

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

Bremen, 5. April 2018

Tel.: 361-7334 (Herr Donaubauer)
4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und
Landwirtschaft (S)

Vorlage Nr.: **19/416(S)**

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 19.04.2018**

**2. Änderung des Bebauungsplanes 1299 „Science Park“
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen**

- **Steingutstraße**
- **Friedhof Grohn**
- **Jacobs University Bremen**
- **Bruno-Bürgel-Straße**

Bearbeitungsstand: 16.03.2018

(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

I Sachdarstellung

A Problem

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 Sondergebietsausrichtung galt vornehmlich der Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit enger inhaltlicher Ausrichtung auf die Hochschule bzw. von Spin-offs. Zentraler Baustein sollte entsprechend der Studien zur Entwicklung des Science Parks die Realisierung eines Science Centers als Inkubator für die weitere Flächenentwicklung sein. Ein projektiertes „Science Center“ als erforderlicher Auftakt der Entwicklung eines „Science Parks“ konnte trotz mehrjähriger Bemühungen der zuständigen Stellen nicht in die Umsetzung gebracht werden.

Anfang 2015 erfolgte der Verkauf des Vorhabengrundstücks an die Bremer Residenzgruppe. Die in diesem Zusammenhang beabsichtigte, programmatische Neuausrichtung hin zu einem Büro- und Geschäftshaus ließ sich planungsrechtlich nicht mit den bisher gültigen Planungszielen und

Zulässigkeiten in Einklang bringen. Ein entsprechender Bauantrag musste seitens des Bauamtes Bremen Nord vorerst abgewiesen werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens und zur Verbesserung der Vermarktungschancen des „Science Parks“ bat der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen für den gesamten Geltungsbereich um die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1299 zugunsten erweiterter Zulässigkeiten, die im April 2016 abgeschlossen wurde. Auch dieser veränderten Ausrichtung folgte weder auf den städtischen noch den privaten Flächen des Areals eine Projektentwicklung bzw. Ansiedlung. Nach mehreren Jahren muss konstatiert werden, dass eine Umsetzung eines Science Centers und damit auch die Entwicklung eines „Science Parks“ bis heute nicht gelungen ist.

Vor dem Hintergrund der steigenden Studierendenzahl liegt das Hauptaugenmerk der JUB in den kommenden Jahren auf dem Ausbau der entsprechend erforderlichen Wohnkapazitäten zur Absicherung des eingeschlagenen Wachstumspfad. Die Studierendenzahl an der Jacobs University hat im vergangenen Herbst mit 1.396 jungen Menschen aus mehr als 100 Ländern ein neues Allzeithoch erreicht. Im Jahr zuvor zählte die Universität noch 1.244 Studierende.

Ausgelöst durch die Wachstumsstrategie der Jacobs University Bremen hat diese Mitte 2016 mitgeteilt, die in ihrem Eigentum befindliche Osthälfte des Oeversbergs ab dem 01.01.2019 zur Umsetzung des verfolgten Wachstumspfad in Anspruch nehmen zu wollen und somit den mit den auf den Flächen befindlichen Sportvereinen bestehenden Nutzungsvertrag zum 31.12.2018 zu kündigen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Oktober 2016 ein sogenannter „Runder Tisch“ einberufen, an dem neben der Jacobs University Bremen, den Sportvereinen, Beiratsvertretern, das Ortsamt Vegesack auch das Bauamt Bremen-Nord, die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport und der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen teilgenommen haben.

Im Ergebnis mehrerer Sitzungen des eingerichteten „Runden Tisches“ und eines verwaltungsseitigen Arbeitsprozesses im Dialog mit der JUB wurde zur Sicherung der Sportnutzung auf dem Oeversberg und der Entwicklungsperspektiven des Universitätsstandortes als öffentlichen Belangen die prioritär zu verfolgende Zielsetzung einer Entwicklung der JUB in Richtung Norden / Science Park bei Konzentration und Sicherung der Sportanlagen auf dem Oeversberg unter Berücksichtigung einer verbleibenden Potenzialfläche von rd. 20.000 m² für die JUB erfolgen.

Damit einhergehend ist ein eigentumsrechtlicher Flächentausch zwischen JUB (Oeversberg) und der Stadt Bremen (Science Park) und deren jeweiliger bauplanungsrechtlicher Entwicklung verbunden.

Zur Gewährleistung der bereits begonnenen Erhöhung der Studierendenzahl ist die Schaffung von zusätzlichen studentischen Wohnangeboten analog zum bestehenden Campus erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine Nutzung, die aktuell im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1299 nicht zulässig ist. Beginnen soll diese Entwicklung möglichst umgehend mit einem College-Neubau in Kooperation zwischen einem Investor und der JUB.

Lösung

- B** Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1299 hinsichtlich der zulässigen Nutzungen.

Entwicklung und Zustand

- B 1** Das Plangebiet liegt im Ortsteil Grohn (Nr. 522) und hat eine Größe von ca. 5,6 ha.

Der ehemalige Nordbereich der Kaserne umfasst davon ca. 4 ha und liegt nach erfolgter Erschließung brach. An diese Fläche grenzen zwei weitere Einzelgrundstücke. Auf diesen Grundstücken befinden sich zum einen fünf Wohnblocks im Eigentum des Bundes und zum anderen 2-3 kleinere Gewerbebetriebe. Die JUB grenzt im Süden unmittelbar an.

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke ist durch die Nähe zum Bahnhof Schönebeck mit der Regional-S-Bahnlinie 1 Farge- Bremen (ca. 150 m nördlich der Steingutstraße) und zur zwischenzeitlich voll ausgebauten Autobahnanschlussstelle St. Magnus (ca. 200 m) sehr gut. Die Entfernung zum Vegesacker Zentrum beträgt ca. 1,8 km.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich angrenzend:

- an der Bruno-Bürgel-Straße die Einfamilienhäuser des Grohner Wohngebietes
- im Süden der Campus der Jacobs University Bremen (JUB)
- im Osten der Friedhof Grohn
- und im Norden, getrennt durch die Steingutstraße eine weitere städtische Teilfläche des Sondergebiets Technologiepark (Bebauungsplan 1293), die befristet Standort des sog. „Blauen Dorfes“, eines Übergangwohnheimes für Flüchtlinge ist.

B 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Jacobs University dar. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan, soweit erforderlich im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend den Planungszielen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1299 anzupassen.

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan 1299, rechtsverbindlich seit 06.03.2008 und modifiziert durch 1. Änderung, bekanntgemacht am 03.05.2016, der hier Sondergebiet Technologiepark Universität festsetzt.

B 3 Planungsziele

Teilräumliche Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1299 zur zulässigen Art der Nutzung von „Sondergebiet Technologiepark Universität“ in „Sondergebiet Universität“ (Teilbereich A) bzw. Festsetzung der ausgeübten Nutzung auf den privaten Flächen Dritter (Teilbereich B) im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), wie nachfolgend dargestellt.

Aktuell zulässige Nutzungen (1. Änderung 1299)	Mit der 2. Änderung teilräumlich angestrebte Nutzungen	
	Teilbereich A	Teilbereich B
<p>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.</p> <p>Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Labor-, Werkstatt- Produktions- und Montagegebäude, Prüfstand- und Versuchsanlagen, Bildung- und Ausbildungsstätten sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, sofern sie nicht Wohnzwecken dienen und benachbarte schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzung und Flächen sonstiger Bodennutzung nicht stören.</p> <p>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen können ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe können als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie der Versorgung des Sonderge-</p>	<p>Das Sondergebiet Universität (SO Uni) dient der Unterbringung einer privaten Universität mit zugehörigen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Zulässig sind Universitätsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Labor-, Werkstatt- und Montagegebäude, Prüfstand- und Versuchsanlagen, Ausbildungsstätten sowie Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, sofern sie der Zweckbestimmung des Baugebietes entsprechen. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.</p> <p>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen können ausnahmsweise zugelassen werden. Studentenwohnheime sind zulässig.</p> <p>Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe können als Ausnahme zugelassen werden, soweit</p>	<p>Festsetzung der aktuell ausgeübten Nutzung (WA, eingeschränktes Gewerbegebiet)</p>

bietes dienen und im Umfang der Sondergebietsnutzung untergeordnet sind.	sie der Versorgung des Sondergebietes dienen und im Umfang der Sondergebietsnutzung untergeordnet sind.	
--	---	--

Damit wird dem Ziel der von der JUB proklamierten Wachstumsstrategie durch Ausweitung der im Bebauungsplan 1219 (Campus JUB) zulässigen Nutzungen des Hochschulbetriebs auf die für die Erweiterung der Hochschule erreichbaren Flächen südlich und östlich der Loki-Schmidt-Straße entsprochen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und kontrollierten Entwicklung ist beabsichtigt, die Bauleitplanänderung durch vertragliche Regelungen zu flankieren, die u. a. eine zeitgleiche Sicherung und Entwicklung der Flächen auf dem Oeversberg im öffentlichen Interesse (Sport) zum Inhalt haben.

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die oben genannten Zielsetzungen zu erreichen.

B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1299 handelt es sich um ein Plangebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 34.000 m². Durch die Änderung der textlichen Festsetzung sind nach überschlüssiger 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.

C Absehen von der förmlichen Umweltprüfung

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen werden. Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes sowie der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt. Das bereits bestehende Baurecht soll hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung dahin gehend modifiziert werden, dass zukünftig die auf dem Stammgelände der JUB gültigen Nutzungen zulässig sind. 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.

D Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

D 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Bodenwertänderungen im Ergebnis der Planung und deren Einfluss auf beabsichtigte Grundstücksoptionierungen sind im Rahmen der Behördenbeteiligung und der begleitend vorgesehenen vertraglichen Regelungen zu klären.

D 2 Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

Das Vorhaben richtet sich mit der Ausweitung des Hochschulstandortes gleichermaßen an Frauen und Männer und beinhaltet Angebote der Weiterbildung und Beschäftigung. Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der genannten Aspekte geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

E Abstimmung

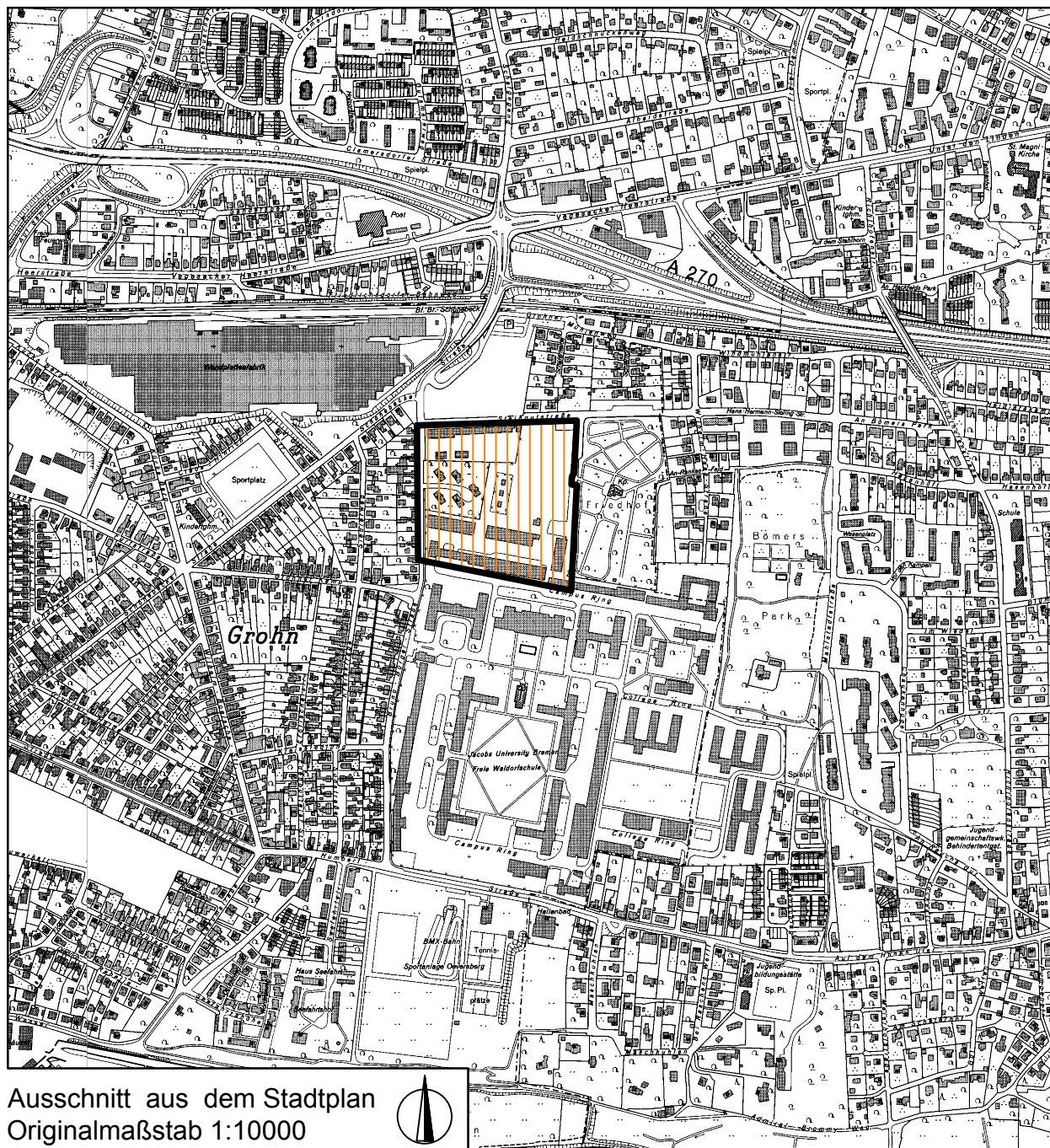
Die Vorlage wurde mit der Senatorin für Finanzen, der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport sowie dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen abgestimmt.

Der Beirat Vegesack wird in seiner Sitzung vom 12.04.2018 über die wesentlichen Ziele und Inhalte des beabsichtigten Planänderungsverfahrens unterrichtet. Über das Ergebnis der Beteiligung soll im Rahmen der Deputationssitzung berichtet werden. Dem Ortsamt Vegesack wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Bebauungsplan (Bearbeitungsstand 16.03.2018) bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Steingutstraße, Friedhof Grohn, Jacobs University Bremen und Bruno-Bürgel-Straße ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 1299). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes 1299 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Steingutstraße, Friedhof Grohn, Jacobs University Bremen und Bruno-Bürgel-Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplan Bremen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soweit erforderlich im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

Anlage: Übersichtsplan



Ausschnitt aus dem Stadtplan
Originalmaßstab 1:10000



█ █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Größe des Plangebietes ca. 6 ha

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

2. Änderung des Bebauungsplanes 1299

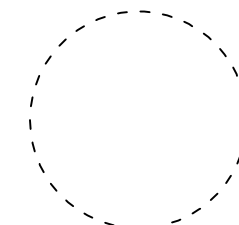
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- Steingutstraße
- Friedhof Grohn
- Jacobs University Bremen
- Bruno-Bürgel-Straße

Bearbeitungsstand: 16.03.2018

Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den

Amtsleiter



Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom vorgelegen.

Bremen, den

.....
Vorsitzende/r

.....
Senator/in

Bekanntmachung gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch im WESER-KURIER

vom

Bearbeitet : Donaubauer
Gezeichnet : Hartlage 16.03.2018
Verfahren : Böger

**2. Änderung
Bebauungsplan 1299**

Übersichtsplan

