

Deputationsvorlage

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

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

(Bearbeitungsstand: 04.07.2018)

- **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die Sparkasse Bremen AG (Vorhabenträgerin) beabsichtigt die Errichtung einer neuen Hauptstelle an der Universitätsallee im Technologiepark Universität. Das Gebäude der bisherigen Hauptstelle Am Brill verfügt aufgrund seines Alters mit zahlreichen baulichen Erweiterungen und Umbauten nicht mehr über die räumlichen Strukturen, die es für einen wirtschaftlichen Betrieb bedarf. So können auch die funktionalen Anforderungen, die aufgrund der Digitalisierung von Finanzdienstleitungen an das zukünftige Bankwesen gestellt werden und die daraus resultierenden Arbeitsbedingungen nicht mehr in den vorhandenen Gebäudestrukturen am historischen Standort Am Brill abgebildet werden. Die Sparkasse Bremen hat daher im Dezember 2016 den Entschluss gefasst, sich mit einem zeitgemäßen Neubau den zukünftigen Herausforderungen des Bankwesens zu stellen.

Mit der neuen Hauptstelle an der Universitätsallee sollen die baulichen Voraussetzungen zur Schaffung zeitgemäßer Arbeitsplätze mit einem hohen Grad an Kommunikation und Flexibilität für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Sparkasse Bremen geschaffen werden. Die Sparkasse beabsichtigt mit dem neuen Standort auch, den Wissenschaftstransfer

mit der Universität Bremen und den Technologieunternehmen zu vertiefen. Vor diesem Hintergrund wurde auch ein Kooperationsabkommen zwischen der Universität Bremen und der Sparkasse vereinbart.

Für den Neubau der Sparkasse wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses soll das Planungsrecht entsprechend angepasst werden.

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 hat in ihrer Sitzung am 14.12.2017 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Sie hat ebenfalls beschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient. Dieses wurde bereits im Aufstellungsbeschluss erläutert.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 ist am 17.05.2018 vom Ortsamt Horn-Lehe eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

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 137 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. 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.

5. Durchführungsvertrag

Der mit der Vorhabenträgerin zu schließende Durchführungsvertrag wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor der endgültigen Beschlussfassung vorgelegt. Der Deputationsvorlage liegt die Begründung zum Bebauungsplan mit Informationen über das Bauvorhaben und die vorgesehene Gestaltung als Anlage bei.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

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

Lediglich aufgrund einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Gender-Prüfung

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

D) Abstimmungen

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

Der Beirat Horn-Lehe wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Dem Ortsamt Horn-Lehe wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17.11.2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 137 zur Errichtung eines Bürogebäudes in Bremen-Horn-Lehe zwischen der Universitätsallee, Enrique-Schmidt-Straße, Max-von-Laue-Straße und dem Autobahzubringer Universität (Bearbeitungsstand 04.07.2018) einschließlich Begründung zu.

2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 137 zur Errichtung eines Bürogebäudes in Bremen-Horn-Lehe zwischen der Universitätsallee, Enrique-Schmidt-Straße, Max-von-Laue-Straße und dem Autobahzubringer Universität (Bearbeitungsstand 04.07.2018) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 137 (Bearbeitungsstand 04.07.2018)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 (Bearbeitungsstand 04.07.2018)
- Protokoll der Einwohnerversammlung

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

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

(Bearbeitungsstand: 04.07.2018)

A) Plangebiet

Das knapp 7.300 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe zwischen der Universitätsallee und dem Autobahnzubringer Universität. Es umfasst das Flurstück 126/393 (Flur 330, Gemarkung VR) und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

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

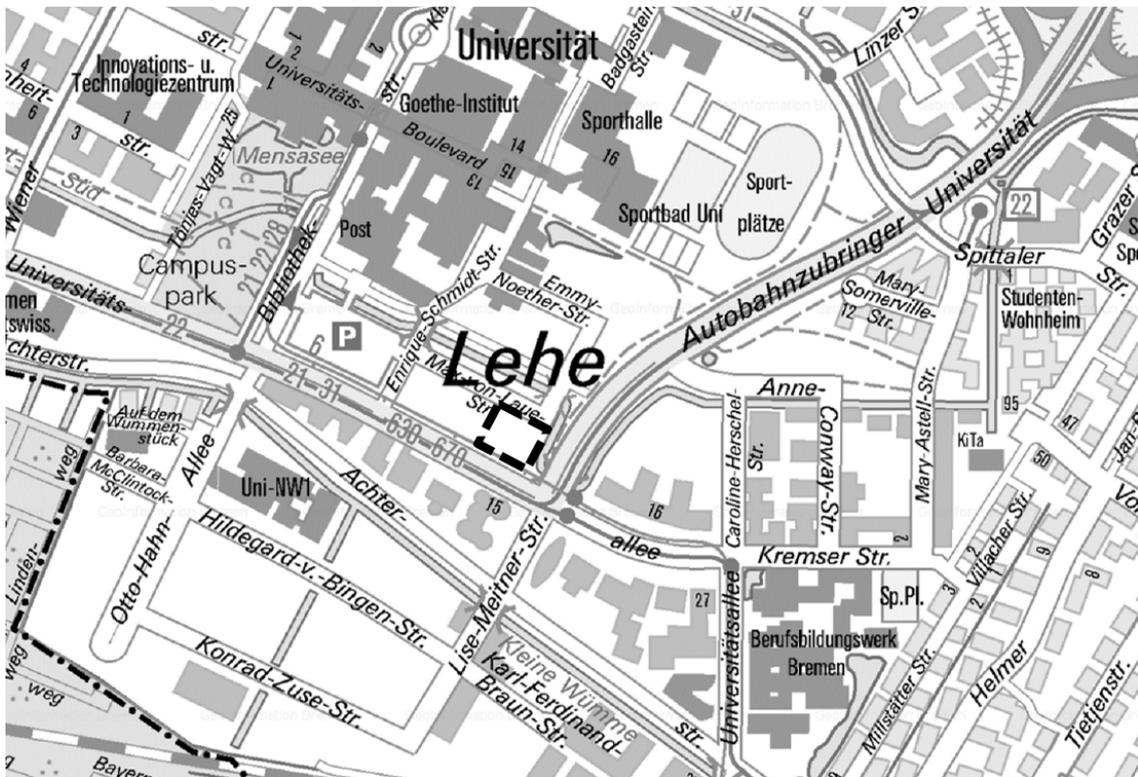


Abb. 1: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137 (schwarz umrandete Fläche)
(DGK 5; Quelle: GeoInformation Bremen)

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

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

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

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

2. Geltendes Planungsrecht

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

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

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Das Vorhaben dient der Errichtung der neuen Hauptstelle der Sparkasse Bremen AG im Technologiepark Universität. Das Vorhaben umfasst ein fünfgeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude für ca. 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer Grundfläche

von ca. 5.150 m². Zudem sollen in dem Neubau Büroflächen zur Unterstützung von jungen Unternehmen, sogenannten Start-ups, zur Verfügung gestellt werden. Die Errichtung einer Gastronomie in Form eines Bistro-Restaurants im Erdgeschoss soll zu einer Belebung des Standortes beitragen.

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

Im Sinne eines ökologisch nachhaltigen Bauens wird das Vorhaben nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) errichtet. Die Sparkasse strebt ein Nachhaltigkeitszertifikat in der Stufe Platin an.

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

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

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

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

Maßnahme der Innenentwicklung und somit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. So erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ("Bebauungsplan der Innenentwicklung"). Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, denn das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt und die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m².

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

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

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

Gemäß der Sondergebietsfestsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 137 sind im Plangebiet Einrichtungen der Forschung und Lehre, Büro- und Verwaltungsge-

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Mindest- und Höchstmaße der Gebäude bestimmt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Im Bereich des Plangebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes 137 ist, ebenfalls wie im Ursprungsbebauungsplan 2199, eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die GRZ von 0,8 ist erforderlich, um das geplante Bürogebäude mit seiner Grundfläche von rd. 5.150 m² auf dem Vorhabengrundstück realisieren zu können. Die GRZ 0,8 liegt im Rahmen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO.

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

Die Bestimmung der Höhenentwicklung des Vorhabens wurde abgeleitet aus der umgebenden Bebauung des Technologieparks. Mit einer maximalen Oberkante der Gebäude von 24 m über dem Bezugspunkt, der mit 2,8 m über Normalnull (üNN) an der südöstlich

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

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

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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

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

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

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

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

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

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

5. Entwässerung und Entsorgung

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

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

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

6. Immissionsschutz

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

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

7. Klimaschutz

Als Beitrag zum Klimaschutz wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Wärmeversorgungskonzept verfolgt, das durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Das Gebäude soll nach den Kriterien des DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) mit dem Status Platin zertifiziert werden. Entsprechende Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Weiterhin ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz aus dem nahe gelegenen Müllheizwerk vorgesehen. Der Primärenergiebedarf wird beim Einsatz von Fernwärme aus der Abfallverbrennung mit Null bewertet und als CO₂-neutral betrachtet. Damit werden gute Voraussetzungen für die Realisierung eines energieeffizienten und klimaschonenden Gebäudes geschaffen.

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

8. Kampfmittel

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

9. Altlasten / schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des Plangebiets sind in der Vergangenheit Beeinflussungen des Grundwassers vor allem durch die Schwermetalle Nickel und Zink bekannt geworden. Als Ursache wurden auf der Fläche abgelagerte Bodenhalde mit teilweise schadstoffhaltigen Beimengungen sowie organikreiche Grabensedimente in Absetzbecken identifiziert, welche infolge von physikalischen und chemischen Umsetzungsprozessen einen hohen Säuregrad und - dadurch bedingt - deutliche Schwermetallkonzentration im Eluat aufwiesen. Diese Bodenmaterialien wurden 2004 entsorgt. Die Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass bei einer Grundwasserabsenkung im Zuge der wasserrechtlichen Erlaubnis ggf. mit Auflagen bezüglich des Umgangs mit dem geförderten Grundwasser zu rechnen ist.

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

10. Hinweise

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

D Umweltbelange

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

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

In dem Plangebiet wurde vor mehr als 30 Jahren der original anstehende Auenlehm gegen Sande ausgetauscht. Anschließend wurden etwa 3 m mächtige Sande aufgebracht, so dass bereits in der Vergangenheit die ökologischen Bodenfunktionen beeinträchtigt worden sind. Ursprünglich standen als jüngste geologische Schichten etwa 2 m mächtige Weichschichten (Schluffe, Tone und Torfe) an. Unter den aufgebrachten Sanden stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab -25 mNN durch die Lauenburger Schichten gebildet.

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

Mit der Planrealisierung kommt es zu einer Versiegelung einer bisher un bebauten Freifläche und somit zu einer weiteren Beeinträchtigung des Schutzguts Boden innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von rd. 7.300 m² ist jedoch von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt auszugehen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser kann aufgrund der großflächigen Versiegelung innerhalb des Plangebietes nicht versickert werden. In Teilen wird das Regenwasser durch die Dachbegrünung auf dem Sparkassengebäude zurückgehalten und einer Verdunstung zugeführt. Das Regenwasser, das nicht zurückgehalten werden kann, wird ortsnah in das Uni-Fleet-Süd eingeleitet.

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

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

E Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

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

Lediglich aufgrund einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Gender-Prüfung

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

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen, 2018

.....

Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

Die Sparkasse Bremen AG

Bremen,2018

.....

Anlage

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



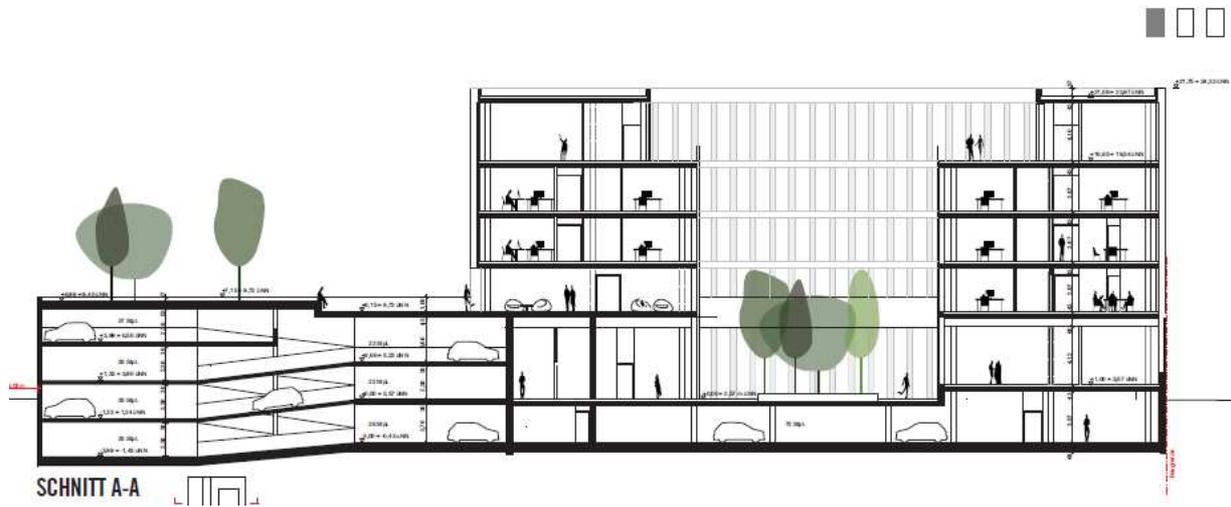
Ansicht Gebäude Universitätsallee (Südansicht) informatorisch (Verfasser: Delugan Meissl Architekten, Wien); (ohne Maßstab)



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



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



**Freie Hansestadt Bremen
Ortsamt Horn-Lehe**

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

DATUM	BEGINN	ENDE	SITZUNGSORT
17.05.2018	19.15 Uhr	20.30 Uhr	Gemeindesaal der ev. Kirchengemeinde Horn, Horner Heerstraße 28, 28359 Bremen

TEILNEHMER

ORTSAMT: Frau Jagusch, Vorsitzende
Frau Gagelmann, Frau Rudi Protokollführerinnen

GÄSTE: siehe anliegende Teilnehmerliste

Referenten: Herr Lakemann (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat 61)
Herr Lemke (BPW baumgart+partner)
Herr Schröder (SchröderArchitekten)
Herr Döpp (Sparkasse Bremen)

**Bebauungsplan 137
für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe zur Errichtung eines Bürogebäudes zwischen Universitätsallee, Enrique-Schmidt-Straße, Max-von-Laue-Straße und dem Autobahnzubringer Universität (Ansiedlung der Sparkasse Bremen im Technologiepark)**

Frau Jagusch begrüßt die Anwesenden, stellt die Referenten vor und teilt kurz den Ablauf der Einwohnerversammlung mit. Sie bittet alle darum, sich in die Anwesenheitslisten einzutragen.

Herr Lemke stellt anhand einer Präsentation Anlass und Ziele der Planung, das Plangebiet sowie die weiteren Verfahrensschritte vor. Er erklärt, dass das Plangebiet Teil des bestehenden Bebauungsplanes 2199 ist, der ein Sondergebiet ausweist. Herr Lemke weist darauf hin, dass die Zweckbestimmung des Sondergebietes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 beibehalten werden soll. Jedoch ist eine Ergänzung der zulässigen Nutzungen erforderlich, damit das Vorhaben der Sparkasse auch baurechtlich genehmigt werden kann. Herr Lemke erklärt auch, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 137 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll, denn bei der Überplanung eines bereits bestehenden Baugebietes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Hintergrund für den Umzug der Sparkasse vom Brill in den Technologiepark ist, dass die bisherige Hauptstelle Am Brill nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein zeitgemäßes Arbeiten entspreche. Das Gebäude Am Brill sei sehr alt und verfüge über viele kleinere Räume. Zudem sei das Gebäude sanierungsbedürftig, erläutert Herr Lemke. Dieser Umstand sowie die neuen Herausforderungen im Bankenwesen – wie z.B. die digitale Vernetzung mit den Kunden, ein sicheres Onlinebanking und schnelle Kommunikationswege – haben die Sparkasse dazu bewogen, die Hauptstelle im Technologiepark Universität neu zu errichten. Mit der Nähe zur Universität Bremen und den Technologieunternehmen erhofft sich die Sparkasse eine Verbesserung des Wissenschaftstransfers und weitere Synergieeffekte für die zukünftige Entwicklung der Sparkasse. Vor diesem Hintergrund wurde auch ein Kooperationsabkommen zwischen der Sparkasse und der Universität abgeschlossen.

Der Sparkassen-Hauptsitz soll künftig an der Ecke Universitätsallee und Autobahzubringer, direkt an der Straßenbahnhaltestelle Lise-Meitner-Straße entstehen. Das 5-geschoßige Bürogebäude ist für rund 600 Mitarbeiter konzipiert. Es sind circa 250 Kfz-Stellplätze (Parkdeck, Tiefgarage und Stellplatzanlage), ein Car-Sharing Angebot sowie circa 310 Fahrradstellplätze vorgesehen. In dem neuen Gebäude stehen zudem Flächen zur Unterstützung von Jungunternehmern, sogenannten Start-ups zur Verfügung. Auch die Errichtung einer Gastronomie (Bistro / Restaurant) zur Belebung des Standortes ist Teil des Konzeptes. Bei der Freiraumgestaltung machen die Architekten auch einen Vorschlag zur Einbeziehung des Uniflotts in den Außenraum.

Herr Lemke erläutert, dass im September 2017 ein Architektenwettbewerb für den Entwurf des neuen Sparkassen-Gebäudes gestartet wurde. Der Vorteil eines Wettbewerbes bestehe darin, dass der Bauherr zahlreiche Entwurfsideen und Lösungen für die Aufgabenstellung erhalte. Den Wettbewerb gewonnen hat das Wiener Architekturbüro Delugan-Meissl Associated Architects.

Herr Schröder teilt mit, er sei bei diesem Bauvorhaben Berater und Bauherrenvertreter für die Sparkasse Bremen. Er erläutert die Fassadengestaltung mit Keramik-Elementen, die die äußere Anmutung von Ziegeln haben, jedoch wesentlich robuster seien und die Herstellung feinerer Strukturen erlauben (z.B. durch Keramikstäbe zur Fassadengliederung).

Herr Schröder erklärt im Weiteren, dass das neue Sparkassengebäude im Eckbereich der beiden großen Straßen "Universitätsallee" und "Autobahzubringer Universität" errichtet und der Haupteingang parallel zur Universitätsallee angeordnet wird. Die Straßenbahnhaltestelle sei ebenfalls direkt am Haupteingang. Dieser sei daher gänzlich einsehbar und werde von der Öffentlichkeit als erstes wahrgenommen. Über den Haupteingang wird auch das Bistro / Restaurant erschlossen. Zudem werden über diesen die von der Sparkasse angebotenen Räume für die Start-ups erschlossen. Dieses beiden Nebennutzungen sind vom Foyer aus separat zu betreten.

Das Foyer der Sparkasse wird von allen Seiten umschlossen. Es sei geplant, dass möglichst viele der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Sparkasse Bremen auf einer Ebene sitzen, um kommunikativ wie möglich arbeiten zu können. Im obersten Geschoss werden Sonderräume wie Veranstaltungssäle und Konferenzräume und die notwendige Technik errichtet. Das Parkhaus wurde von den Architekten so angeordnet, dass es von der Universitätsallee aus kaum einsehbar sei.

Auf Nachfrage von Herrn Gülke nach der verbleibenden Flächenverfügbarkeit im Technologiepark erklärt Herr Lakemann, dass das gesamte Areal der Universität in zwei Bereiche aufgeteilt wurde: der eine Bereich werde für die Erweiterung der Universität vorgehalten. Hier seien noch ausreichend Flächen für die nächsten rund 20 Jahre vorhanden. Für den Technologiepark werde es in den nächsten Jahren knapper. Hier seien nicht mehr viele Flächen verfügbar.

Bezüglich der angemerkten Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Universitätsallee teilt Herr Lakemann mit, dass Vertreter der Universität bereits auf die Überlastung des Rechtsabbiegerstreifens in die Enrique-Schmidt-Straße zu Stoßzeiten hingewiesen haben. Herr Lakemann erläutert weiter, dass die Baubehörde prüfen wird, wie sich hier die Verkehrssituation mit der Eröffnung des Aldi-Marktes weiter entwickeln wird. Derzeit fände noch sehr viel Baustellenverkehr statt. Herr Lakemann erklärt weiter, dass über eine Optimierung der Ampelschaltung in diesem Bereich – nach Aussage des Amtes für Straßen und Verkehr – die Verkehrssituation optimiert werden kann.

Herr Porthun hält die Lage der Gastronomie für suboptimal und schlägt vor, diese so zu platzieren, dass sie im Einklang mit der Gastronomie vom Aldi-Markt stehe.

Herr Schröder entgegnet, dass dann der gesamte Gebäudekomplex gedreht werden müsste. Die Gastronomie soll jedoch am Haupteingang, an der Hauptverkehrsachse und Haltestelle und somit sehr präsent im öffentlichen Raum, angesiedelt werden.

Frau Dr. Eckardt regt an, die Taktzeiten der Straßenbahnlinie 6 zu den Stoßzeiten zu erhöhen, da die Bahnen jetzt schon sehr voll seien und durch die Ansiedlung der Sparkasse noch mehr frequentiert werden. Herr Lakemann teilt dazu mit, dass zu den Hauptverkehrszeiten bereits die Straßenbahnlinie 6E eingesetzt werde. Die Straßenbahnen fahren teilweise im dreieinhalb Minutentakt. Eine weitere Taktverdichtung sei nicht mehr möglich, da andernfalls der restliche Verkehr nicht mehr funktionieren würde.

Herr Schröder ergänzt, dass die zukünftige Hauptstelle der Sparkassen Bremen hauptsächlich ein Verwaltungsgebäude mit Geschäftskundenberatung und keine Filiale werde. Das klassische Kundengeschäft werde dort nicht stattfinden. Herr Schröder erläutert weiter, dass die Sparkassen-Hauptstelle Am Brill über ein Parkhaus für Mitarbeiter und für Kunden verfüge. Auch am neuen Standort in der Universitätsallee wird ebenfalls solch ein Parkhaus errichtet werden. Das Parkhaus werde im Sinne eines nachhaltigen Bauens mit einem Stahlkelett so konstruiert, dass es auch wieder demontiert werden kann, wenn es einmal nicht mehr benötigt werde.

Auf Nachfrage von Herrn Porthun erklärt Herr Döpp, dass in dem Kooperationsvertrag mit der Universität Bremen festgehalten wurde, dass die Sparkasse auch Projekte der Universität finanziell unterstützen wird.

Frau Dr. Eckardt fragt, ob es eine Mitarbeiterkantine geben wird. Herr Döpp antwortet, dass es neben dem Bistro / Restaurant und der S-Lounge noch das Café im neuen Aldi-Komplex und die Mensa an der Universität gebe.

Herr Mazur berichtet, er habe in dem Architektenwettbewerb als Berater die Interessen des Beirates Horn-Lehe vertreten. Er lobt, dass beim Neubau auf das Konzept eine nachhaltige Entwicklung geachtet wurde. Die Verkehrsproblematik wurde in den Sitzungen der Jury sehr intensiv besprochen. Daher sei es richtig, dass das neue Gebäude der Sparkasse direkt an der Straßenbahnhaltestelle liege.

Herr Eichner fragt, ob es Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge geben wird und ob die Richtlinien einer durchgängigen Barrierefreiheit eingehalten wurden. Herr Döpp teilt mit, das gesamte Gebäude barrierefrei errichtet wird. Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge (Kfz und Fahrräder) sind Bestandteil des Konzeptes. Herr Schröder ergänzt, dass die Errichtung eines parallel zur Universitätsallee verlaufende Fußweges zwischen dem Vorhaben und Aldi-Markt aufgrund der hier verlaufenden Straßenbahnschienen nicht möglich sei.

Auf Nachfrage aus dem Publikum, warum ein Bankhaus im Technologiepark angesiedelt werden kann, teilt Herr Döpp mit, dass dieser Standortentscheidung zahlreiche Gespräche mit den senatorischen Behörden und der Universität vorausgegangen sind. Sowohl die Politik als auch die Universität haben dafür ausgesprochen, die neue Hauptstelle der Sparkassen an diesem städtebaulich prägnanten Ort zu errichten.

Bezugnehmend auf eine Frage aus dem Publikum antwortet Herr Döpp, dass es in dem Gebäude keine Sparkassen-Automaten und keine Laufkundschaft geben wird. Der Sparkassenstandort am Boulevard bleibe trotz Neubau der Hauptstelle erhalten. Herr Lakemann bestätigt den Erhalt der BSAG-Haltestelle Lise-Meitner-Straße nach einer Frage aus dem Publikum.

Herr Döpp teilt auf Nachfrage mit, dass das Atrium im Bereich des Sparkassengebäudes aus Sicherheitsgründen nur für die Mitarbeiter der Sparkasse zugänglich sei.

Bezüglich der Einbeziehung des angrenzenden Fleets in die Außenraumnutzung erklärt Herr Döpp, dass die Sparkasse das Fleet gerne attraktiver gestalten würde, hier jedoch Sicherheitsaspekte eine große Rolle spielen. Eine Umgestaltung des Fleets, z.B. mit einer Freitreppenanlage, kann auch nur mit einer Genehmigung des Deichverbandes erfolgen.

Die Vorsitzende bedankt sich bei den Referenten und weist die Bürgerinnen und Bürger darauf hin, dass während der öffentlichen Auslegung der Entwurf des vorhabenbezogenen Bauungsplans samt Begründung auch im Ortsamt eingesehen werden kann. Die Auslegung der Unterlagen wird öffentlich bekanntgemacht. Einen entsprechenden Hinweis wird es in der Tagespresse und auf der Homepage des Ortsamtes geben.

Der Planer

Die Vorsitzende

Die Protokollführerinnen

gez. Lemke

gez. Jagusch

gez. Gagelmann, gez. Rudi