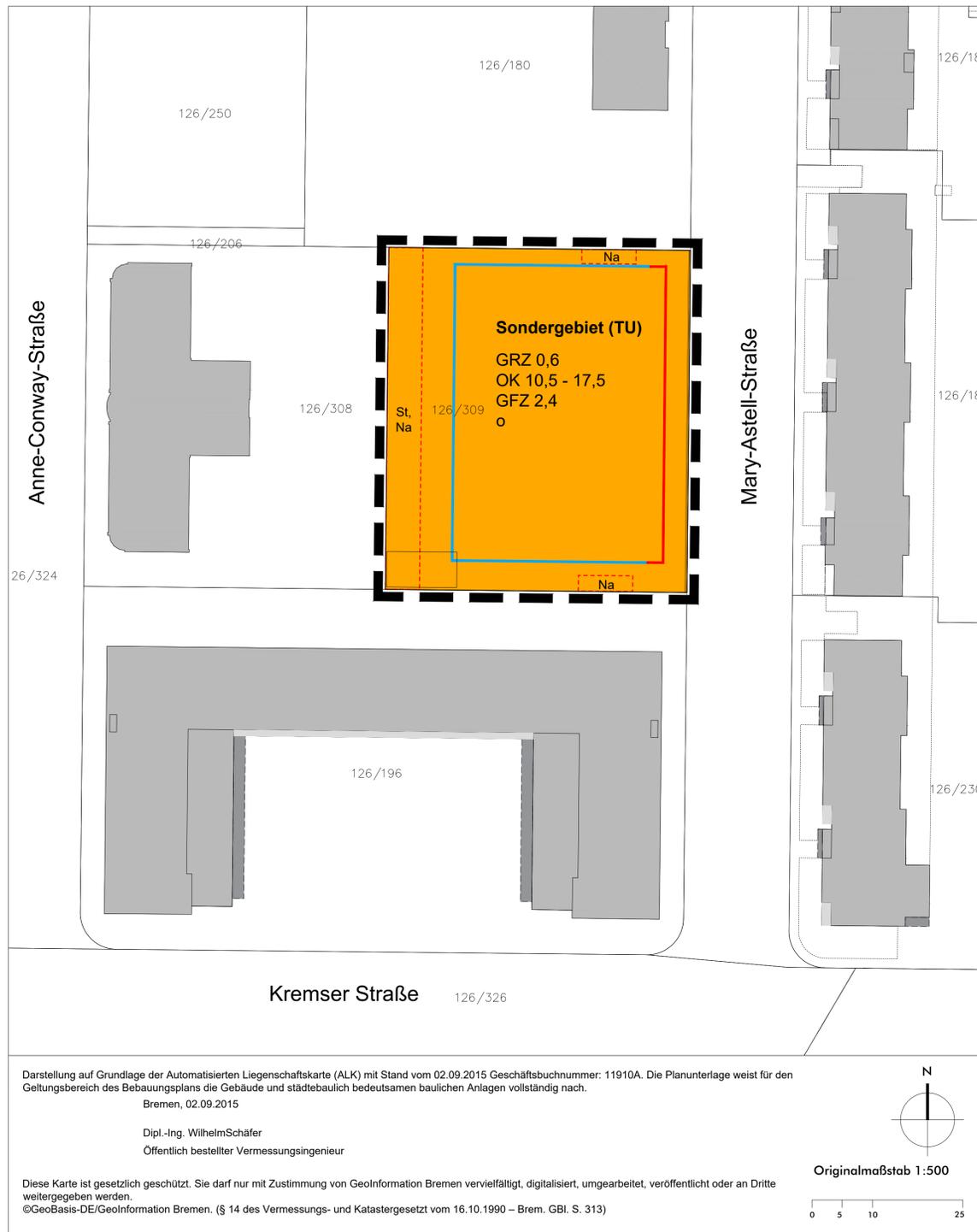
Dem Ortsamt Horn-Lehe wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. **Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 86 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Studentenwohnheims an der Mary-Astell-Straße in Bremen-Horn-Lehe nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 86 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Studentenwohnheims an der Mary-Astell-Straße in Bremen-Horn-Lehe (Bearbeitungsstand 23.05.2016) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 86 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Studentenwohnheims an der Mary-Astell-Straße in Bremen-Horn-Lehe (Bearbeitungsstand 23.05.2016) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

### Anlagen

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 86 (Bearbeitungsstand: 23.05.2016)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86 (Bearbeitungsstand 23.05.2016)
- Protokoll der Einwohnerversammlung



Darstellung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom 02.09.2015 Geschäftsbuchnummer: 11910A. Die Planunterlage weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach.  
 Bremen, 02.09.2015  
 Dipl.-Ing. Wilhelm Schäfer  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.  
 ©GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen. (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 16.10.1990 – Brem. GBl. S. 313)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 Sondergebiet Technologiepark Universität

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl  
 GFZ 2,4 Geschossflächenzahl  
 OK 10,5 - 17,5 Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Mindest- und Höchstmaß in Metern über Bezugshöhe (NHN)

**BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISE**

Baugrenze  
 Baulinie  
 offene Bauweise

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet "Technologiepark Universität" (SO (TU)) festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen der Universität und 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.  
 Zulässig sind:
  - Einrichtungen der Forschung und Lehre,
  - Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Labor- und Werkstattgebäude,
  - Prüfstand- und Versuchsanlagen,
  - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Ausstellungsgebäude, soweit sie benachbarte schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzung und Flächen sonstiger Bodennutzung nicht stören,
  - Wohnungen,
  - die dem Sondergebiet dienenden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.
- Die jeweilige Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist über Normalhöhennull (NHN).
- Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude oder Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.
- Im Plangebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze und Nebenanlagen in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,2 H. Abweichend von den Regelungen der BremLBO sind Fahrradabstellplätze mit Überdachungen auch ohne Abstand zu Gebäuden zulässig.
- Von der festgesetzten Baulinie können Abweichungen von Gebäudeteilen als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Abweichung nicht mehr als 1,5 m beträgt und auf maximal 25% der Gebäudelänge begrenzt ist. Treppen und Rampen zu Gebäudeeingängen sowie Einfriedungen für Vorgärten sind auch außerhalb der Baulinie zulässig.
- Bei Errichtung von Gebäuden sind die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.
- Schallschutz  
 10.1 In dem Sondergebiet ist tagsüber infolge von Verkehrslärm entlang der Mary-Astell-Straße in einem rd. 8 m breiten Streifen (gemessen von der westlichen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche) mit Lärmwerten von 60 bis 65 dB(A) und westlich hiervon bis zu 60 dB(A) zu rechnen. Daher ist bei Wohnnutzungen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.  
 10.2 In dem Sondergebiet ist nachts infolge von Verkehrslärm entlang der Mary-Astell-Straße in einem rd. 8 m breiten Streifen (gemessen von der westlichen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche) mit Lärmwerten von 50 bis 55 dB(A) und weiter westlich hiervon bis zu 50 dB(A) zu rechnen. Bei Außenpegeln nachts ≤ 50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln nachts > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.  
 10.3 Für hausnahe Freibereiche (bspw. Terrassen, Balkone) ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.  
 10.4 Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 10.1-10.3 hat im Einzelfall zu erfolgen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- Abweichend von § 3 Abs. 1 StellplOG beträgt die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze für Studentenwohnheime 1 Stellplatz je 6 Betten.
- Abweichend von § 3 Abs. 1 StellplOG beträgt die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Fahrradabstellplätze für Studentenwohnheime 1 Stellplatz je Studentenzimmer.
- Abweichend von § 10 Abs. 4 StellplOG können die erforderlichen Bäume nach StellplOG auch außerhalb der Stellplatzfläche an anderer Stelle gepflanzt werden.
- Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern sind mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben, sofern diese nicht ins Hauptgebäude oder in die Nebenanlagen baulich integriert sind.

**HINWEISE**

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.  
 Im Planbereich 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.  
 Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge der Erdarbeiten unbemerkt beschädigt werden, muss dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Sollten bei Erdbewegungen oder Bauarbeiten im Plangebiet archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist daher unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.  
**RECHTLICHE GRUNDLAGEN:**  
 Baugesetzbuch (BauGB)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).  
 Planzeichenverordnung (PlanZV 90)  
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

**Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde Bremen)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 86**  
 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Studentenwohnheims an der Mary-Astell-Straße in Bremen-Horn-Lehe

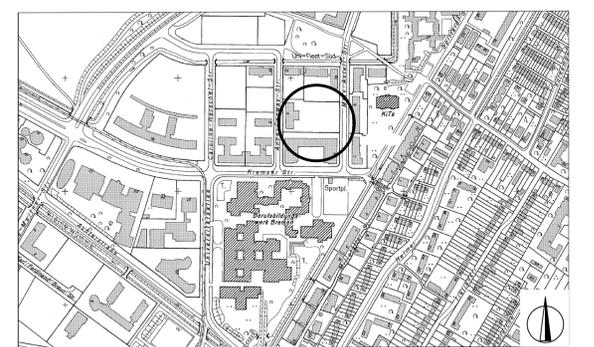
(Bearbeitungsstand: 23.05.2016)

Für Entwurf und Aufstellung: BPW baumgart+partner  
 Stadt- und Regionalplanung  
 Partnerschaftsgesellschaft mbB  
 Osterstorsteinweg 70-71 28203 Bremen

Bremen, den .....

Vorhabenträgerin K+T Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG  
 Anne-Conway-Straße 5  
 28359 Bremen

Bremen, den .....



**Übersichtsplan**

Der Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Im Auftrag .....

Der Plan hat im Ortsamt Horn-Lehe vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....  
  
 Senator  
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....  
  
 Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ....., Seite .....

Planung: Lakemann  
 Bearbeitet: Lemke (BPW baumgart+partner)  
 Verfahren: Brünjes

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 86**

# Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86  
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Studentenwohn-  
heims an der Mary-Astell-Straße in Bremen-Horn-Lehe

(Bearbeitungsstand: 23.05.2016)

## A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lehe und umfasst das Flurstück 126/309 (Flur 330, Gemarkung VR). Es ist rd. 2.850 m<sup>2</sup> groß und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Gewerbebebauung an der Mary-Astell-Straße Nr. 10 (Flurstück 126/180),
- im Osten durch die Mary-Astell-Straße,
- im Süden durch Gewerbebebauung an der Mary-Astell-Straße 2, 4a, 4b (Flurstück 126/196) sowie
- im Westen durch die Gewerbebebauung an der Anne-Conway-Straße 5 (Flurstück 126/308).

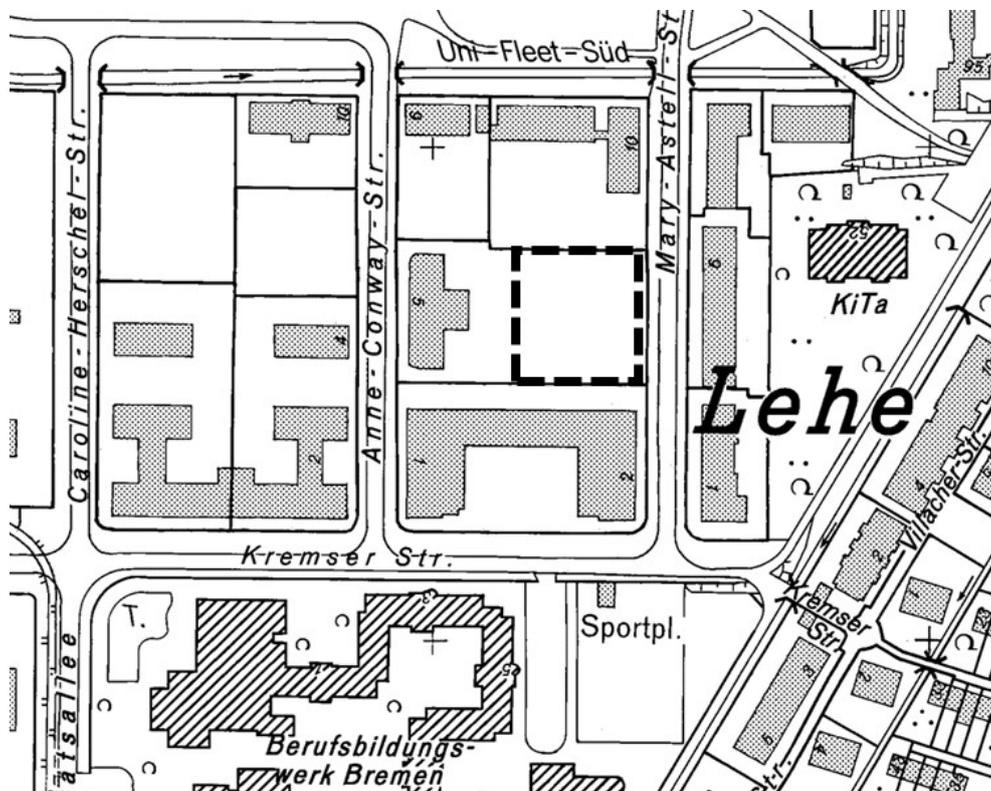


Abb. 1: Lage des Plangebietes (gestricheltes Rechteck; Quelle: DGK 5; Geoinformation Bremen)

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

### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 86 liegt am östlichen Rand des Technologieparks Universität und ist unbebaut. Es wird an drei Seiten von Technologie- und Dienstleistungsunternehmen sowie gegenüberliegend von Wohnbebauung in Geschossbauweise umgeben. Die Unternehmen gehören überwiegend den Branchen Softwareentwicklung, Ingenieurwesen und Personalmanagement an. Die Gebäude sind viergeschossig, mit Ausnahme eines zweigeschossigen Anbaus des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Hauptgebäudes. Unmittelbar westlich grenzen an das Plangebiet Kfz-Stellplätze an, die dem Bürogebäude der Vorhabenträgerin in der Anne-Conway-Straße 5 (Flurstück 126/308) zugeordnet sind. Das Vorhabengrundstück ist über die Mary-Astell-Straße erschlossen.

Die nächstgelegenen Nahversorgungsmöglichkeiten liegen in der Kremser Straße, in der, rd. 300 m fußläufig vom Plangebiet entfernt, auch ein ÖPNV-Anschluss mit einer Haltestelle der Straßenbahnlinie 6 und der Buslinie 21 besteht. Mit dem nördlich des Plangebietes verlaufenden Grünzug Uni-Fleet-Süd liegt ein Naherholungsraum in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die zentralen Einrichtungen der Universität liegen in einer Entfernung von rd. 1.000 m zum Plangebiet.

### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet Sonderbaufläche Technologiepark Universität dar.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans 2007. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet "Technologiepark Universität" fest. Das Sondergebiet Technologiepark Universität dient 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. Wohnungen können nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgelegt. Darüber hinaus werden zwei maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Straßenbegleitend sind bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von 10,5 m und einer maximalen Höhe von 17,50 m über dem Bezugspunkt zu errichten. Für den von der Mary-Astell-Straße abgewandten, hinteren Grundstücksbereich ist keine Mindesthöhe vorgesehen. Hier ist lediglich die maximale Gebäudehöhe von 17,50 m über Bezugspunkt festgelegt. Der Bezugspunkt ist über Normalhöhen-null (NHN).

### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Die Vorhabenträgerin hat über viele Jahre versucht, das Vorhabengrundstück einer Nutzung entsprechend der Sondergebietsfestsetzung des Bebauungsplanes 2007 zuzuführen. Aufgrund einer mangelnden Nachfrage blieben die Bemühungen jedoch erfolglos. Vor dem Hintergrund der aktuellen gesamtstädtischen Herausforderungen und wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen zugunsten einer quantitativ und qualitativ aus-

reichenden Wohnraumversorgung in der wachsenden Stadt Bremen wurde der grundsätzliche Ausschluss von Wohnungen im Bereich des Technologieparks Universität neu bewertet. Mit einer Lage am östlichen Rand des Technologieparks Universität, angrenzend an bestehende Wohnbebauung, einer Anbindung an das ÖPNV-Netz und der räumlichen Nähe zu den zentralen Einrichtungen der Universität Bremen bietet das Plangebiet sehr gute Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen für Studentinnen und Studenten.

Anlass der Planung ist der Mangel an preisgünstigem Wohnraum in Bremen für Studierende. So sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von rd. 110 Studentenappartements in einem Wohngebäude auf dem brachliegenden Vorhabengrundstück geschaffen werden. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes Technologiepark aus dem Bebauungsplan 2007 soll dabei erhalten, jedoch die Zulässigkeit von Wohnungen ergänzt werden. Insofern bleibt das Plangebiet Bestandteil des Technologieparks Universität.

Das Bebauungskonzept fügt sich in die umgebende städtebauliche Struktur ein, in dem die Bebauungskante sowie auch Gebäudehöhen der nördlich und südlich angrenzenden Nachbarbebauung entlang der Mary-Astell-Straße aufgenommen werden. Rückwärtig bildet das Wohngebäude zwei Riegel aus, zwischen denen ein Innenhof entsteht. Die Haupteinschließung des Gebäudes erfolgt über die Mary-Astell-Straße, wobei sich die Kfz-Stellplätze auf der Rückseite des Gebäudes entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden. Hier bestehen zwei weitere Gebäudezugänge, die über je eine Rampe ein barrierefreies Betreten des Studentenwohnheims ermöglichen. Die Kfz-Stellplatzzahl beläuft sich auf 19 inklusive zwei Behindertenstellplätze. Zwischen Kfz-Stellplätzen und Innenhof besteht eine überdachte Fahrradabstellanlage. Die Studentenwohnungen sind in der Regel rd. 20 qm groß. Alle Wohnungen sind inklusive der Bäder barrierefrei geplant. Darüber hinaus sind rollstuhlgerechte Appartements vorgesehen. Zu dem Studentenwohnheim zählt auch ein Gemeinschaftsraum, ein Waschsalon mit Waschmaschinen sowie ein Boxenraum, der den Studierenden zusätzlichen Stauraum bietet.

Mit der Bebauung des Vorhabengrundstücks wird eine brachliegende Baulücke in der Mary-Astell-Straße geschlossen. Die Planung dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung und somit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die auf eine Reduzierung des Freiflächenverbrauchs abzielt. So erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des § 13a 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. 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.

## **C) Planinhalt**

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

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 86 bestimmt. Mit den Regelungen im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben "Studentenwohnheim" konkretisiert. In dem Bebauungsplan wird im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB mit der Festset-

zung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 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 Regelungen 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 Sondergebietsfestsetzung, die aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und um Wohnnutzungen ergänzt wurde, basiert auf der städtebaulichen Planung zum "Konzept Technologiepark Universität". Die Kooperation von Wissenschaft und Wirtschaft ist weiterhin Zielsetzung der bremischen Strukturpolitik, die im Technologiepark Universität durch die Förderung des Technologietransfers gestärkt werden soll.

Innerhalb des Sondergebietes sind Einrichtungen der Forschung und Lehre, Büro- und Verwaltungsgebäude, Labor- und Werkstattgebäude, Prüfstand- und Versuchsanlagen, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Ausstellungsgebäude – soweit sie benachbarte schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzung und Flächen sonstiger Bodennutzung nicht stören –, Wohnungen sowie die dem Sondergebiet dienenden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Die Beschränkung auf die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen zielt weiterhin auf die Stärkungen des Standortes Technologiepark Universität ab. Die neue Zulässigkeit von Wohngebäuden für Studenten soll zu einer Belebung und somit städtebaulichen Aufwertung des Technologieparks führen. Aufgrund der kurzen Entfernungen zu den wissenschaftlichen Einrichtungen - sowohl der Universität als auch des Technologieparks – stellt das Plangebiet im Sinne des Leitmotivs der Stadt der kurzen Wege einen prädestinierten Standort für ein Studentenwohnheim dar, das darüber hinaus zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen beiträgt.

Durch die Zulässigkeit von Wohnungen im Plangebiet und somit innerhalb des Technologieparks sind – jedenfalls aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme – keine relevanten städtebaulichen Spannungen zu erwarten, da zum einen auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite bereits Wohnungsbau (Allgemeines Wohngebiet gem. Bebauungsplan 2007) in Geschossbauweise besteht und zum anderen von den umgebenden gewerblichen Nutzungen keine Immissionen ausgehen, die das Wohnen wesentlich stören würden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschränkt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der Mindesthöhe und maximalen Höhe der Gebäude. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Sie ist im Bebauungsplan mit 0,6 festgesetzt und bleibt damit unterhalb der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Vergleichbar mit einem Mischgebiet, sichert die GRZ von 0,6 eine für eine Wohnnutzung noch angemessene bauliche Verdichtung.

Mit der Bestimmung eines Mindest- und Höchstmaßes der Höhe der baulichen Anlagen fügt sich das Vorhaben in die unmittelbare bauliche Umgebung ein. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist dabei über Normalhöhennull (NHN). Das Plangebiet liegt bei rd. 2,5 m NHN.

Mit einer Festsetzung der GFZ von 2,4 erfolgt eine Begrenzung der Gebäudevolumina im Plangebiet in Bezug auf die umgebende Bebauung. Die GFZ von 2,4 liegt im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO für Sondergebiete. Die Obergrenze für Mischgebiete von 1,2 wird hingegen deutlich überschritten. Die Überschreitung ist jedoch städtebaulich vertretbar und zur Verwirklichung der Planungsziele gewünscht. Mit der Festsetzung von GRZ, GFZ und den Gebäudehöhen kann auf die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) verzichtet werden. Rechnerisch läge eine solche bei einer maximalen Ausnutzung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung bei 13 und somit oberhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO (BMZ 10,0). Die Überschreitung ist jedoch städtebaulich vertretbar, da sich das Vorhaben zum einen in die bauliche Umgebung einfügt und sich zum anderen mit dem Grünzug Unifleet-Süd ein Naherholungsraum in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet.

Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude oder Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet ist. Diese Regelung wurde im Bebauungsplan aufgenommen, um z.B. Dachaufbauten oder auch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang setzt der Bebauungsplan zur Förderung der Solarenergienutzung fest, dass bei Errichtung von Gebäuden die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Entsprechend der Vorhabenplanung wird innerhalb des Plangebietes die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und eine Baulinie bestimmt. Die Baulinie wird parallel entlang der Mary-Astell-Straße festgelegt, um hier eine straßenbegleitende Bebauung sicherzustellen. Der Abstand der Baulinie zur Straße leitet sich aus der Flucht der nördlich und südlich angrenzenden Gebäudefronten entlang der Mary-Astell-Straße ab. Mit der Baulinie wird somit die räumliche Fassung der Mary-Astell-Straße durch die neue Bebauung fortgesetzt. Treppen und Rampen zu Gebäudeeingängen sowie Einfriedungen für Vorgärten sind jedoch auch außerhalb der Baulinie zulässig, da sie die Bebauungsstruktur nicht beeinträchtigen.

Um einen architektonischen Gestaltungsspielraum zu gewähren, können von der festgesetzten Baulinie Abweichungen von Gebäudeteilen als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Abweichung nicht mehr als 1,5 m beträgt und auf maximal 25% der Gebäudelänge begrenzt ist.

Zur städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes bestimmt der Bebauungsplan, dass Garagen (einschließlich Carports), Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Zusätzlich sind Stellplätze und Nebenanlagen in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Festsetzung stellt somit sicher, dass keine Stellplätze entlang der Straße entstehen können, die sich nachteilig auf das Stadtbild auswirken würden.

Entsprechend der Nachbarbebauung soll das Vorhaben mit Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken und nicht in geschlossener Bauweise errichtet werden. Daher setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt  $0,2 H$  ( $H$ =Höhe) und ermöglicht eine flexiblere Ausnutzung des Baugrundstücks. Diese Regelung nimmt Bezug auf die Abstandsvorschriften der Bremischen Landesbauordnung für Gewerbegebiete, denn der Technologiepark Universität hat die Prä-

gung eines Gewerbegebietes. Die textliche Festsetzung Nr. 7 hat somit klarstellenden Charakter. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2007 wird gewährleistet, dass eine etwaige Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken verträglich gestaltet werden kann.

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

Das Plangebiet ist bereits über die Mary-Astell-Straße erschlossen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze erfolgt eine Zufahrt zu einer Kfz-Stellplatzanlage mit 19 Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Zufahrt verläuft parallel zur Zufahrt des südlich angrenzenden Grundstücks.

Über eine örtliche Bauvorschrift setzt der Bebauungsplan abweichend vom § 3 Abs. 1 des Stellplatzortsgesetzes (StellpLOG) fest, dass die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Kfz-Stellplätze für Studentenwohnheime nur 1 Stellplatz je 6 Betten und nicht je 5 Betten beträgt. Diese Festsetzung des Bebauungsplans begründet sich in der Nähe des Studentenwohnheims zur Universität und in der guten ÖPNV-Anbindung, so dass von einem geringeren Kfz-Bedarf der im Plangebiet wohnenden Studierenden ausgegangen werden kann. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse können, abweichend von § 10 Abs. 4 StellpLOG, die erforderlichen Bäume nach StellpLOG auch außerhalb der Stellplatzfläche an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden.

Um zugleich die Benutzung des Fahrrades attraktiver zu gestalten, setzt der Bebauungsplan ebenfalls abweichend vom StellpLOG fest, dass die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Fahrradabstellplätze für Studentenwohnheime 1 Stellplatz je Bett, anstelle von 1 Stellplatz für 1,5 Betten, beträgt. Damit ist sichergestellt, dass jeder Studierende im Studentenwohnheim über mindestens einen Fahrradabstellplatz verfügt. Um eine Überdachung der Fahrradstellplatzanlage und somit einen Wetterschutz für die Fahrräder zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan abweichend von den Regelungen der BremLBO geregelt, dass Fahrradabstellplätze mit Überdachungen auch ohne Abstand zu Gebäuden zulässig sind.

Mit der Übernahme einer weiteren örtlichen Bauvorschrift in den Bebauungsplan wird bestimmt, dass Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben sind, sofern diese nicht ins Hauptgebäude oder in die Nebenanlagen baulich integriert sind. Mit dieser Festsetzung soll einer Beeinträchtigung des Stadtbildes durch Müllsammelbehälter entgegengewirkt werden.

#### 5. Entwässerung und Entsorgung

Der Grundwasserspiegel variiert im Planbereich und seiner Umgebung jahreszeitlich zwischen 0,4 und 0,8 m NN. Aufgrund der geringen Flurabstände beim Grundwasser und der beengten Grundstücksverhältnisse kann das anfallende Regenwasser keiner Versickerung zugeführt werden. Vor diesem Hintergrund ist für die Entsorgung ein Anschluss an das in der Mary-Astell-Straße bestehende Trennsystem vorgesehen.

Die Müllentsorgung erfolgt über Abstellanlagen für Müllbehälter an der nördlichen oder südlichen Grundstücksgrenze. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend zwei Flächen für Nebenanlagen fest, die rd. neun Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche der Mary-Astell-Straße entfernt liegen.

## 6. Immissionsschutz

Die Lärmkarten des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr stellen für das Plangebiet Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Mary-Astell-Straße dar. Demnach bestehen in einem rd. 8 m breiten Bereich westlich der Mary-Astell-Straße Schallimmissionen von tagsüber 60-65 dB(A). Dies betrifft somit die Gebäudefassade des Studentenwohnheims. In einer Entfernung von mehr als 8 m zur Mary-Astell-Straße betragen die Außenlärmpegel 55-60 dB(A).

Nachts betragen die Schallimmissionen in dem rd. 8 m breiten Streifen 50-55 dB(A) und im übrigen Plangebiet weniger als 50 dB(A).

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1, Beiblatt 1 gibt für Sondergebiete je nach Art der Nutzung Orientierungswerte tagsüber zwischen 45-65 dB(A) und nachts zwischen 35-65 dB(A) an. Da sich die Vorhabenplanung auf die Errichtung eines Studentenwohnheims innerhalb des Technologieparks Universität bezieht, werden zur Beurteilung des Schalleintrags die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete herangezogen. Diese betragen tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A), so dass festzustellen ist, dass innerhalb der überbaubaren Fläche nur in einer Tiefe von rd. 4 m des Studentenwohnheims die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden hingegen nur um 1 dB(A) überschritten.

Angesichts der städtebaulich integrierten Lage des Sondergebietes und im Interesse der angestrebten Innenentwicklung wird die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren – insbesondere während der Nachtzeit – sichergestellt ist.

Zur Gewährleistung dieser Forderung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen nachts der Mittelungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Tagsüber gilt, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Die Festsetzungen zum Schallschutz stellen sicher, dass ein Wohnen und Schlafen ohne Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen ermöglicht wird.

Für hausnahe Freibereiche (bspw. Terrassen, Balkone) soll ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten werden. Abgesehen von der östlichen Gebäudefassade entlang der Mary-Astell-Straße, ist dies im übrigen Plangebiet möglich, so z.B. im gemeinsamen Innenhof des Studentenwohnheims.

Da die Außenlärmpegel im Plangebiet an den jeweiligen Gebäudefassaden nicht überall gleich sind, ist für die Erfüllung der Anforderungen in den textlichen Festsetzungen Nr. 11.1-11.3 ein Einzelnachweis im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

## 7. Klimaschutz

Die Stellung der baulichen Anlage des Studentenwohnheims ermöglicht die Nutzung von Solarenergie. Um diese Nutzung zu fördern, setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Errichtung von Gebäuden die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist. Die Festsetzung zielt damit auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab.

## 8. Kampfmittel, archäologische Bodenfundstellen

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.

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, soll der Landesarchäologie Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten sowie tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Durch entsprechenden Hinweis ist die Beteiligung der Landesarchäologie bei Erdarbeiten sichergestellt.

## D Umweltbelange

Da bei der vorliegenden Planung die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (vgl. Kap. B 3).

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 m<sup>2</sup> beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da die errechnete überbaubare Grundstücksfläche unter 2.300 m<sup>2</sup> liegt. Auf eine Umweltprüfung wurde daher verzichtet. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2007. Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bremer Stadtgebietes im Stadtteil Horn-Lehe und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es grenzt im Osten an die Straßenverkehrsfläche der Mary-Astell-Straße und im Westen, Süden sowie Norden an gewerblich genutzte Grundstücke. Das Gebiet ist noch unbebaut und mit einem Stahlgitterzaun umgeben. Die Oberfläche wird bestimmt durch eine halbruderales Gras- und Staudenflur. Oberflächengewässer bestehen keine.

Mit einer Bebauung des Plangebietes kommt es zu einer Versiegelung von Freiflächen und somit zu einer Beeinträchtigung des Schutzguts Boden innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von nur 2.800 m<sup>2</sup> ist von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt auszugehen. Ebenfalls aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung des nördlich verlaufenden Grünzugs Unifleet-Süd sind bei einer Bebauung des Plangebietes auch keine nennenswerten Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze stehen vier kleinkronige Laubbäume, die im Rahmen der Planung erhalten werden können. Am südlichen Rand besteht ein weiterer kleinkroniger Laubbaum in dem Bereich der zukünftigen Stellplatzanlage. Die Bäume fallen aufgrund ihres geringen Stammumfanges nicht unter die Baumschutzverordnung. Mit der Errichtung einer Stellplatzanlage werden innerhalb des Plangebietes neue Bäume gepflanzt.

Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und Altbaumbeständen ist im Plangebiet mit keinen gefährdeten oder streng geschützten Vogel- und Fledermausarten zu rechnen.

Durch die geringe Anzahl an Gehölzen sind Baumbrüter potenziell nicht zu erwarten. Mit der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum mit angrenzender Straße und Bebauung stellt das Gebiet auch keinen Lebensraum für seltene oder streng geschützte Bodenbrüter dar.

Die sonstigen Umweltbelange, mit Ausnahme der in Kap. C 6 dargestellten Belange des Immissionsschutzes, 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**

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen der 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 "Errichtung eines Studentenwohnheims an der Mary-Astell-Straße" soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen,

.....  
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

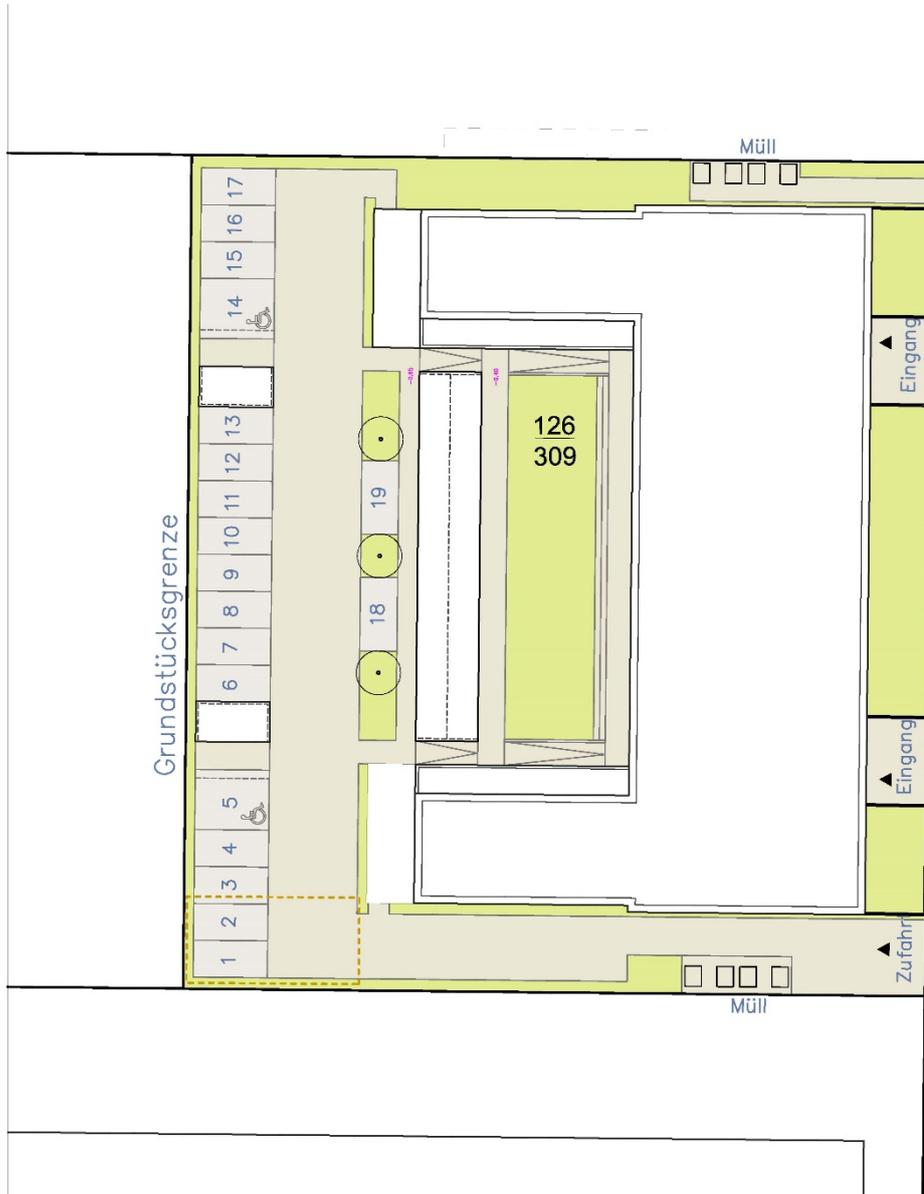
K+T Grundstücksgesellschaft mbh & Co. KG

Bremen,

.....

Anlage

Bebauungskonzeption



Mary-Astell-Straße

Freie Hansestadt Bremen  
Ortsamt Horn-Lehe

**PROTOKOLL**  
**der Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

DATUM	BEGINN	ENDE	SITZUNGSORT
24.11.2015	19.00 Uhr	20.00 Uhr	Gymnasium Horn, Vorkampsweg 97

**TEILNEHMER**

**ORTSAMT:** Frau Köstner, Vorsitzende  
Frau Gagelmann, Protokollführerin

**GÄSTE:** siehe anliegende Teilnehmerliste

**Referenten:** Herr Lemke (Planungsbüro BPW baumgart+partner)  
Herr Lakemann (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr)  
Herr Köhne (K+T Grundstücksgesellschaft und Eigentümer des Grundstücks)  
Frau Pahl (Architektin)  
Frau Werner (Wirtschaftsförderung Bremen)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 86**  
**zur Errichtung eines Studierendenwohnheims in der Mary-Astell-Straße in Bremen-Horn-Lehe**

Frau Köstner begrüßt die Anwesenden, stellt die Referenten und den Eigentümer des Grundstücks vor und teilt kurz den Ablauf der Einwohnerversammlung mit. Danach übergibt sie an den Planer, Herrn Lemke.

Herr Lemke beschreibt das Vorhaben anhand einer Power Point Präsentation. Er erklärt, Anlass der Planung sei, dass seit Jahren keine Nachfrage für eine gewerbliche Nutzung auf dem Vorhaben Grundstück vorlag. Es gebe aber eine erhöhte Nachfrage nach Studierendenwohnungen in Bremen. Deshalb liege ein Antrag der Vorhabenträgerin zur Errichtung eines Gebäudes mit Studierendenwohnungen vor. Gemäß des aktuell geltenden Bauplanungsrechts (Bebauungsplan 2007) sei eine Wohnbebauung für diesen Bereich nicht zulässig, da es sich hier um ein Sondergebiet (Technologiepark) handelt. Nach § 13a BauGB handele es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Ziel hierbei sei es: eine Verminderung des Flächenverbrauchs durch Flächenrecycling und eine bessere Auslastung der Infrastruktur zu erreichen, sowie die Stärkung der Innenentwicklung und ein beschleunigtes Planverfahren hinzubekommen. Politisch werden Maßnahmen der Innenentwicklung und Innenstadtverdichtung vorrangig verfolgt.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle sei die Schließung der unattraktiven Lücke gegenüber der Wohnbebauung in der Mary-Astell-Straße, die Fortführung der bisherigen städtebaulichen Struktur und die Schaffung von Wohnraum für Studierende.

Herr Lemke erklärt den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Zunächst finde eine Behördenbeteiligung statt, danach erfolgt eine öffentliche Einwohnerversammlung, in der Anwohner, Nachbarn und andere Interessierte Anregungen, Wünsche, Hinweise oder Bedenken äußern können. Diese werden zu Protokoll genommen und fließen in die weiteren Planungen mit ein. Dann wird ein Entwurf eines Bebauungsplans mit Begründung und anschließend ein Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (Baudeputation) gefertigt. Es folgt eine erneute Beteiligung der Behörden und eine einmonatige öffentliche Auslegung. Wenn es keine Planänderung (Begründung darf geändert werden) gebe, gehen die Pläne in die Bürgerschaft, dann folgt eine öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten) und der Beschluss durch die Baudeputation.

Bei wesentlichen Planänderungen kommt es zu erneuten Beteiligungen gemäß § 4a (3) BauGB.

Wenn die Bürgerschaft die Änderung des B-Plans beschließt, kann dort das geplante Studierendenwohnheim errichtet werden.

Frau Pahl teilt mit, die unattraktive Lücke in diesem Bereich solle geschlossen werden, indem eine Straßenkante wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite geschaffen werden soll. Das Studierendenwohnheim soll viergeschossig gebaut werden, genauso wie die gegenüberliegenden Wohngebäude in der Mary-Astell-Straße. Es soll ein roter Klinker – wie im Bebauungsplan vorgegeben – verwendet werden.

Das Gebäude werde in U-Form errichtet, wobei die linke und rechte Seite etwas ins Grundstück eingedrückt sein sollen, damit die Vorderansicht nicht so wuchtig erscheine. Von der Mary-Astell-Straße wird es zwei barrierefreie Eingänge in das Gebäude und Vorgärten geben. Der Innenbereich des u-förmigen Gebäudes werde begrünt. Im Hof entstehen ausreichende Stellplätze für 16 Pkw, rollstuhlgerechte Stellplätze und eine Rampe zum Haus. Außerdem soll es überdachte Stellflächen für Fahrräder geben.

Insgesamt könnten etwa 92 Studierendenappartements, zwei große Gemeinschaftsräume und zwei Waschsaloons entstehen. Alle Appartements seien inklusive Bädern barrierefrei, einige rollstuhlgerecht.

Ein Anwohner fragt nach, ob es richtig sei, dass für 92 Appartements nur 16 Pkw-Stellplätze errichtet werden müssen.

Herr Lakemann antwortet, dass laut Stellplatzverordnung bei Studierendenwohnungen ein Stellplatz auf 6 Betten vorgegeben sei. Dies sei ein Erfahrungswert aus den Studierendenwohnheimen in Bremen.

Ein Anwohner beklagt, neben dem geplanten Studierendenwohnheim gebe es eine Firma, die Schulungen anbiete. Durch die Besucher würden alle vorhandenen öffentlichen Parkplätze belegt.

Herr Lakemann entgegnet, für ein Neubauvorhaben müsse lediglich berücksichtigt werden, was sich daraus generiert. Es könne nicht dafür gebaut werden, wie die Situation auf der Straße ist.

Ein Anwohner schlägt vor, hier eine Tiefgarage zu errichten und diese Stellplätze dann zu vermieten, um so Stellplätze zu schaffen.

Herr Lemke entgegnet, Ziel des Bauvorhabens sei es nicht, den Stellplatzbedarf für die Umgebung zu decken. Durch die Errichtung einer Tiefgarage würde das Bauvorhaben viel teurer werden, diese Kosten müssten dann auf die Mieten umgelegt werden. Es soll aber bezahlbarer Wohnraum für die Studierende geschaffen werden.

Herr Köhne teilt mit, der Bau einer Tiefgarage hätte das Vorhaben finanziell gesprengt. Dann könnte es nur hochpreisige Wohnungen geben.

Frau Köstner ergänzt, in der Umgebung seien genügend bewirtschaftete Parkplätze vorhanden, die aus Kostengründen von Besuchern gern gemieden werden.

Ein Anwohner bzw. Betreiber der benachbarten Firma erklärt, er biete viele Schulungen an, er habe aber auch viele Parkplätze auf seinem Grundstück. Diese würden allerdings häufig von Fremdparkenden genutzt. Er müsse sich überlegen, dies mittels einer Schranke zu verhindern.

Ein Anwohner aus der gegenüberliegenden Wohnanlage beklagt, dass alle öffentlichen Parkplätze mittags belegt seien.

Herr Lemke entgegnet, dass zu jeder Wohnung der gegenüberliegenden Wohnanlage ein Parkplatz in der Tiefgarage gehöre. Inwiefern diese von den Bewohnern angemietet seien, entziehe sich seiner Kenntnis. Parkplatznot dürften die Anwohner nicht haben.

Herr Lakemann ergänzt, bei allgemeinen Wohnanlagen sehe der Stellplatzschlüssel einen Parkplatz pro Wohnung vor. Dies sei bei Studierendenwohnanlagen anders, weil hier der Bedarf an Parkplätzen nicht da sei.

Ein Anwohner fragt nach, ob die Wohnungen ausschließlich an Studierende vermietet werden sollen oder auch für Angestellte der umliegenden Firmen.

Herr Lemke teilt mit, dass das Studierendenwohnheim nur an Studierende vermietet werden soll.

Auf Nachfrage erklärt er, dass es keine Hausmeisterwohnung geben soll. Es werde ein externer Hausmeister angestellt.

Frau Pahl ergänzt, dass es auch keinen Concierge geben soll. Das Bauvorhaben solle schlicht gehalten werden.

Herr Lakemann teilt mit, der Bebauungsplan solle mit dem Ziel geändert werden, hier ausschließlich studentisches Wohnen zuzulassen.

Frau Bäuerlein berichtet aus eigener Erfahrung, dass Studierende selten Autos hätten, sondern hauptsächlich mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln fahren. Sie begrüßt die Vielzahl der geplanten Fahrradstellplätze auf dem Grundstück und fragt nach, ob schon feststehe, dass 92 Wohnungen entstehen sollen und wie hoch der Mietpreis sei.

Herr Lakemann erklärt, gemeinsam mit dem Studentenwerk wolle man ein Pilotprojekt (eine Machbarkeitsstudie) mit Einzelappartements starten. Diese seien sehr gefragt gegenüber Wohngemeinschaften.

Ein Betreiber des benachbarten Gewerbebetriebes befürchtet, dass es Beschwerden der Studierenden wegen Lärmbelästigungen durch die vorhandenen Betriebe geben könnten. Deshalb schlägt er vor, im zu ändernden Bebauungsplan zu kennzeichnen, dass hier studentisches Wohnen im Gewerbegebiet stattfindet.

Herr Lemke und Herr Lakemann sichern zu, alle Einwände und Anregungen in die weiteren Planungen mit aufzunehmen. Auch während der Zeit der öffentlichen Auslegung können noch Einwände, Bedenken und Wünsche eingereicht werden.

Auf Nachfrage erklärt Herr Lakemann, Baubeginn könne, wenn alles gut laufe, in den Sommerferien oder Herbstferien 2016 sein.

Herr Lemke ergänzt, das Grundstück sei erschlossen, im Bebauungsplan müsse lediglich die Änderung "Gewerbe in Wohnungen" vorgenommen werden.

Eine Anwohnerin beklagt, sie habe die gegenüberliegende Wohnung nur gekauft, weil keine weiteren Wohnungen, sondern lediglich Büros errichtet werden sollten. So befürchte sie Ruhestörungen in den Abendstunden und am Wochenende.

Frau Köstner teilt mit, die allgemeinen Ruhezeiten gelten hier genauso wie in anderen Wohngebieten. Herr Lakemann teilt mit, der jetzige B-Plan sei über 20 Jahre alt. Es komme immer mal wieder vor, dass Bebauungspläne geändert werden. Viele würden sich über neue Nachbarn eher freuen als über Gewerbe in der Nähe.

---

Inga Köstner  
Vorsitzende

---

Frau Gagelmann  
Protokollführerin