

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

**Bebauungsplan 2492**

**für ein Gebiet in Bremen-Horn - Lehe zwischen Boulevard und Sportanlagen der Universi-  
tät, Autobahnzubringer Universität, Max-von-Laue-Straße und Emmy-Noether-Straße zur  
Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
2199 (Bearbeitungsstand: 04.05.2017)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **öffentliche Auslegung**

**I. Sachdarstellung**

A) Problem

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 29.11.2005 rechtsverbindlichen Bebauungs-  
planes 2199, der die Fläche als Sondergebiet Hochschule sowie Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt  
und die Nutzungen auf Einrichtungen der Universität bzw. Gebäude, die der Universität und  
dem Technologiepark Universität in Zukunft dienen könnten, sowie Betriebe des Beher-  
bungsgewerbes beschränkt.

Um dem steigenden Bedarf an Wohnraum für Studierende nachzukommen, wurde das  
Studentenwerk Bremen vom Senat beauftragt, in unmittelbarer Nähe der Universität rund  
400 Appartements für Studierende zu schaffen. Das Plangebiet, das bisher als Erweite-  
rungsfläche der Universität vorgehalten wurde, ist für das geplante Vorhaben optimal ge-  
eignet, jedoch sind nach dem geltenden Planungsrecht Wohnnutzungen nicht zulässig.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwick-  
lung“).

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 Bebauungsplan 2492 wird vom Ortsamt Horn-Lehe am 31. Mai 2017 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen ihrer Sitzung am 8. Juni 2017 unterrichtet. Mit den unmittelbaren Nachbarn (Fraunhofer Institut Mevis und Universität) wurde das Vorhaben einvernehmlich abgestimmt.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2492 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 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 Bebauungsplan 2492 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.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der städtebaulichen Planung für die Stadtgemeinde Bremen nicht zu erwarten. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Sondervermögens Universität (Landeseigentum) und soll an das Studentenwerk veräußert werden. Die Finanzierung des Gebäudes erfolgt über das Studentenwerk sowie einen Landeszuschuss. Hierzu hat der Senat am 24.05.2016 einen

Beschluss zum Verkauf des Grundstückes, zum Bau eines Studierendenwohnhauses sowie zur Bereitstellung eines Landeszuschusses gefasst.

## 2. Genderprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Aufgrund der Planungsziele werden keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

## D) Abstimmungen

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

## II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2492 für ein Gebiet in Bremen - Horn-Lehe zwischen Boulevard und Sportanlagen der Universität, Autobahnzubringer Universität, Max-von-Laue-Straße und Emmy-Noether-Straße zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2199 gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2492 für ein Gebiet in Bremen - Horn-Lehe zwischen Boulevard und Sportanlagen der Universität, Autobahnzubringer Universität, Max-von-Laue-Straße und Emmy-Noether-Straße zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2199 (Bearbeitungsstand: 04.05.2017) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2492 für ein Gebiet in Bremen-Horn - Lehe zwischen Boulevard und Sportanlagen der Universität, Autobahnzubringer Universität, Max-von-Laue-Straße und Emmy-Noether-Straße zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2199 (Bearbeitungsstand: 04.05.2017) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

### Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2492 (Bearbeitungsstand: 04.05.2017)
- Entwurf des Bebauungsplans 2492 (Bearbeitungsstand: 04.05.2017)

# **Begründung**

## **Bebauungsplan 2492**

**für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Boulevard und Sportanlagen der Universität, Autobahnzubringer Universität, Max-von-Laue-Straße und Emmy-Noether-Straße zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2199**

**(Bearbeitungsstand: 04.05.2017)**

### **A) Änderungsgebiet**

Das Änderungsgebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe, seine Größe beträgt ca. 0,85 ha.

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

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

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich des Technologieparks Universität und wurde bislang als Erweiterungsfläche der Universität vorgehalten. Die Fläche ist baureif erschlossen.

#### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt die Flächen als Sonderbaufläche Technologiepark Universität (Innovationsschwerpunkt Bildung, Forschung, Technologie) dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 29.11.2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 2199, der die Flächen als Sondergebiet Hochschule sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt.

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

Ziel der Planung ist es, dem steigenden Bedarf an Wohnraum für Studierende zu entsprechen. Dieser Wohnraum soll im unmittelbaren Bereich der Universität entstehen und somit eine Verknüpfung zwischen dem Studieren und dem studentischen Wohnen schaffen. Es ist die Errichtung eines Wohngebäudes für Studierende mit rund 400 Einheiten durch das Studentenwerk geplant.

Der bestehende Bebauungsplan 2199 beschränkt die Nutzungen in dem Sondergebiet auf Einrichtungen der Universität bzw. solche Gebäude, die der Universität in der Zukunft dienen könnten sowie dem Technologiepark Universität dienende Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Da es sich bei Studierendenwohnungen jedoch nicht um einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes sondern planungsrechtlich um Wohnen handelt, ist diese Nutzung hier nicht ausdrücklich erwähnt und somit planungsrechtlich nicht zulässig.

Somit ist ein neuer Bebauungsplan mit der Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die Art der Nutzung Wohnen erforderlich.

Da es sich bei dem Bebauungsplan 2492 um ein kleines Gebiet (0,85 ha) handelt und lediglich die Art der Nutzung in einem Sondergebiet ergänzt wird, wird der Bebauungsplan nach den Vorgaben des § 13a BauGB aufgestellt.

## **C) Planinhalt**

### Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan ergänzt die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung um die Nutzung Wohnen.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 2199 sollen weiterhin gelten und werden nicht geändert, da die planerischen Zielsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin Bestand haben.

## **D) Umweltbelange**

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, denn das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt und die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 2199 weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

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. Dieses ist hier der Fall; die maximal überbaubare Grundfläche liegt bei ca. 6.800 m<sup>2</sup>. Deshalb konnte auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig.

Mit dem Bebauungsplan 2492 wird lediglich die „Art der baulichen Nutzung“ ergänzt. Neue Festsetzungen, die gegenüber den bisherigen Regelungen eine höhere Verdichtung und Versiegelung zur Folge hätten, werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan hat daher keine Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder anderweitige umweltrelevante Schutzgüter. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht gegeben.

### Lärmauswirkungen

Das Gebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Verkehrslärm (Autobahnzubringer Universität). Durch die Planung selbst ist jedoch keine zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten.

Der Verkehrslärm, der vom Autobahnzubringer Universität ausgeht, überschreitet gemäß Umgebungslärmkartierung Bremen die zumutbaren Lärmimmissionen für ein Wohngebiet. Es ist festzustellen, dass das Plangebiet am Tage und in der Nachtzeit stark durch Straßenverkehrslärm betroffen ist.

Durch die Anordnung der Gebäude, die Abschirmung zu den Lärmquellen und durch passive Schallschutzmaßnahmen ist es möglich, die notwendigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren bei Neubau-

ten oder wesentlichen baulichen Veränderungen von Wohngebäuden (bauliche und sonstige technische Vorkehrungen) gutachterlich nachzuweisen. Dazu ist der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke (DIN 4109) zu erbringen.

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

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der städtebaulichen Planung für die Stadtgemeinde Bremen nicht zu erwarten. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Sondervermögens Universität (Landeseigentum) und soll an das Studentenwerk veräußert werden. Die Finanzierung des Gebäudes erfolgt über das Studentenwerk sowie einen Landeszuschuss. Hierzu hat der Senat am 24.05.2016 einen Beschluss zum Verkauf des Grundstückes, zum Bau eines Studierendenwohnhauses sowie zur Bereitstellung eines Landeszuschusses gefasst.

### 2. Gender-Prüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Aufgrund der Planungsziele werden keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

Für Entwurf und Aufstellung

Im Auftrag

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

.....  
Senatsrat

Bremen, 2017